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

GUTACHTEN

Aktenzahl: **11 E 2455/25w**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A
- B-LNr. 72 mit 586/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
- B-LNr. 73 mit 216/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
- B-LNr. 77 mit 38/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

der EZ 1633, GB 01402 Hernals

Adresse: **1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35**
ident Palffygasse 23

Stichtag: 09. Februar 2026

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Aktenzahl 1
1.3. Auftrag/ Zweck 1
1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, 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 Grundlagen und Unterlagen 2
1.5.3. Literatur 3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise) 4
2.2. Lage 8
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 9
2.2.2. Individualverkehr 10
2.2.3. Infrastruktur 14
2.2.4. Kaufkraft 15
2.3. Grundstück 16
2.3.1. Allgemeine Topographie 16
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung 17
2.3.3. Hochwasserrisiko 18
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde 18
2.3.5. Anschlüsse 19
2.3.6. Kontaminationen 19
2.4. Gebäudebestand 21
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 33
2.6. Objektbeschreibung 40
2.6.1. Objektbestand B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A 44
2.6.2. Objektbestand B-LNr. 72 mit 586/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2 57
2.6.3. Objektbestand B-LNr. 73 mit 216/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager 87
2.6.4. Objektbestand B-LNr. 77 mit 38/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum 108
2.7. Nutzfläche 115
2.8. Bestandsverhältnis 116
2.9. Wohnbeitragsvorschreibung 121
2.10. Aufteilung der Aufwendungen 122
2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges 122
2.12. Energieausweis 129
3. Gutachten 131

3.1. Bewertungsgrundsätze 131
3.2. Restnutzungsdauer 132
3.2.1. Technische Lebensdauer 133
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 133
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer 133
3.3. Bewertung 135
3.3.1. Ertragswertverfahren 135
3.3.2. Bodenwert 136
3.3.3. Kapitalisierte Erträge 140
3.3.4. Mietausfallswagnis 140
3.3.5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 140
3.3.6. Instandhaltungsaufwendungen 141
3.3.7. Kapitalisierungszinssatz 143
3.4. Verkehrswert 144
4. Zusammenfassung 145
5. Anmerkung 146
5.1. Umsatzsteuer 146
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 147
6. Fotodokumentation 148
7. Anlagen 152

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 10
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 10
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 11
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 11
Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich 12
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz 13
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung 14
Abb. 8: medizinische Versorgung 15
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 15
Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe 16
Abb. 11: Luftbild 16
Abb. 12: Straßenlärm [dB] 17
Abb. 13: Schienenlärm [dB] 17
Abb. 14: Hochwasser 18
Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 18
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 19
Abb. 17: Genehmigungsvermerk auf dem historischen Auswechslungsplan 21
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte 22
Abb. 19: teilweise Neuherstellung der Gassenfassade 22
Abb. 20: Teil-Ansichten/Schnitte neu (1) 23
Abb. 21: Teil- Schnitt neu 23
Abb. 22: Ansichten/Schnitte neu 24
Abb. 23: Teil- Ansichten/Schnitte neu (2) 25
Abb. 24: Teil- Ansichten/Schnitte neu (3) 26
Abb. 25: Teil-Ansichten 26
Abb. 26: Teil- Ansichten/Schnitte neu (4) 27
Abb. 27: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (5) 28
Abb. 28: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (6) 28
Abb. 29: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (7) 28
Abb. 30: Teil- Ansichten/Schnitte neu (8) 29
Abb. 31: Teil-Ansichten/Schnitte neu (9) 29
Abb. 32: Teil-Ansichten/Schnitte neu (10) 30
Abb. 33: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (11) 30
Abb. 34: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (12) 31
Abb. 35: Kriegssachschäden um 1946 31
Abb. 36: Übersicht Situierung Apartments Erdgeschoss 41
Abb. 37: Übersicht Situierung Apartments Galeriegeschoss 42

Abb. 38: Übersicht Situierung Kellergeschoss 43
Abb. 39: Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 44
Abb. 40: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (2) 44
Abb. 41: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (3) 45
Abb. 42: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (4) 45
Abb. 43: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (5) 46
Abb. 44: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (1) 46
Abb. 45: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (6) 47
Abb. 46: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (2) 47
Abb. 47: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (7) 48
Abb. 48: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (3) 48
Abb. 49: Lokal 1A Gang (1) 49
Abb. 50: Lokal 1A Gang (2) 49
Abb. 51: Lokal 1A Gang (3) 49
Abb. 52: Apartment 7 Wohnbereich (1) 51
Abb. 53: Apartment 7 Wohnbereich (2) 51
Abb. 54: Apartment 7 Zimmer (1) 51
Abb. 55: Apartment 7 Zimmer (2) 51
Abb. 56: Apartment 7 (Zimmer 3) 51
Abb. 57: Apartment 7 Bad mit WC 51
Abb. 58: Apartment 7 Aufgang Galerie (1) 51
Abb. 59: Apartment 7 Aufgang Galerie (2) 51
Abb. 60: Apartment 7 Hochbett (1) 52
Abb. 61: Apartment 7 (Hochbett (2) 52
Abb. 62: Apartment 7 Hochbett (3) 52
Abb. 63: Apartment 7 Hochbett (4) 52
Abb. 64: Apartment 6 Zugang 52
Abb. 65: Apartment 6 Vorraum 52
Abb. 66: Apartment 6 Wohnraum 52
Abb. 67: Apartment 6 Wohnraum/Galerie 52
Abb. 68: Apartment 5 Zugang 53
Abb. 69: Apartment 5 Vorraum mit Kochgelegenheit (1) 53
Abb. 70: Apartment 5 Vorraum mit Kochgelegenheit (2) 53
Abb. 71: Apartment 5 Bad + WC (1) 53
Abb. 72: Apartment 5 Bad + WC (2) 53
Abb. 73: Apartment 5 Bad + WC (3) 53
Abb. 74: Apartment 5 Wohnraum 53
Abb. 75: Apartment 5 Aufgang Galerie (1) 53

Abb. 76: Apartment 5 Aufgang Galerie (2) 54
Abb. 77: Apartment 5 Galerie (1) 54
Abb. 78: Apartment 5 Galerie (2) 54
Abb. 79: Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 58
Abb. 80: Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 58
Abb. 81: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (2) 59
Abb. 82: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (2) 59
Abb. 83: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (3) 60
Abb. 84: Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (3) 60
Abb. 85: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (4) 61
Abb. 86: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (5) 61
Abb. 87: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (1) 62
Abb. 88: Teil-Grundriss Lokal 1/2 – Erdgeschoss (6) 62
Abb. 89: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (2) 63
Abb. 90: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (4) 63
Abb. 91: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (7) 64
Abb. 92: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (3) 64
Abb. 93: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (5) 65
Abb. 94: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (8) 65
Abb. 95: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (4) 66
Abb. 96: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (9) 66
Abb. 97: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (5) 67
Abb. 98: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (10) 67
Abb. 99: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (6) 68
Abb. 100: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (6) 68
Abb. 101: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (11) 69
Abb. 102: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (7) 70
Abb. 103: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (7) 71
Abb. 104: Lokal 1/2 Gang 72
Abb. 105: Lokal 1/2 Shop (1) 72
Abb. 106: Lokal 1/2 Shop (2) 73
Abb. 107: Lokal 1/2 Shop (3) 73
Abb. 108: Lokal 1/2 Shop (4) 73
Abb. 109: Lokal 1/2 Shop (5) 73
Abb. 110: Lokal 1/2 Zugang Wäschelager 73
Abb. 111: Lokal 1/2 Wäschelager 73
Abb. 112: Lokal 1/2 Stiegenhaus KG (1) 73

Abb. 113:Lokal 1/2 Stiegenhaus KG (2) 73
Abb. 114:Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (1) 74
Abb. 115:Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (2) 74
Abb. 116:Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (3) 74
Abb. 117:Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (4) 74
Abb. 118:Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (5) 74
Abb. 119:Lokal 1/2 elektrische Anlage KG 74
Abb. 120:Lokal 1/2 Abgang E-Technikraum KG 74
Abb. 121:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (1) 74
Abb. 122:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (2) 75
Abb. 123:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (3) 75
Abb. 124:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (1) 75
Abb. 125:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (2) 75
Abb. 126:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (3) 75
Abb. 127:Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (4) 75
Abb. 128:Lokal 1/2 Technikraum KG (1) 75
Abb. 129:Lokal 1/2 Technikraum KG (2) 75
Abb. 130:Lokal 1/2 Technikraum KG (3) 76
Abb. 131:Lokal 1/2 Gang KG – nicht vom WE-Objekt umfasst 76
Abb. 132:Lokal 1/2 Waschküche KG – nicht vom WE-Objekt umfasst (1) 76
Abb. 133:Lokal 1/2 Waschküche KG – nicht vom WE-Objekt umfasst (2) 76
Abb. 134:Apartment 1 Zugang 79
Abb. 135:Apartment 1 Wohnraum (1) 79
Abb. 136:Apartment 1 Wohnraum (2) 79
Abb. 137:Apartment 1 Wohnraum (3) 79
Abb. 138:Apartment 1 Aufgang Galerie 79
Abb. 139:Apartment 1 Galerie 79
Abb. 140:Apartment 1 Schrankraum 79
Abb. 141:Apartment 1 Bad mit WC (1) 79
Abb. 142:Apartment 1 Bad mit WC (2) 80
Abb. 143:Apartment 1 Bad mit WC (3) 80
Abb. 144:Apartment 2 Zugang 80
Abb. 145:Apartment 2 Vorraum 80
Abb. 146:Apartment 2 Bad mit WC (1) 80
Abb. 147:Apartment 2 Bad mit WC (2) 80
Abb. 148:Apartment 2 Bad mit WC (3) 80
Abb. 149:Apartment 2 Bad mit WC (4) 80
Abb. 150:Apartment 2 Wohnraum (1) 81
Abb. 151:Apartment 2 Wohnraum (2) 81

Abb. 152:Apartment 2 Wohnraum (3) 81
Abb. 153:Apartment 2 Wohnraum (4) 81
Abb. 154:Apartment 2 Aufgang Galerie 81
Abb. 155:Apartment 2 Galerie (1) 81
Abb. 156:Apartment 2 Galerie (2) 81
Abb. 157:Apartment 2 Galerie (3) 81
Abb. 158:Apartment 3 Zugang 82
Abb. 159:Apartment 3 Vorraum 82
Abb. 160:Apartment 3 Wohnraum (1) 82
Abb. 161:Apartment 3 Wohnraum (2) 82
Abb. 162:Apartment 3 Galerie (1) 82
Abb. 163:Apartment 3 Aufgang Galerie 82
Abb. 164:Apartment 3 Galerie (2) 82
Abb. 165:Apartment 3 Galerie (3) und Schrankraum 82
Abb. 166:Apartment 3 Schrankraum 83
Abb. 167:Apartment 3 Bad mit WC (1) 83
Abb. 168:Apartment 3 Bad mit WC (2) 83
Abb. 169:Apartment 3 Bad mit WC (3) 83
Abb. 170:Apartment 4 Zugang 83
Abb. 171:Apartment 4 Wohnraum (1) 83
Abb. 172:Apartment 4 Wohnraum (2) 83
Abb. 173:Apartment 4 Wohnraum (3) 83
Abb. 174:Apartment 4 Aufgang Galerie (1) 84
Abb. 175:Apartment 4 Aufgang Galerie (2) 84
Abb. 176:Apartment 4 Galerie 84
Abb. 177:Apartment 4 Wohnraum/Galerie 84
Abb. 178:Apartment 4 Bad mit WC (1) 84
Abb. 179:Apartment 4 Bad mit WC (2) 84
Abb. 180:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 87
Abb. 181:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 88
Abb. 182:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (2) 88
Abb. 183:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (2) 89
Abb. 184:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (3) 89
Abb. 185:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (4) 90
Abb. 186:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (1) 90
Abb. 187:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (5) 91
Abb. 188:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (2) 91

Abb. 189:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (6) 92
Abb. 190:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (3) 92
Abb. 191:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (3) 93
Abb. 192:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (7) 93
Abb. 193:Teil-Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (4) 94
Abb. 194:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (8) 94
Abb. 195:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (5) 95
Abb. 196:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (9) 95
Abb. 197:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (6) 96
Abb. 198:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (4) 96
Abb. 199:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (10) 97
Abb. 200:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (7) 98
Abb. 201:Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (5) 98
Abb. 202:Apartment 8 Zugang 101
Abb. 203:Apartment 8 Vorraum (1) 101
Abb. 204:Apartment 8 Vorraum (2) 101
Abb. 205:Apartment 8 Wohnraum (1) 101
Abb. 206:Apartment 8 Wohnraum (2) 101
Abb. 207:Apartment 8 Galerie 1 (1) 101
Abb. 208:Apartment 8 Aufgang Galerie 1 101
Abb. 209:Apartment 8 Galerie 1 (2) 101
Abb. 210:Apartment 8 Gang 102
Abb. 211:Apartment 8 Bad mit WC (1) 102
Abb. 212:Apartment 8 Bad mit WC (2) 102
Abb. 213:Apartment 8 WC 102
Abb. 214:Apartment 8 Galerie 2 (1) 102
Abb. 215:Apartment 8 Galerie 2 (2) 102
Abb. 216:Apartment 9 Zugang 102
Abb. 217:Apartment 9 Vorraum (1) 102
Abb. 218:Apartment 9 Vorraum (2) 103
Abb. 219:Apartment 9 elektrische Anlage 103
Abb. 220:Apartment 9 Wohnraum (1) 103
Abb. 221:Apartment 9 Wohnraum (2) 103
Abb. 222:Apartment 9 Wohnraum (3) 103
Abb. 223:Apartment 9 Bad mit WC (1) 103
Abb. 224:Apartment 9 Bad mit WC (2) 103
Abb. 225:Apartment 9 Aufgang Galerie 103
Abb. 226:Apartment 9 Galerie (1) 104
Abb. 227:Apartment 9 Galerie (2) 104

Abb. 228:Apartment 10 Wohnraum (1) 104
Abb. 229:Apartment 10 Wohnraum (2) 104
Abb. 230:Apartment 10 Wohnraum (3) 104
Abb. 231:Apartment 10 Bad mit WC (1) 104
Abb. 232:Apartment 10 Bad mit WC (2) 104
Abb. 233:Apartment 10 Galerie 104
Abb. 234:Grundriss Fitnessraum (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998) 108
Abb. 235:Grundriss Fitnessraum (2) 109
Abb. 236:Grundriss Fitnessraum (3) 109
Abb. 237:Fitnessraum Gang [1] (1) 110
Abb. 238:Fitnessraum Gang [1] (2) 110
Abb. 239:Fitnessraum Gang [1] (3) 110
Abb. 240:Fitnessraum Kellerraum 1 [2] (1) 110
Abb. 241:Fitnessraum Kellerraum 1 [2] (2) 111
Abb. 242:Fitnessraum Kellerraum 2 [3] 111
Abb. 243:Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (1) 111
Abb. 244:Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (2) 111
Abb. 245:Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (3) 111
Abb. 246:Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (1) 111
Abb. 247:Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (2) 111
Abb. 248:Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (3) 111
Abb. 249:Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (4) 112
Abb. 250:Fitnessraum Kellerraum 5 [6] (1) 112
Abb. 251:Fitnessraum Kellerraum 5 [6] (2) 112
Abb. 252:Lage der Vergleichsobjekte 137

Legende zu Grundrissen:

Wandart	**Bedeutung**
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, Gerichtsabteilung 11, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, mit Beschluss vom 06. Oktober 2025 eingelangt am 06. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei	**vertreten durch**
WEG Hernalser Hauptstraße 35 1170 Wien EZ 1633, KG 01402 Hernals	Mag. Mag. FH Alexander Edelhauser LL.M., Rechtsanwalt Theobaldgasse 19/14 1060 Wien

Verpflichtete Partei

Microlofts HH35 GmbH (FN 530731m)
Franz-Josefs Kai 21/13
1010 Wien

Wegen: EUR 24.434,47 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **11 E 2455/25w**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von

- B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A
- B-LNr. 72 mit 586/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
- B-LNr. 73 mit 216/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
- B-LNr. 77 mit 38/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

der EZ 1633, GB 01402 Hernals in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, 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 14. November 2025 (nach einmaliger, teilerfolgreicher Befundaufnahme) unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen (Befund am 14. November 2025) sowie
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen

  sowie Befundaufnahme an Ort und Stelle am 09. Februar 2026 unter Anwesenheit von:
  - Herrn Dipl.-Ing. Moses Hamzo (Geschäftsführer der verpflichteten Partei)
  - Gerichtsvollzieherin samt Schlosser und Zeugen
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 17. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibungen
- Wohnungseigentumsvertrag (TZ 518/1998)
- Vorausschau 2026
- Energieausweis
- Protokolle Eigentümerversammlungen

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, Risken, 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.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 1633
BEZIRKSGERICHT Hernals

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 71, 72, 73, 77 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 1961/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1182		GST-Fläche	644	
		Bauf.(10)	550	
		Bauf.(20)	94	Palffygasse 23
				Hernalser Hauptstraße 35

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 1443/1981 Abtretung der Hauptmietzinse hins Ant wie C-LNR 1
b 2174/2025 LÖSCHUNG A-LNR 1a hins B-LNR 82 83
3 a 4726/1998 Abtretung der Hauptmietzinse hins Ant wie C-LNR 22
b 2174/2025 LÖSCHUNG A-LNR 3a hins B-LNR 82 83
4 a 665/2015 Verwalter der Liegenschaft Pusta & Partner Hausverwaltungs GmbH (FN 261687i), Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien
********** B **********
71 ANTEIL: 160/4166
Microlofts HH35 GmbH (FN 530731m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/13, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an Lokal 1 A
b 1944/2021 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
c 6214/2021 Firmenwortlautänderung
72 ANTEIL: 586/4166
Microlofts HH35 GmbH (FN 530731m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/13, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an Lokal 1/2
b 1944/2021 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
c 6214/2021 Firmenwortlautänderung
73 ANTEIL: 216/4166
Microlofts HH35 GmbH (FN 530731m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/13, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
b 1944/2021 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
c 6214/2021 Firmenwortlautänderung
77 ANTEIL: 38/4166
Microlofts HH35 GmbH (FN 530731m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/13, Wien 1010

```
      a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an Fitnessraum
      b 5352/2022 IM RANG 4944/2022 Kaufvertrag 2022-09-08 Eigentumsrecht
*********************************** C ************************************
  98    auf Anteil B-LNR 71 72 73
      a 1944/2021 Pfandurkunde 2020-12-11
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
          (FN 49470a)
 100    auf Anteil B-LNR 71 72 73
      a 2266/2022 Pfandurkunde 2022-04-15
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.375.000,--
          für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
          (FN 49470a)
 103    auf Anteil B-LNR 71 72 73
      a 4104/2023 Pfandurkunde 2023-09-06
          PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 400.000,--
          für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
          (FN 49470a)
 104    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4602/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 971/24i)
      b 4213/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 141
 105    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4627/2024 gleichzeitig mit 4628/2024 gleichzeitig mit
          4649/2024 gleichzeitig mit 4630/2024 Klage gem § 27 Abs 2
          WEG 2002 (16 C 975/24b)
      b 4213/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 141
 106    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4628/2024 gleichzeitig mit 4627/2024 gleichzeitig mit
          4629/2024 gleichzeitig mit 4630/2024 Klage gem § 27 Abs 2
          WEG 2002 (16 C 976/24z)
      b 4232/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 143
 107    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4629/2024 gleichzeitig mit 4627/2024 gleichzeitig mit
          4628/2024 gleichzeitig mit 4630/2024 Klage gem § 27 Abs 2
          WEG 2002 (16 C 977/24x)
      b 4213/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 141
 108    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4630/2024 gleichzeitig mit 4627/2024 gleichzeitig mit
          4628/2024 gleichzeitig mit 4629/2024 Klage gem § 27 Abs 2
          WEG 2002 (16 C 978/24v)
      b 4213/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 141
 111    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 4650/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (58 CG 275/24y - LG für ZRS Wien)
      b 4232/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 143
 131    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 2269/2025 gleichzeitig mit 2272/2025 2273/2025 2274/2025
          Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 339/25z)
      b 4202/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
          SIEHE C-LNR 139
 134    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 2272/2025 gleichzeitig mit 2269/2025 2273/2025 2274/2025
          Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 342/25s)
```

b 4202/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 139
135 auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
a 2273/2025 gleichzeitig mit 2269/2025 2272/2025 2274/2025
Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 343/25p)
b 4202/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 139
136 auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
a 2274/2025 gleichzeitig mit 2269/2025 2272/2025 2273/2025
Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 344/25k)
139 auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
a 4202/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1) vollstr EUR 3.565,16 samt Zinsen und Kosten wie
Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 876,83 samt 4 % Z seit 2025-05-12
2) vollstr EUR 14.456,74 samt Zinsen und Kosten wie
Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 1.721,95 samt 4 % Z seit 2025-05-09
3) vollstr EUR 4.866,06 samt Zinsen und Kosten wie
Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 579,60 samt 4 % Z seit 2025-05-09
4) vollstr EUR 1.546,51 samt Zinsen und Kosten wie
Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 184,21 samt 4 % Z seit 2025-05-09
Kosten des Antrags EUR 1.080,22
für WEG Hernalser Hauptstraße 35 (1170 Wien)
(11 E 2455/25w)
b 4202/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
SIEHE C-LNR 131 134 135
141 auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
a 4213/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr
1) EUR 2.178,15 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
2) EUR 13.347,77 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
3) EUR 12.799,02 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
4) EUR 5.720,52 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 16.974,57 samt 4 % Z seit 2025-09-17,
Kosten des Antrags EUR 1.380,94
für Wohnungseigentümergemeinschaft Hernalser Hauptstraße 35
(11 E 2460/25f beigetreten zu 11 E 2455/25w)
b 4213/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
SIEHE C-LNR 104 105 107 108
143 auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
a 4232/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR
1) 35.243,34 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 3.910,16 samt 4 % Z seit 2024-10-08
2) 14.297,81 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-25
Kosten EUR 1.882,56 samt 4 % Z seit 2024-10-09
Kosten EUR 1.519,74, Kosten des Antrags EUR 1.532,24
für WEG Hernalser Hauptstraße 35
(11 E 2472/25w beigetreten zu 11 E 2455/25w)

```
      b 4232/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
          SIEHE C-LNR 106 111
 145    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 5922/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 854/25k)
 147    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 5927/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (60 CG 95/25v - LG für ZRS Wien)
 150    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 5970/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 868/25v)
 154    auf Anteil B-LNR 71 72 73 77
      a 6166/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 918/25p)

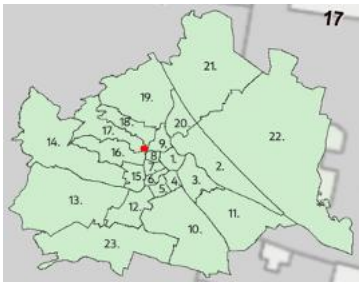
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

Grundbuch 27.04.2026 14:45:35

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

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ per Adresse Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Hernalser Hauptstraße – Palffygasse – Geblergasse – Bergsteiggasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Hernalser Hauptstraße beginnt ihren Verlauf im Südosten beim Straßenzug „Hernalser Gürtel“, wird vom Elterleinplatz unterbrochen und geht im Nordwesten in die Dornbacher Straße über. Sie wird bis zum Elterleinplatz entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt, danach ist sie in beide Richtungen befahrbar. Die Hernalser Hauptstraße wurde 1894 benannt (vorher: Hauptstraße, urspr. Hauptgasse) zur Erinnerung an den alten Vorortnamen Hernals. Hernals wurde 1892 mit Dornbach und Neuwaldegg zum 17. Bezirk vereint.

Die Palffygasse verläuft zwischen der Ottakringer Straße im Süden bis zur Jörgerstraße im Norden und wird entgegenläufig den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Sie wurde um 1864/71 benannt nach Ferdinand Graf Pálffy von Erdöd.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden die Hernalser Hauptstraße und die Palffygasse wie folgt beschrieben:

HERNALSER HAUPTSTRASSE (Hernals, Dornbach). Topographisch und infrastrukturell Hauptachse des Bezirks in ostwestl. Richtung, in die Dornbacher Straße mündend. Entstanden aus ehem. Hernalser Dorfstraße und altem Verbindungsweg nach Dornbach. Ab 1865 tw. 1. Linienstrecke der Wiener Pferdetramway. Im östl. Abschnitt bis etwa Lackner- und Taubergasse urspr. Straßenführung in engem gewundenem Verlauf, mit platzartiger Erweiterung (Elterleinplatz) im Bereich des ehem. Ortszentrums, heute Bezirksmittelpunkt, der alte Siedlungskern mit urspr. dörflicher Verbauung gründerzeitlich überlagert. Im 2. Abschnitt ab 4. V. 19. – A. 20. Jh. städtische Ausbauphase, gekennzeichnet durch Anlage einer breiten Alleestraße und sukzessiver späthistoristischer und secessionistischer Blockverbauung.

PALFFYGASSE (Hernals). Von der Ottakringer Straße zur Hernalser Hauptstraße verlaufend und mit Straßenknick zur Jörgerstraße steil abfallend, dort ehem. Brücke über den Alsbach. Um 1870 erst bis Geblergasse verbaut, in diesem Bereich noch geschlossene, vorwiegend 3geschossige frühhistoristische Zinshauszeile (Nr. 3 bis 13). – Im weiteren Verlauf vorwiegend streng- bis späthistoristisch: Nr. 16, 19, 21, 25, 27.

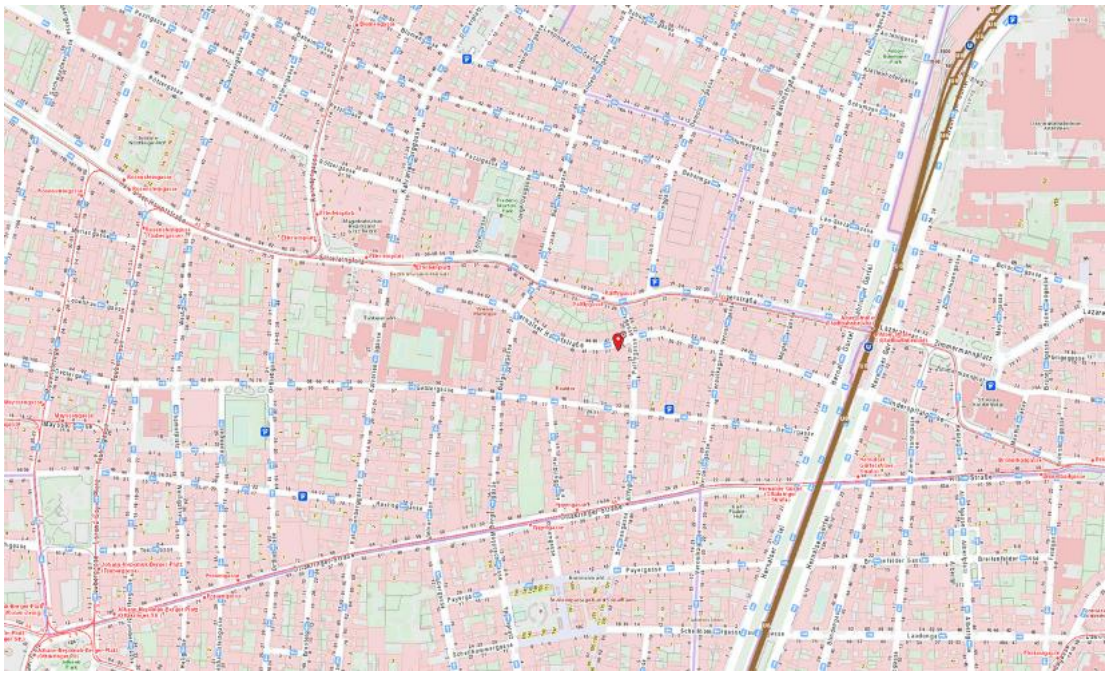
Der 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 11,40 km². Die westlichen Bezirksteile bestehen Großteils aus bewaldeten Parkanlagen – Teilen des Wienerwaldes. Die östliche Grenze ist der Straßenzug „Gürtel“. Hernals hat rund 56.600 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Hernals, Dornbach und Neuwaldegg. Grenzen hat der 17., Bezirk im Süden zum 16., Ottakring, im Westen zum 14., Penzing, im Osten zum 18., Währing und im Nordosten zum 19., Döbling. Der nördliche Bezirksteil grenzt an Niederösterreich, politischer Bezirk „Wien-Umgebung“.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinien 9, 43 und 44 eine Haltestelle. Die U-Bahnstation „Alser Straße“ der Linie U6 liegt ca. 430 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

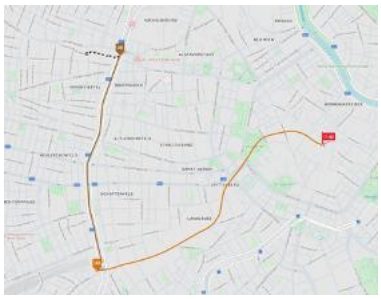
Die Straßenbahnlinie **9** fährt von 15., Westbahnhof (Schnellbahn, U3 und U6) durch den 15., 16. und 17. Bezirk und hat die Endstelle in 18., Wallrißstraße. Die Straßenbahnlinie **43** fährt von 1., Schottentor/U2 über die Universitätsstraße, Alser Straße durch den 8. Bezirk; außerhalb des Straßenzuges Gürtel setzt sich die Strecke fort durch die Jörgerstraße, Hernalser Hauptstraße, Alszeile, Dornbacher Straße (17. Bezirk). Endstelle ist im 17., Neuwaldegg und die Straßenbahnlinie **44** fährt von 1., Schottentor/U2 durch den 8. Bezirk (Universitätsstraße, Alser Straße), den 16. Bezirk (Ottakringer Straße, Wilhelminenstraße, Sandleitengasse) und endet im 17., Dornbach.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



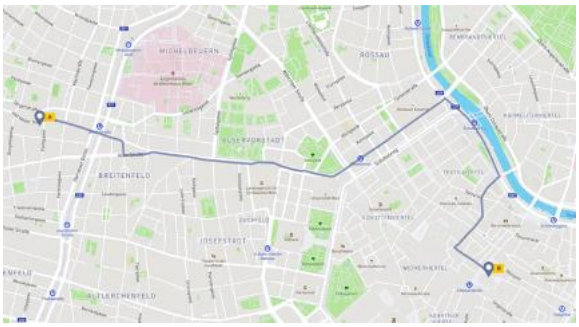
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 25 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Hernalser Hauptstraße ist im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenläufig der Orientierungsnummer als Einbahn befahrbar. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 17. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken ist daher kostenpflichtig. Die nächsten Parkhäuser befinden sich in der Jörgerstraße 24 und in der Geblergasse 22 – 26.

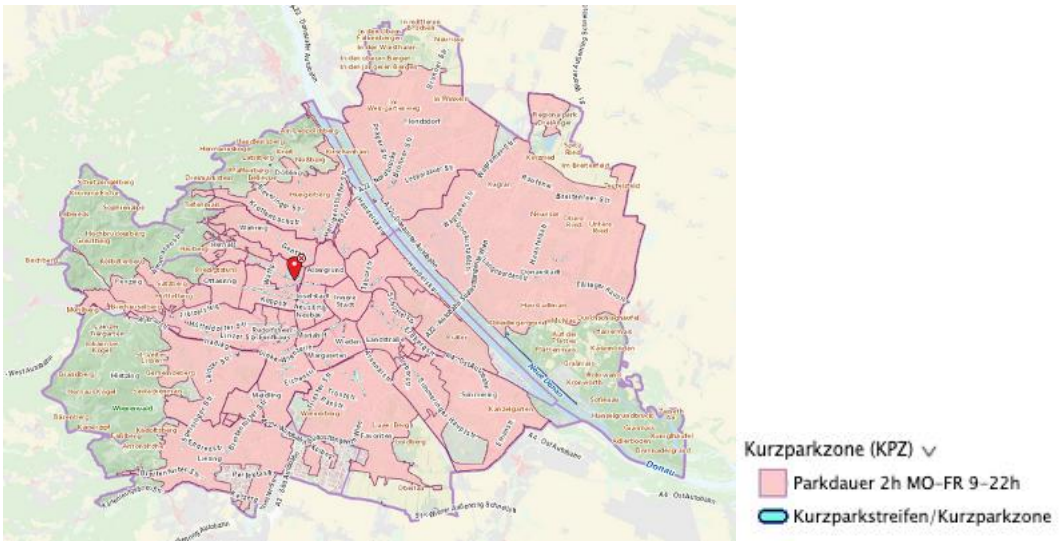
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Im bewertungsgegenständlichen Bereich gibt es eine gesonderte Kurzparkzonenregelung:

Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich



Quelle: www.wien.gv.at

Das Kurzparken ist in folgenden Bereichen wie folgt geregelt:

- Hernalser Hauptstraße 35 bis 49 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 40 bis 54 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 21 bis 33 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 28 bis 38 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)

Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

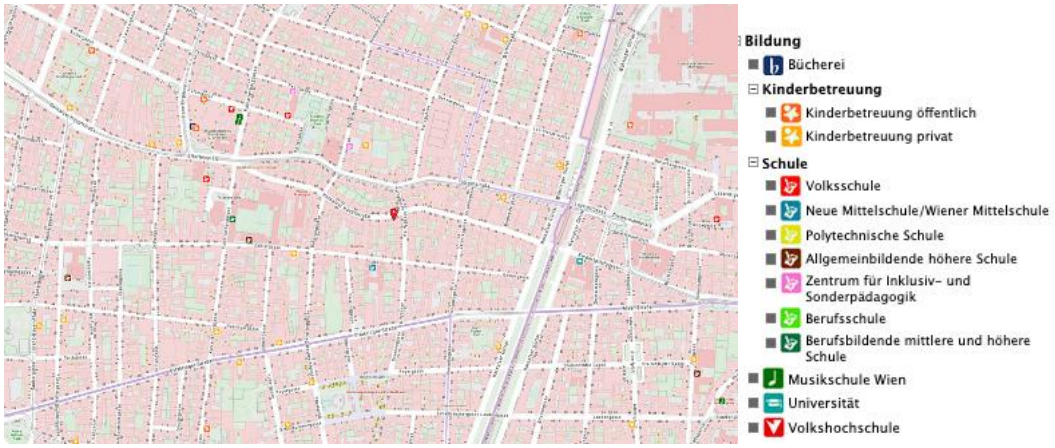
Die Hernalser Hauptstraße stadteinwärts befahren führt zum Straßenzug Gürtel. Über diesen ist der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	25 Min.	4,0 km
Westbahnhof	k.A.	15 Min.	3,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	30 Min.	7,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	30 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	50 Min.	22,0 km

2.2.3. Infrastruktur

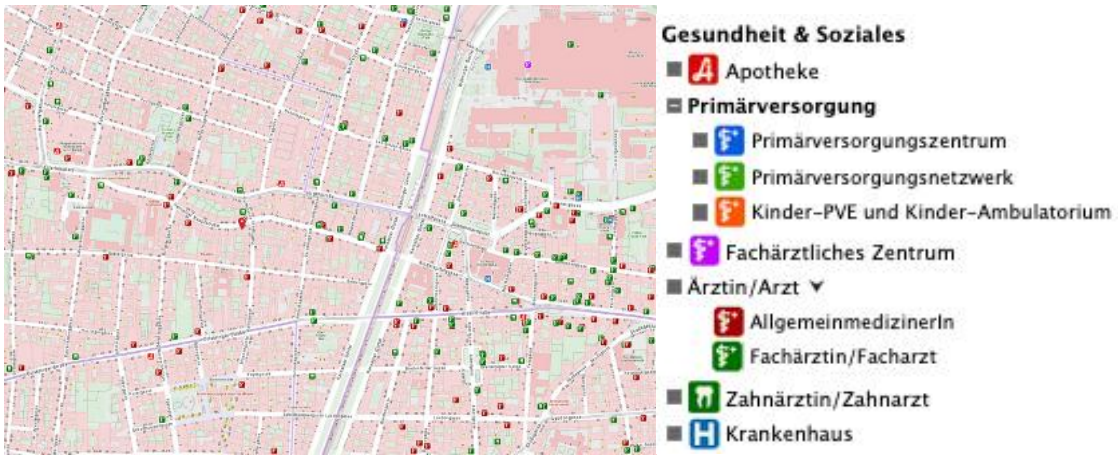
Nahversorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Hernalser Hauptstraße und am Elterleinplatz.
Freizeit:	Mit der Autobuslinie 44A wird das Naherholungsgebiet Schottenwald erreicht. Das Wiener Metropol ist ein Häuserblock entfernt situiert. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das Postsportzentrum im rund 17.000 Quadratmeter großen Lidlpark liegt rund 1,3 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.
Gesundheit:	Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Elterleinplatz. Das St. Anna Kinderspital liegt rund 700 m, das Wiener AKH rund 850 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

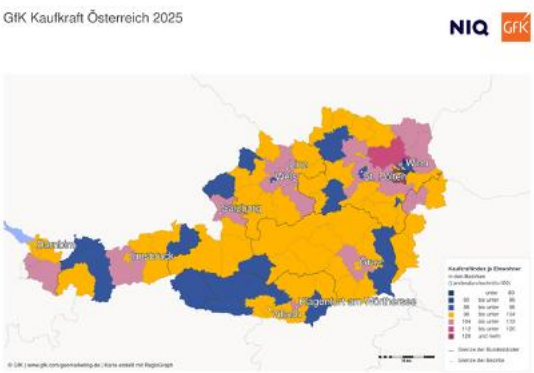
Abb. 8: medizinische Versorgung

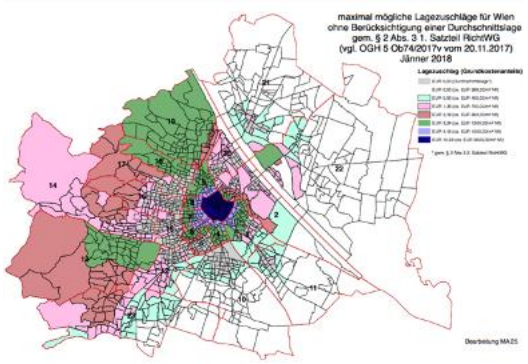


Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien





Quelle: APA/Regio Data

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

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

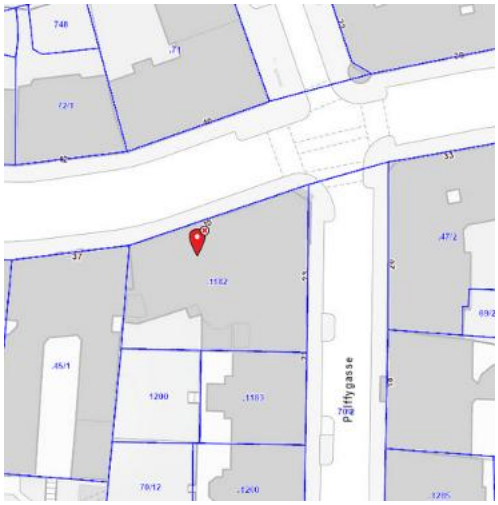
2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Hernalser Hauptstraße gegen Norden bzw. in Richtung Palffygasse gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 644 m² ausgewiesen.

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
 .1182       GST-Fläche               644
             Bauf.(10)                550
             Bauf.(20)                 94  Palffygasse 23
                                           Hernalser Hauptstraße 35

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

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

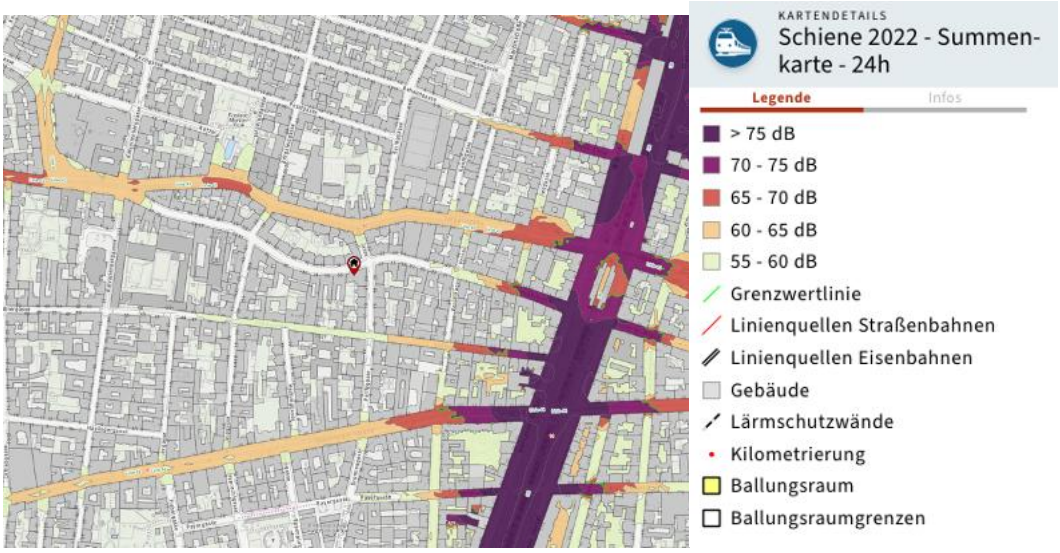
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 12: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (70-75 dB im Bereich der Hernalser Hauptstraße bzw. 60-70 dB im Bereich der Palffygasse) gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 14: Hochwasser

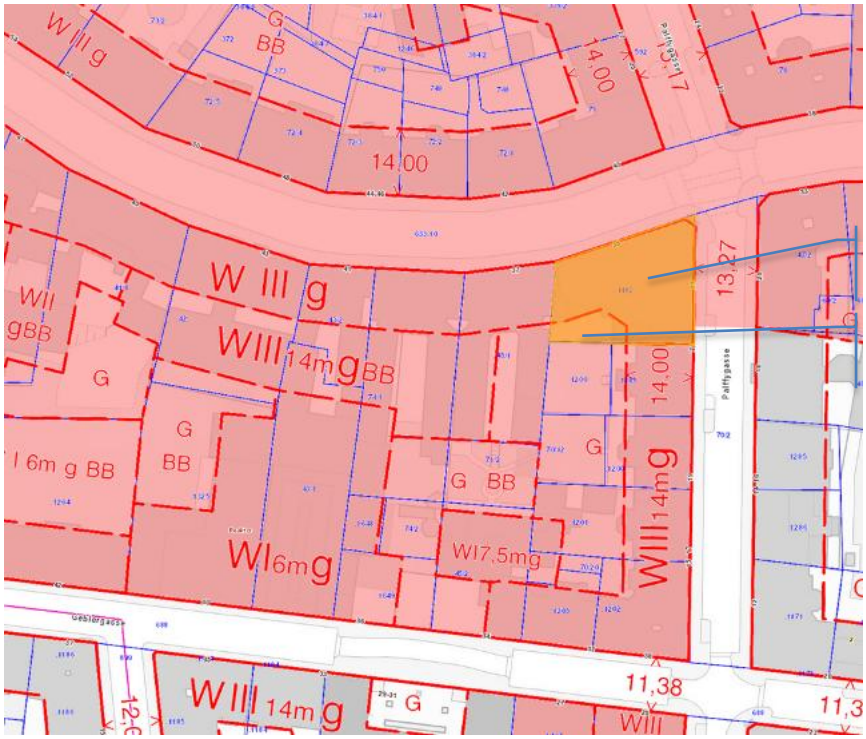


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Hochwassergefahrenzone.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Schutzzone
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung
- Schutzzone

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.

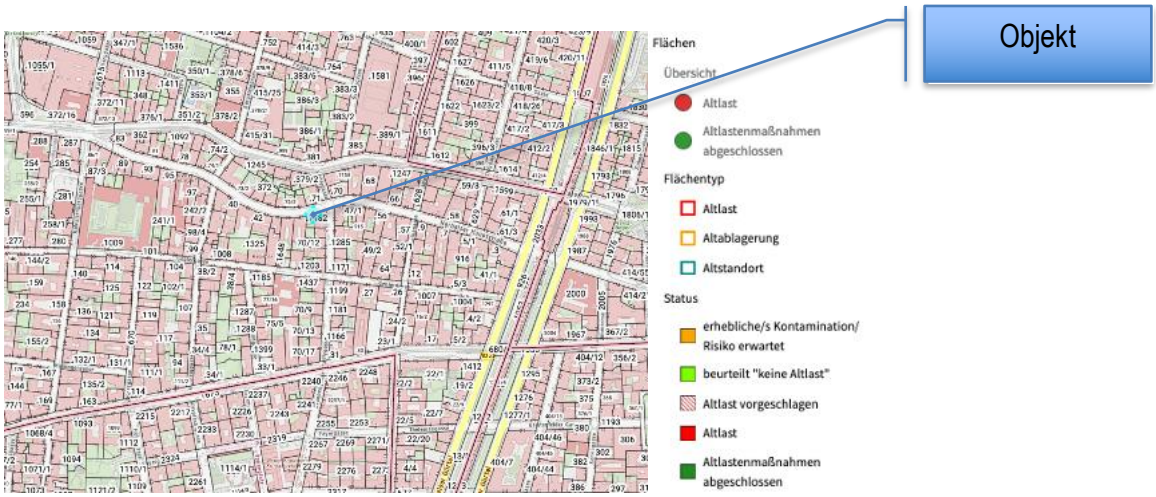
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

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

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten". Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte nachfolgende Auskunft:

„Das Grundstück .1182 in der KG Hernals ist aufgrund der historischen Nutzung als Kfz-Werkstatt nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor."

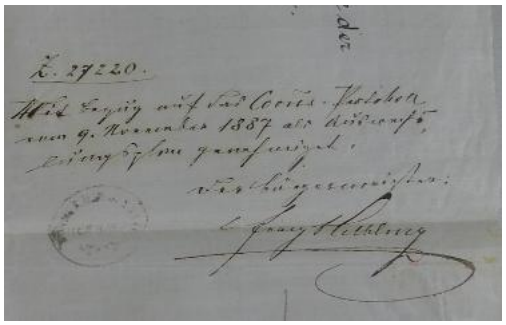
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einem Gebäude des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Eckhaus“. Der älteste Datumsvermerk im Bauakt stammt aus dem Jahr 1887 und ist auf einem Auswechslungsplan vermerkt. Die ursprünglichen Einreichpläne waren in der Hauseinlage bei der MA37 nicht enthalten.

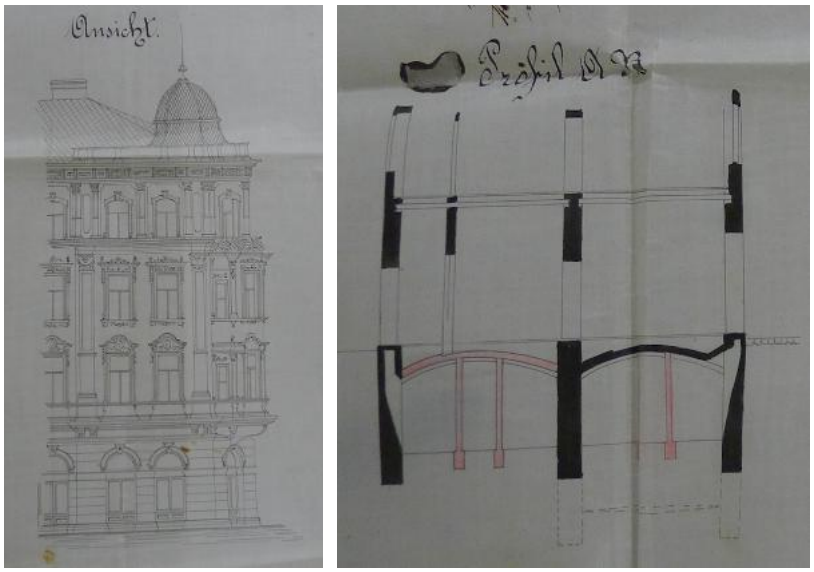
Im Laufe der Jahre kam es in den diversen Stockwerken der Liegenschaft zu baulichen Änderungen in Form von Zu-/Umbauten. Der Dachboden wurde ebenfalls ausgebaut und ein Lift eingebaut. Im Jahr 1984 wurde die Bewilligung für einen Teilausbau des Dachgeschosses und im Jahr 1990 die Baubewilligung für den (weiteren) Dachgeschossausbau erteilt. Die Fertigstellungsanzeige für die Baubewilligung des Dachgeschossausbaus ist mit dem Jahr 2021 datiert.

Abb. 17: Genehmigungsvermerk auf dem historischen Auswechslungsplan



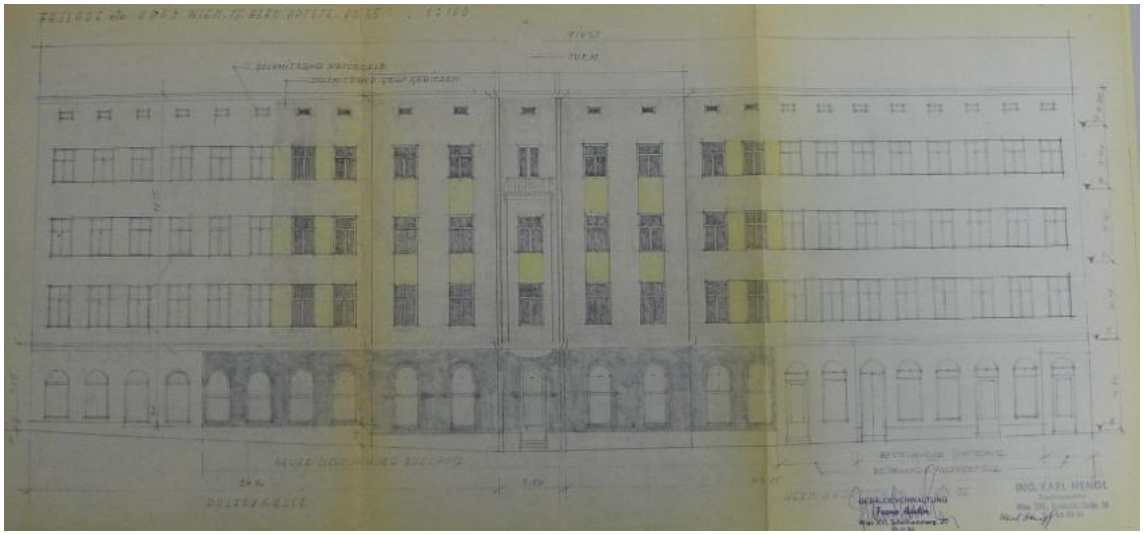
Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte



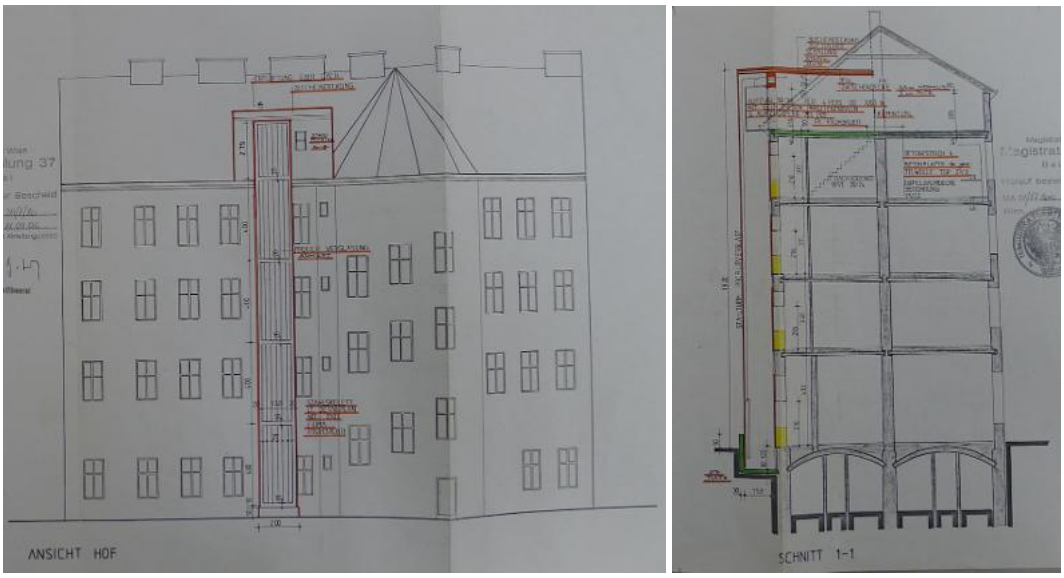
Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt 1887)

Abb. 19: teilweise Neuherstellung der Gassenfassade



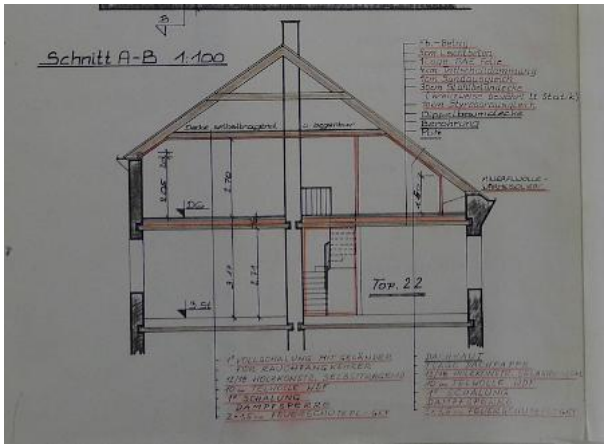
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Oktober 1960)

Abb. 20: Teil-Ansichten/Schnitte neu (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 06. April 1981)

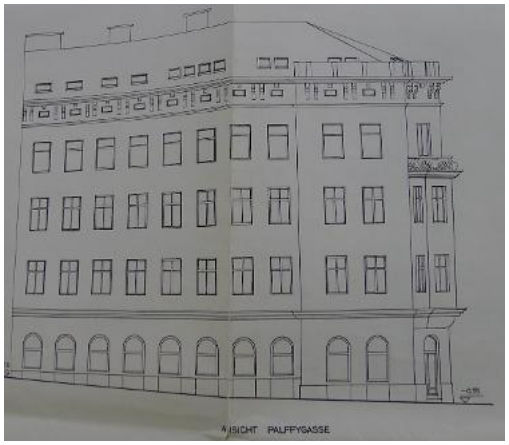
Abb. 21: Teil- Schnitt neu



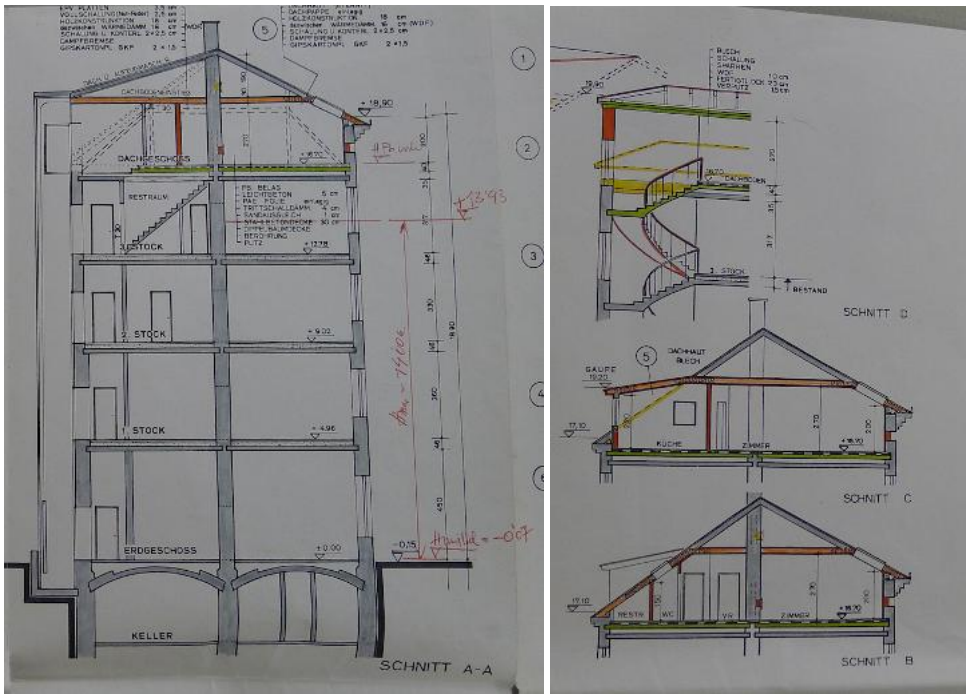
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 15. Oktober 1984)

Abb. 22: Ansichten/Schnitte neu



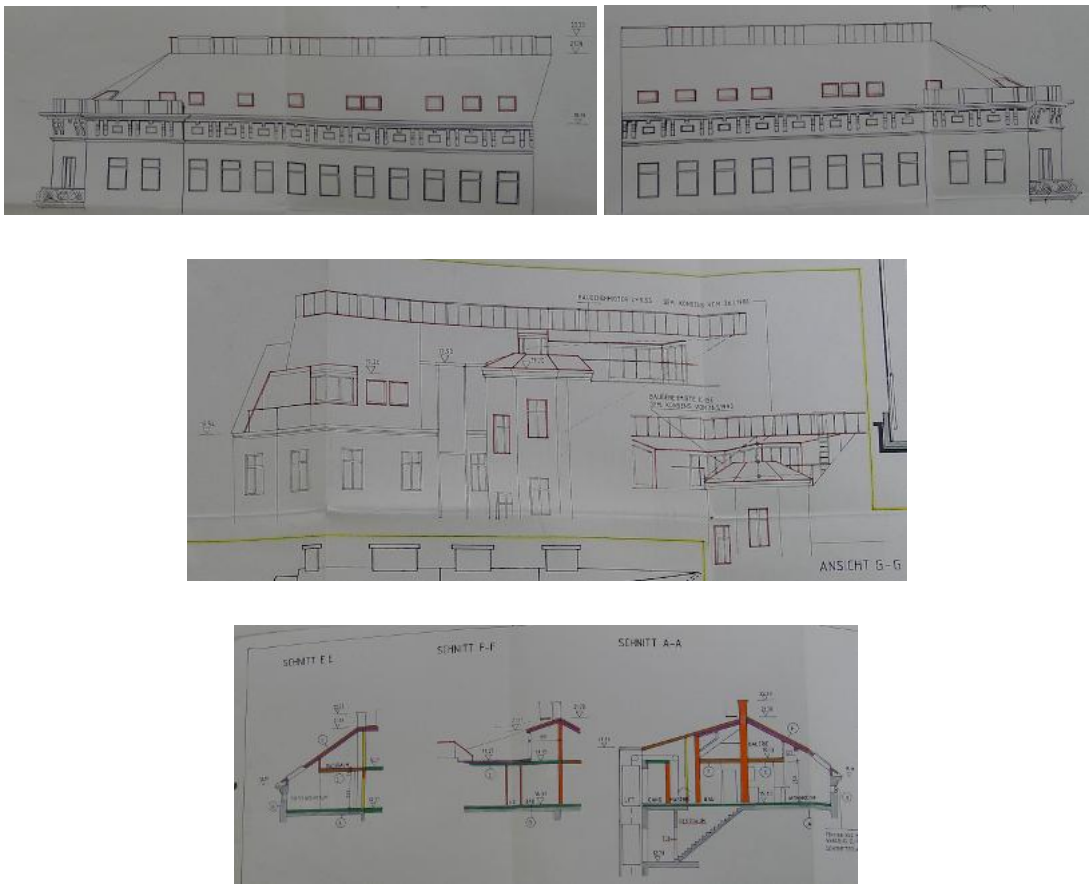


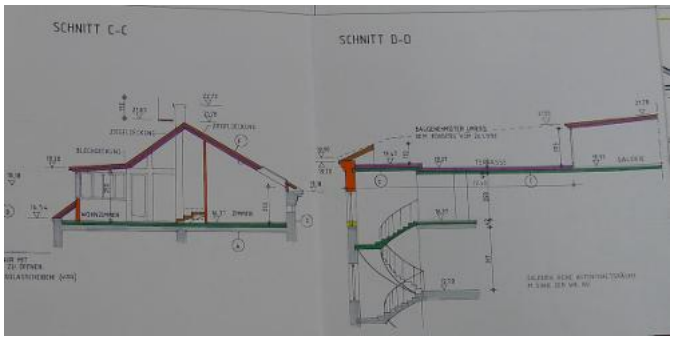




Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 26. Jänner 1990)

Abb. 23: Teil- Ansichten/Schnitte neu (2)

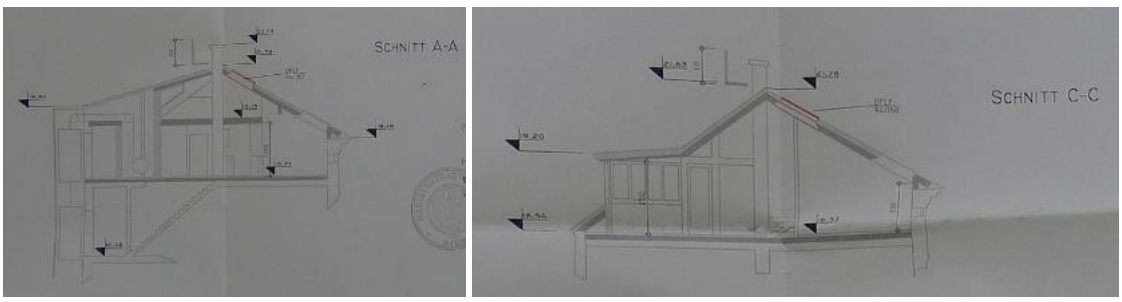




Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 16. März 1994)

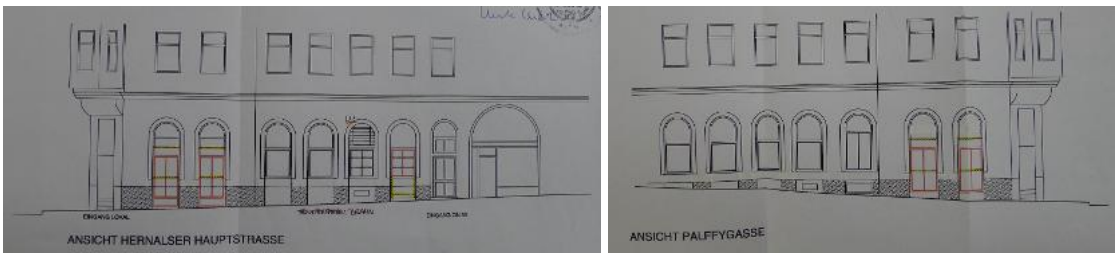
Abb. 24: Teil- Ansichten/Schnitte neu (3)





Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 2. Planwechsel, genehmigt am 15. Jänner 2001)

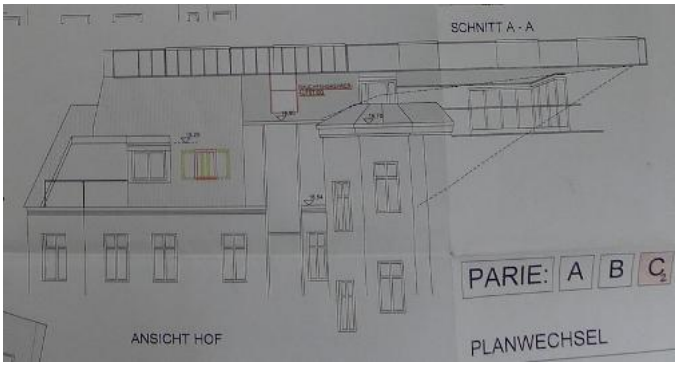
Abb. 25: Teil-Ansichten

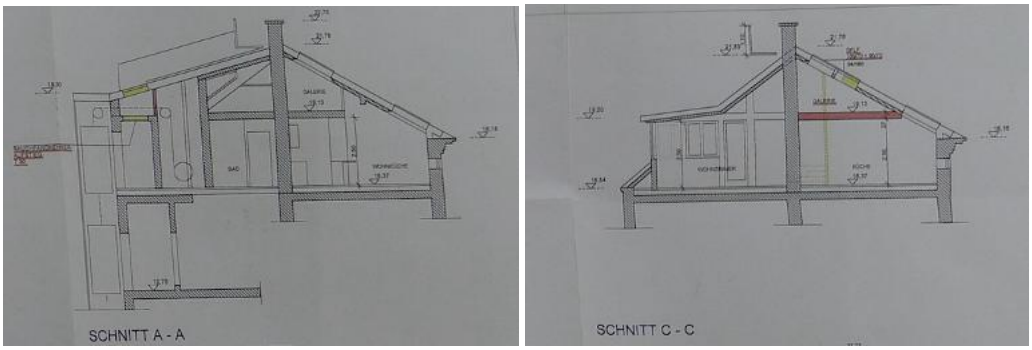


Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 27. Juli 2007)

Abb. 26: Teil- Ansichten/Schnitte neu (4)

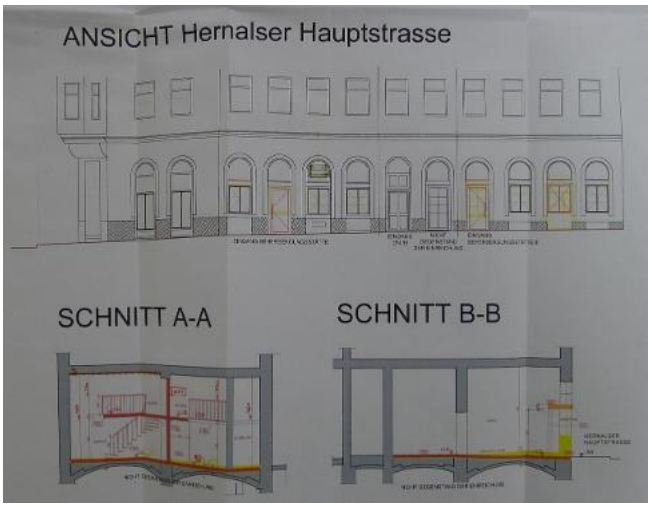






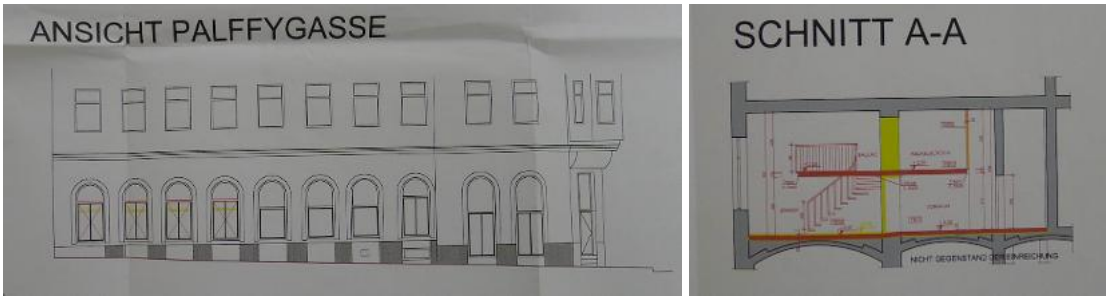
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 30. April 2008)

Abb. 27: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 28: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (6)



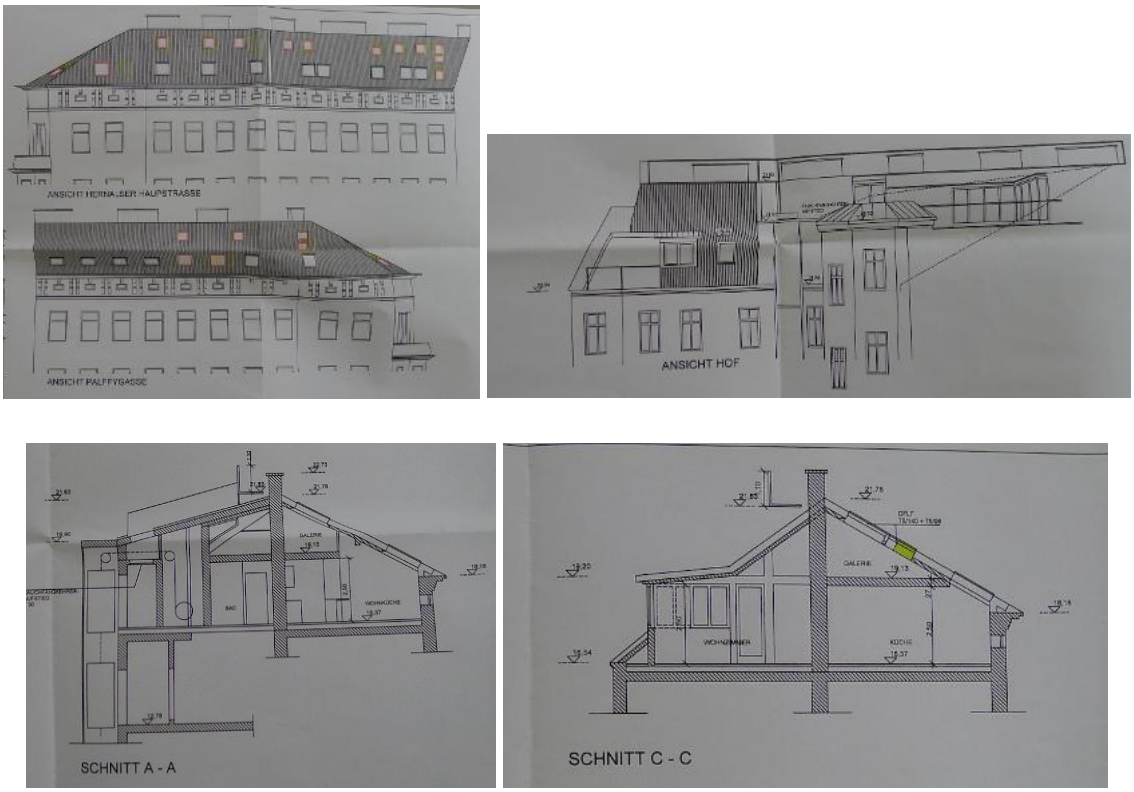
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 29: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 30: Teil- Ansichten/Schnitte neu (8)



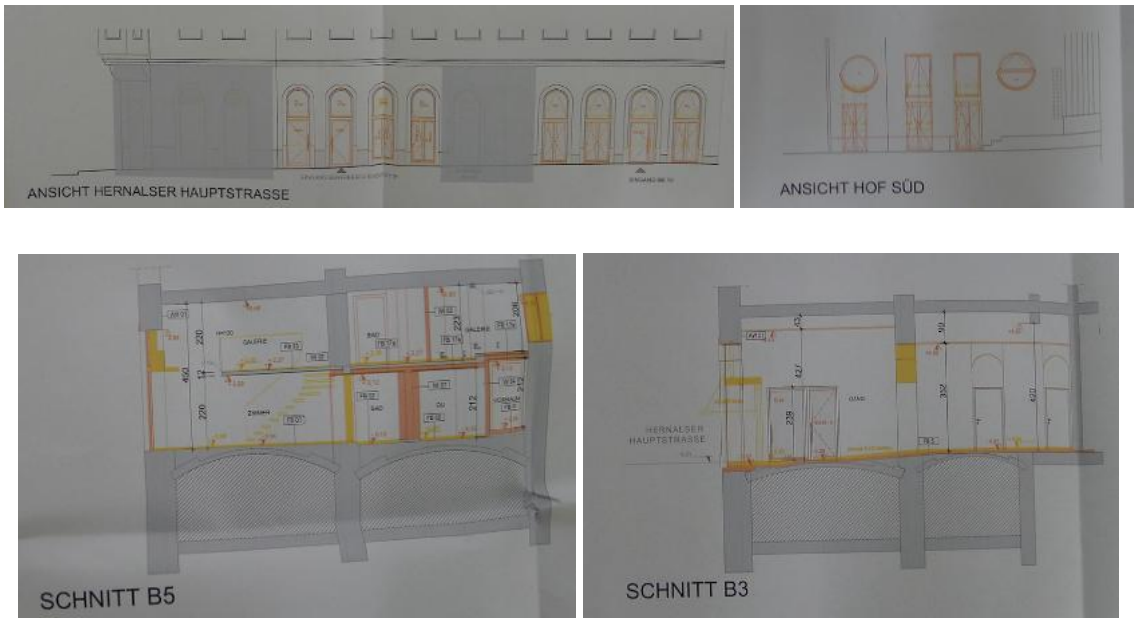
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 16. Juli 2021)

Abb. 31: Teil-Ansichten/Schnitte neu (9)



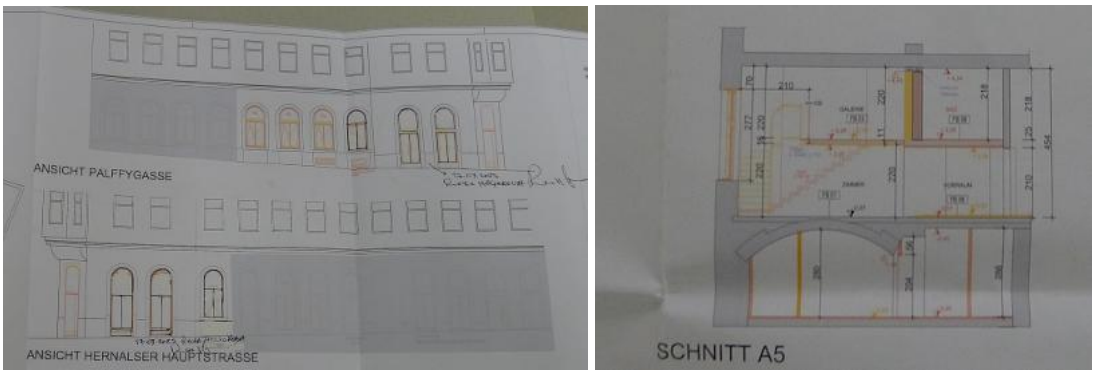
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 32: Teil-Ansichten/Schnitte neu (10)



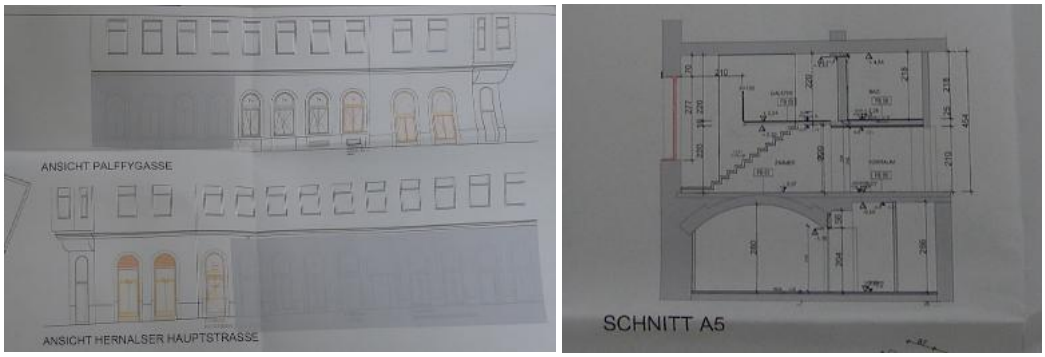
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 30. September 2024)

Abb. 33: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 34: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Zugang zur Liegenschaft bzw. zum allgemeinen Stiegenhaus mit Lift erfolgt von der Hernalser Hauptstraße über eine einflügelige Alueingangstür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Flächen im Erdgeschoss werden teilweise über separate, straßenseitige Zugänge erschlossen. Der Zugang zu den einzelnen Objekten in den Obergeschossen bzw. dem Kellergeschoss erfolgt über das zentrale Stiegenhaus bzw. über einen Lift.

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten und gepflegten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Abb. 35: Kriegssachschäden um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie aus der Grafik ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegsereignisse keinen Schaden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus erteilte nachfolgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2025-0.943.380

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ. 1633, KG. 01402 Hernals
Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Souterraingeschoss
	Parterre
	1. – 3. Stock
	nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster in den bewertungsgegenständlichen Objekten
Haustor:	einflügelige Alutür mit Glaseinsatz und Oberlichte

Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen, Zementfliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, teilweise begrünt, Wärmepumpenaußengerät (Schacht im Hofbereich)

Gemäß dem Gutachten Urkunde TZ 665/2015 gibt es auf der Liegenschaft 24 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich gliedern in

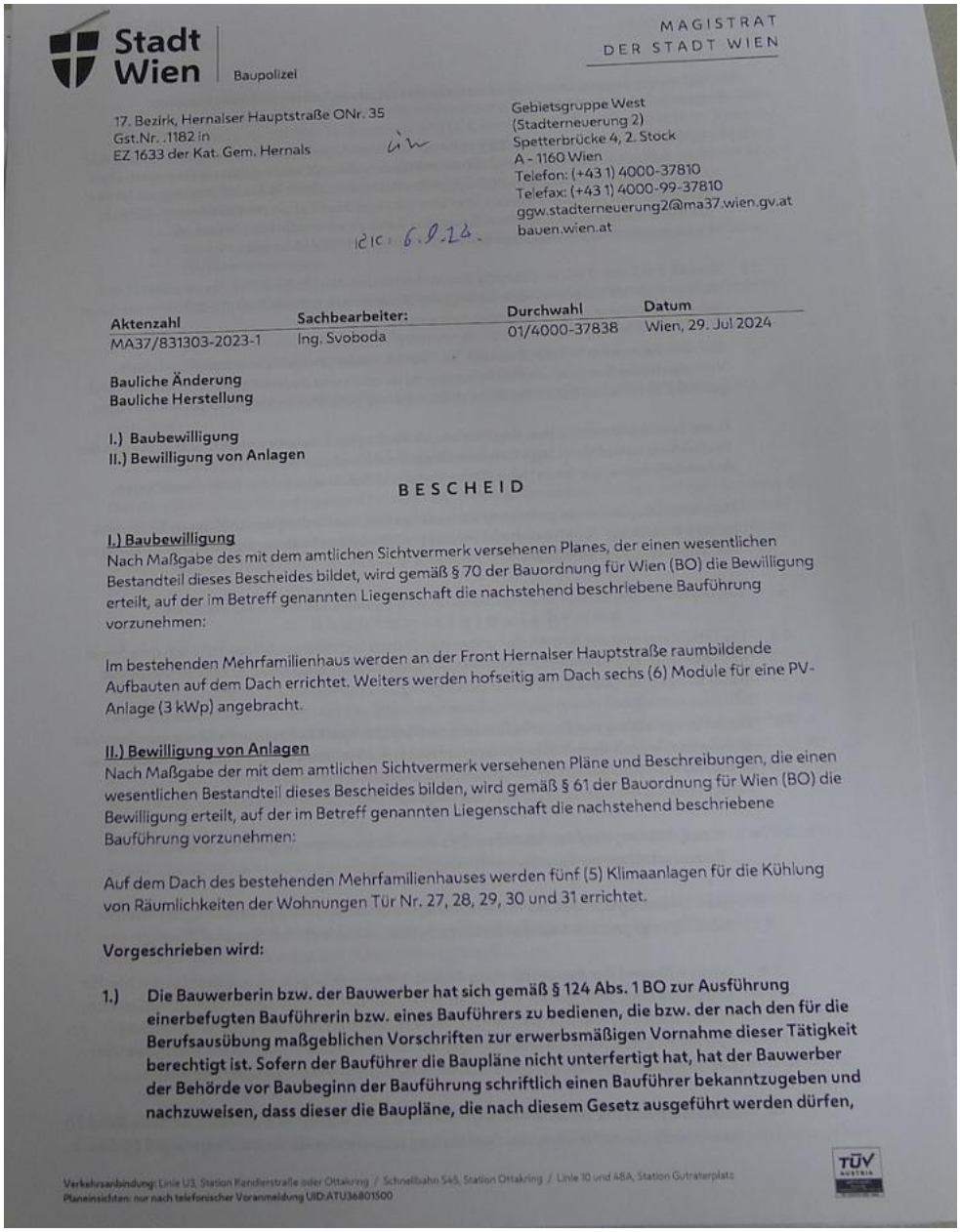
- 17 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
- 3 Lokale
- 1 Hobbyraum
- 1 Fitnessraum
- 1 Kellerlager

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Die MA37 erteilte die Auskunft, dass laut den Aufzeichnungen der elektronischen Akten derzeit für die Liegenschaft 17., Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23 keine offenen Bauaufträge bestehen.

Laut Auskunft der Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 17. November 2025 folgende offene Bauvorhaben bzw. wurden nachfolgende Unterlagen in diesem Zusammenhang zur Einsichtnahme vorgelegt:

- Bescheid – Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 61 Abs. 6 BO, vom 29. Juli 2024



Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT DER STADT WIEN

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

IC IC: 6.9.24.

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/831303-2023-1	Ing. Svoboda	01/4000-37838	Wien, 29. Jul 2024

Bauliche Änderung
Bauliche Herstellung

I.) Baubewilligung
II.) Bewilligung von Anlagen

BESCHEID

I.) Baubewilligung
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im bestehenden Mehrfamilienhaus werden an der Front Hernalser Hauptstraße raumbildende Aufbauten auf dem Dach errichtet. Weiters werden hofseitig am Dach sechs (6) Module für eine PV-Anlage (3 kWp) angebracht.

II.) Bewilligung von Anlagen
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf dem Dach des bestehenden Mehrfamilienhauses werden fünf (5) Klimaanlagen für die Kühlung von Räumlichkeiten der Wohnungen Tür Nr. 27, 28, 29, 30 und 31 errichtet.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einerbefugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen,**

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kardinalstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutraterplatz
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID:ATU36801500

TÜV AUSTRIA



PARIE: A B C D

AMTLICHE VERMERKE:

EINREICHPLAN

GRUNDRISSE SCHNITTE ANSICHTEN

M 1:100

Magistratsabteilung 19
Zahl: 831303-2023-17
EING.: 16. Okt. 2023
27. OKT. 2023

PROJEKT: ERRICHTUNG v. DACHGAUBEN u. KILIMAANLAGEN
1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35

GST.NR.: .1182 EZ.: 1633 KAT.GEM.:01402 Hernals

BEHÖRDE

Stadt Wien
Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/17-831303-2023-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Litschauer

Wien, 29.07.2024

BAUWERBER:
GERINGER BARBARA
1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/30

WALLACH PETER
3100 ST. PÖLTEN, Kranzbichlerstr. 41

HAGEN Carmen und SETZ JOHANNES
1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/29

GRUDEIGENTÜMER:
GERINGER BARBARA
1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/30

WALLACH PETER
3100 ST. PÖLTEN, Kranzbichlerstr. 41

HAGEN Carmen und SETZ JOHANNES
1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/29

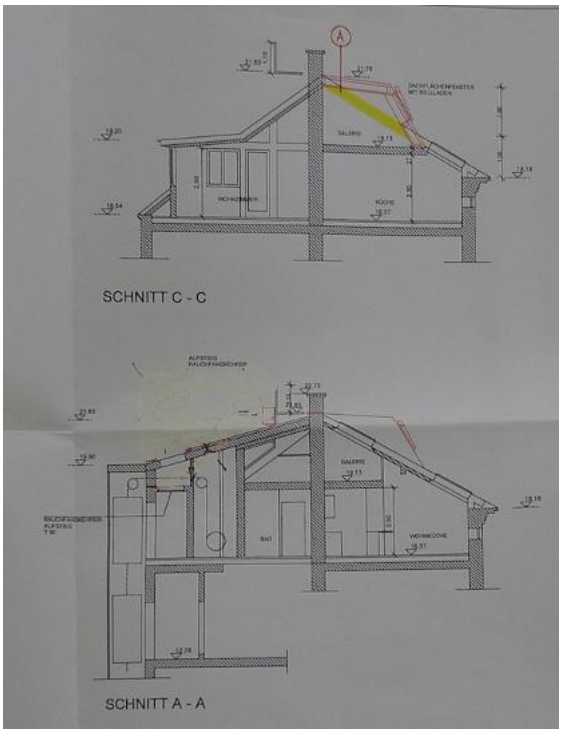
UND MITEIGENTÜMER

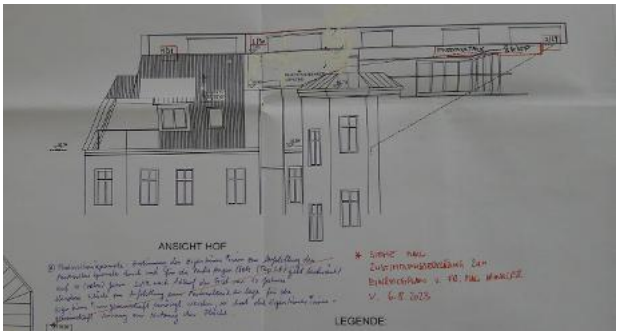
PLANVERFASSER:

Baumeister
Ing. Oliver Schmidt
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

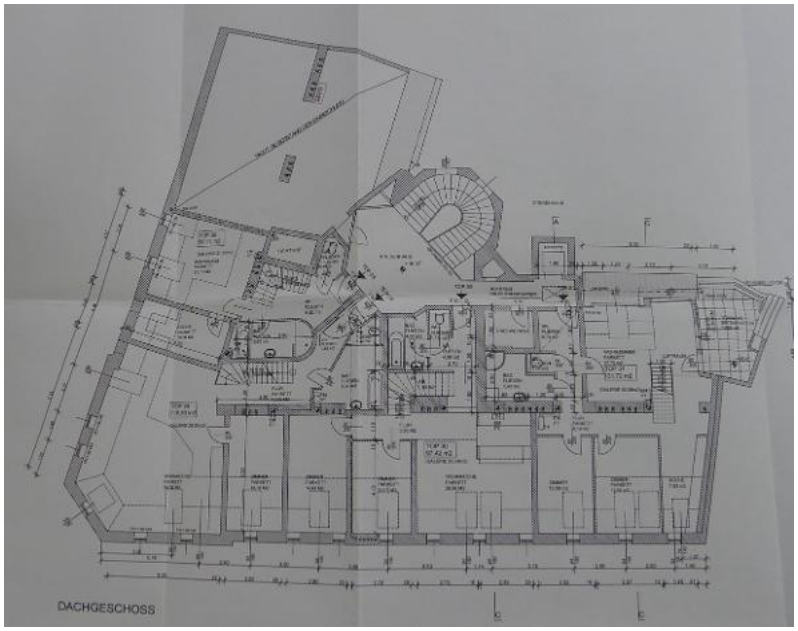
BAUFÜHRER:

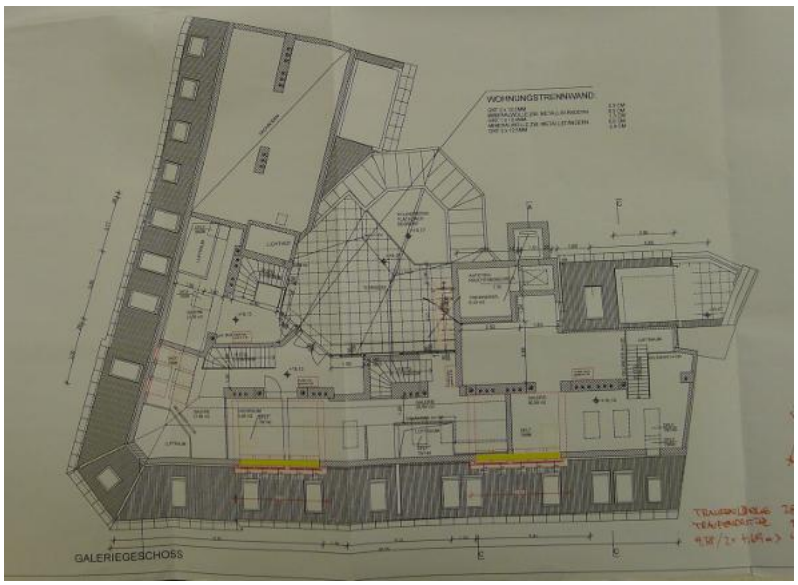
GEZEICHNET: OS | PLANNUMMER: EINR 06/2023 | DATUM: 10.03.2023 | PLANFORMAT: 1.160 x 0.640

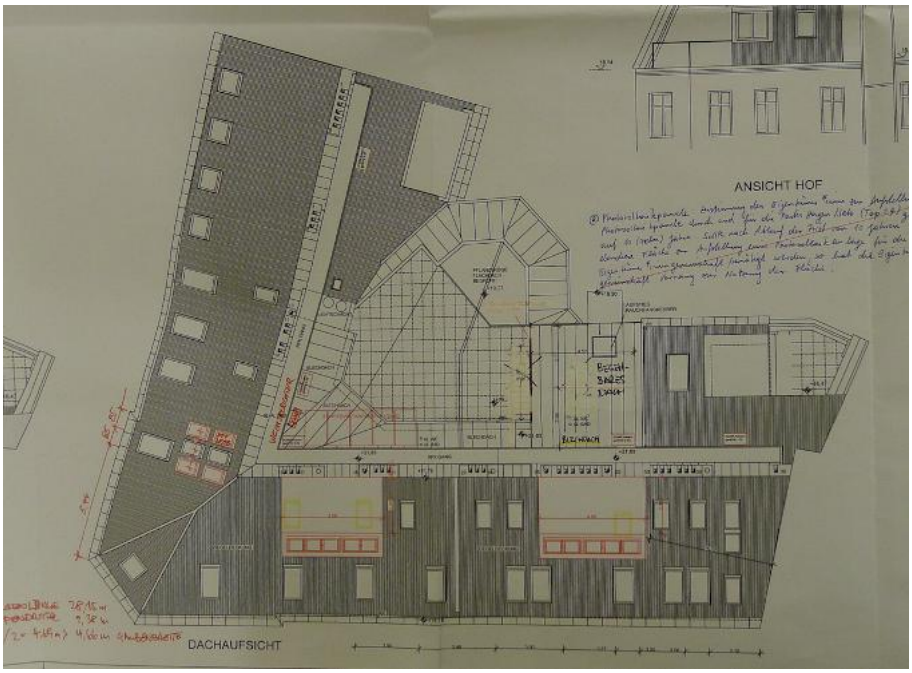

SCHNITT C - C
SCHNITT A - A


ANSICHT HOF
LEGENDE


ANSICHT HERNALSER HAUPTSTRASSE
ANSICHT PALFFYGASSE


DACHGESCHOSS


WOHNUNGSTRENNWAND
GALERIEGESCHOSS



Quelle: MA 37 – offene Bauvorhaben

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

- Bescheid – Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien, Kenntnisnahme, vom 04. Oktober 1960
- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Baubewilligung (Aufzugsschacht), vom 06. April 1981
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Baubewilligung, vom 03. Juli 1981
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Benützungsbewilligung, vom 08. Jänner 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Ecklokal), vom 21. Juni 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Tür Nr. 1B im EG), vom 17. August 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Wohnungen Tür Nr. 8 und 9 im 1. Stock, Tür Nr. 11 und 12 im 1. Stock, Tür Nr. 25 und 26 im 3. Stock, Tür Nr. 27 im 3. Stock), vom 07. Juni 1984
- Bescheid – Bauliche Änderungen (1. Stock, Wohnung Tür Nr. 13), vom 11. Juli 1984
- Bescheid – Dachgeschossausbau; Baubewilligung, vom 15. Oktober 1984
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Lokal rechts neben Hauseingang), vom 15. April 1985
- Bescheid – Benützungsbewilligung (Tür Nr. 1B im EG), vom 12. Jänner 1988
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Umbau und Zubau (Dachgeschossausbau); Baubewilligung (Dachboden, Stiegenhaus, 1., 2., 3. Stock), vom 26. Jänner 1990
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Lokale im EG), vom 24. März 1993

- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) (Lokale im EG), vom 10. November 1993
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel zum Dachgeschossausbau) (Dachgeschoss, Lichthof, KG, 1. und 2. Stock), vom 16. März 1994
- Bescheid – Errichtung eines Schwimmbeckens; Baubewilligung (Hof), vom 29. Juli 1998
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) (Dachgeschoss), vom 15. Jänner 2001
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Kenntnisnahme der Anzeige; Unwesentliche Änderung, vom 11. Juli 2006
- Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug, vom 12. September 2006
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Zubau; Baubewilligung (teilweise nachträglich) (Zubau ebenerdig, Mauerdurchbruch EG zwischen Aufzugsschacht und Stiegenhaus), vom 18. Oktober 2006
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (nachträglich) (KG + EG, Lichthof Lokale EG), vom 27. Juli 2007
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel); Baubewilligung (KG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, DG), vom 30. April 2008
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) (Lokal Top Nr. 1A, Lokal Top 1+2), vom 12. Juni 2008
- Fertigstellungsanzeige (Lokal Top Nr. 1A, Lokal Top 1+2), vom 28. Februar 2020
- Bearbeitungsbogen § 62 (Erdgeschoss, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3), vom 12. März 2020
- Bauinspektion Bearbeitungsbogen § 62 (Erdgeschoss), vom 02. April 2020
- Bearbeitungsbogen § 62 (EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8), vom 04. Mai 2020
- Fertigstellungsanzeige ((Dachgeschossausbau); Baubewilligung (Dachboden, Stiegenhaus, 1., 2., 3. Stock), Dachgeschoss, Lichthof, KG, 1. und 2. Stock, (KG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, DG), vom 16. Juli 2021
- Bearbeitungsbogen § 62 (Keller), vom 03. Jänner 2023
- AV – Fertigstellung (Erdgeschoss, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3), vom 13. Dezember 2024

- AV – Fertigstellung (EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8), vom 18. März 2025
- Bearbeitungsbogen § 62 (EG), vom 08. April 2025
- AV – Fertigstellung (EG), vom 02. Juli 2025

2.6. Objektbeschreibung

Eingangs wird darauf hingewiesen, dass sämtliche bewertungsgegenständliche Objekte als ein Pachtobjekt (10 Serviced Apartments/Lofts) entgeltlich verpachtet sind. (Siehe *Punkt 2.8 Bestandsverhältnis*)

Die einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte wurden zum Teil baulich miteinander verbunden sowie in natura abweichend zum Nutzwertgutachten nummeriert bzw. auch in der Grundrissgestaltung abweichend ausgeführt. Überwiegend wurden in natura im Erdgeschoss durch die Herstellung von Zwischendecken Galeriegeschosse als Zwischengeschoss geschaffen.

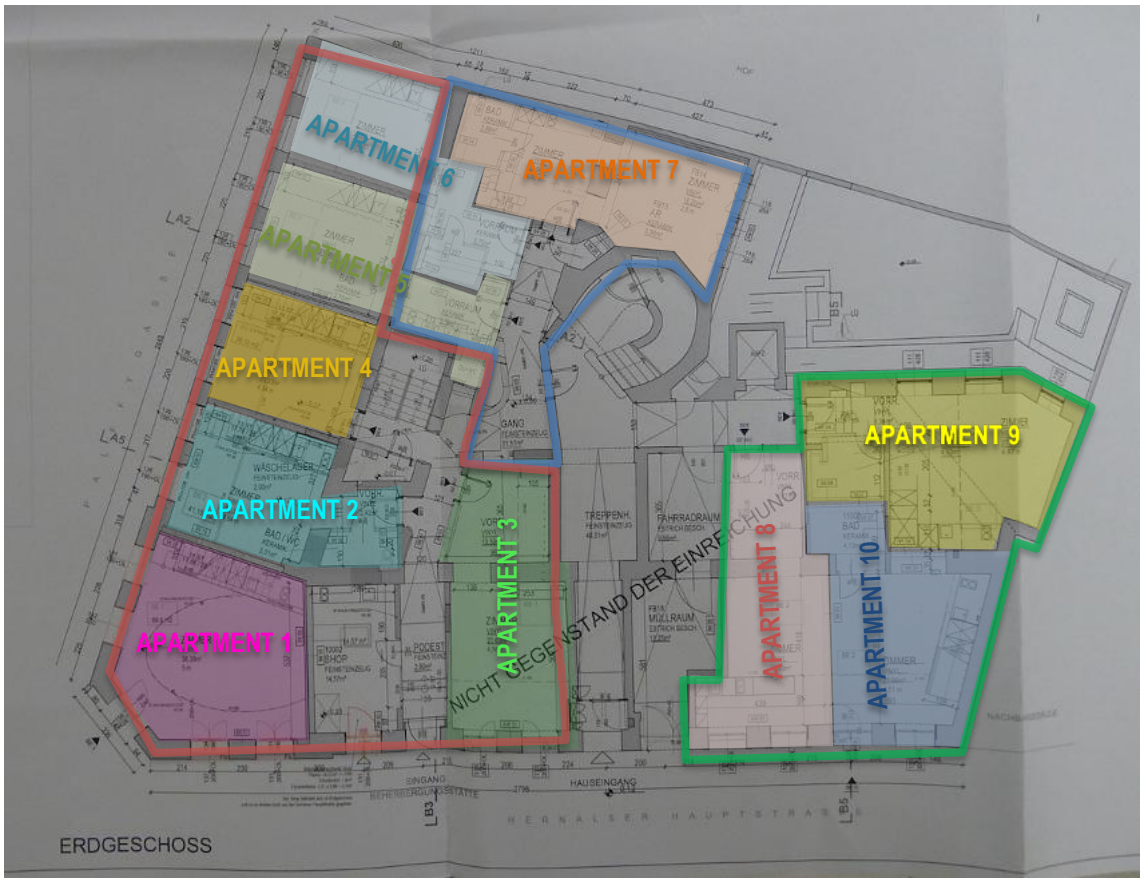
Aufgrund dieser Gegebenheiten scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die bewertungsgegenständlichen Objekten als eine wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen.

Laut Aussage des Vertreters der verpflichteten Partei (und gemäß Betriebsanlagengenehmigung) sind sämtliche Apartments mit einer Kühlung ausgestattet, die mittels eines im Hofbereich situierten Außengerätes betrieben werden. Die Beheizung erfolge mittels Fußbodenheizungen. Die Brandmeldeanlage ist im Stiegenhausbereich des WE-Objektes Lokal 1/2 situiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der technischen Einrichtungen im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt wurde; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden.

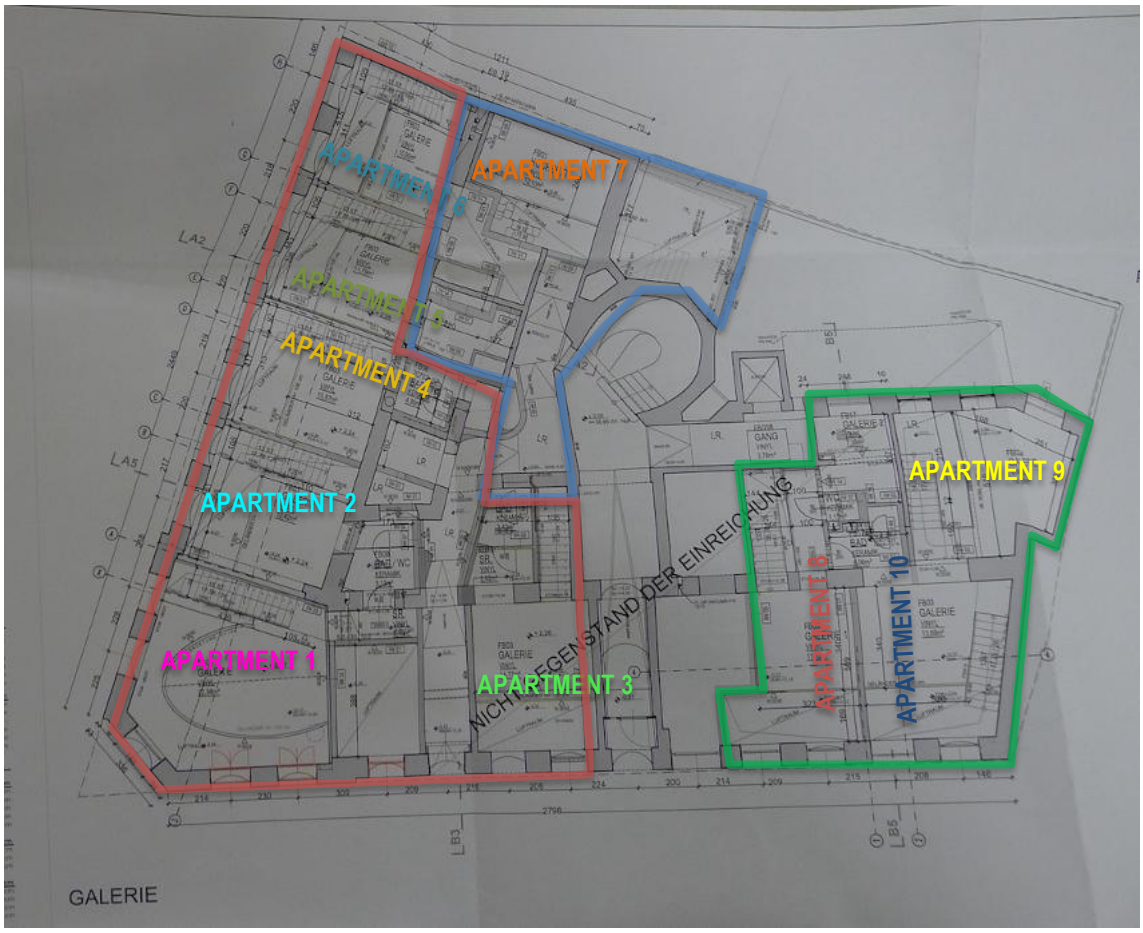
Markierung	Grundbücherliches WE-Objekt
	Lokal 1 A
	Lokal 1/2
	Lokal 4-7
	Fitnessraum

Abb. 36: Übersicht Situierung Apartments Erdgeschoss



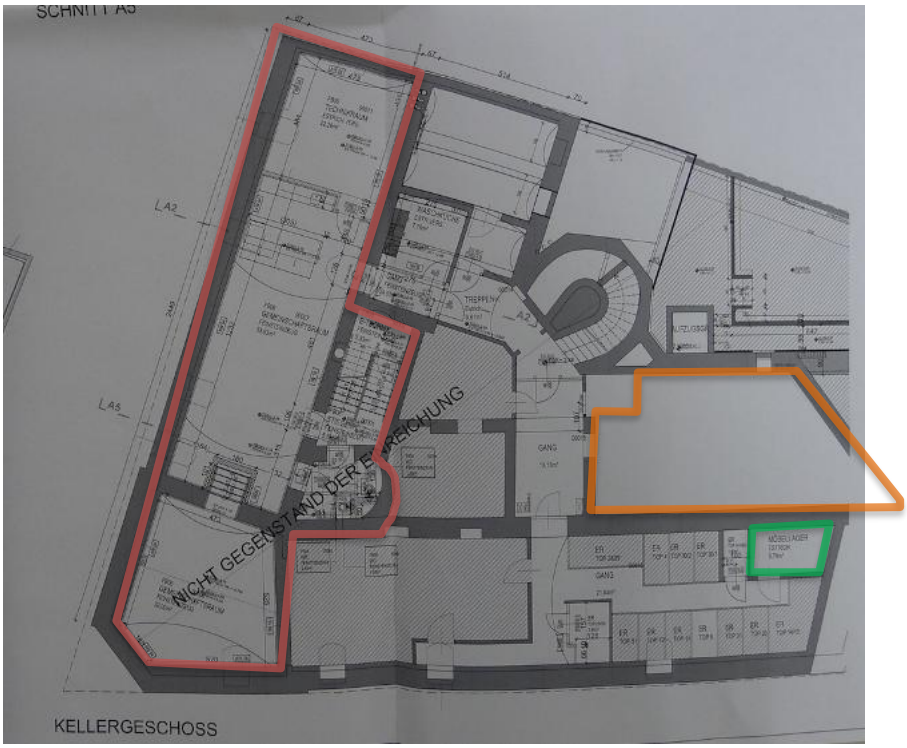
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Abb. 37: Übersicht Situierung Apartments Galeriegeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Abb. 38: Übersicht Situierung Kellergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

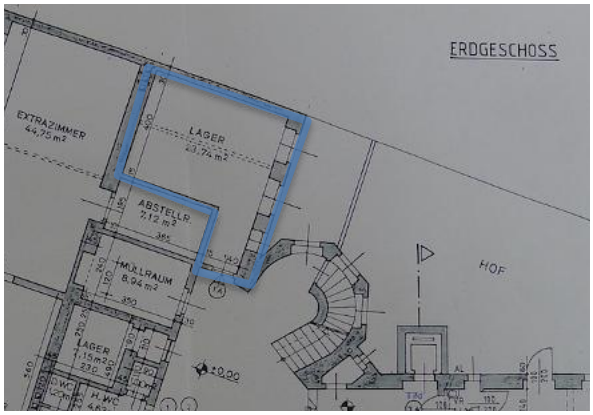
Legende:

AW	Abwasch	HWB	Handwaschbecken
BW	Badewanne	KG	Kellergeschoss
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
EG	Erdgeschoss	KS	Kunststoff
GH	Gasherd	OG	Obergeschoss
GS	Geschirrspüler	tw.	teilweise
GT	Gastherme	WB	Waschbecken
HK	Heizkörper	WMA	Waschmaschinenanschluss
HKF	Holzkastenfenster	WWB	Warmwasserboiler

2.6.1. Objektbestand B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A

Das Lokal 1A besteht aus einem Gangbereich und Apartments und wird einerseits über den Gang des ebenfalls bewertungsgegenständlichen Lokal 1/2, andererseits über den allgemeinen Gang der Liegenschaft erschlossen. Im bewertungsgegenständlichen Lokal 1A wurde in natura das Apartment 7 geschaffen, das sich über das Erd- und Galeriegeschoss der Liegenschaft erstreckt. Weiters umfasst das Lokal 1A Teilbereiche der Apartments 6 und 5, die über die Gangfläche des Lokal 1A erschlossen werden. Die Galerieflächen der einzelnen Apartments werden über interne Treppenaufgänge erschlossen. Das Lokal 1A ist zur Gänze hofseitig orientiert und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster.

Abb. 39: Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 40: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (2)



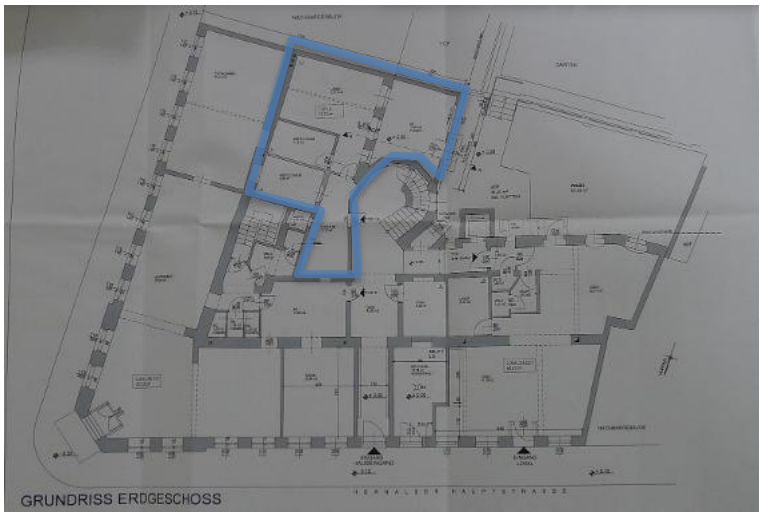
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 27. Juli 2007)

Abb. 41: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 12. Juni 2008)

Abb. 42: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (4)



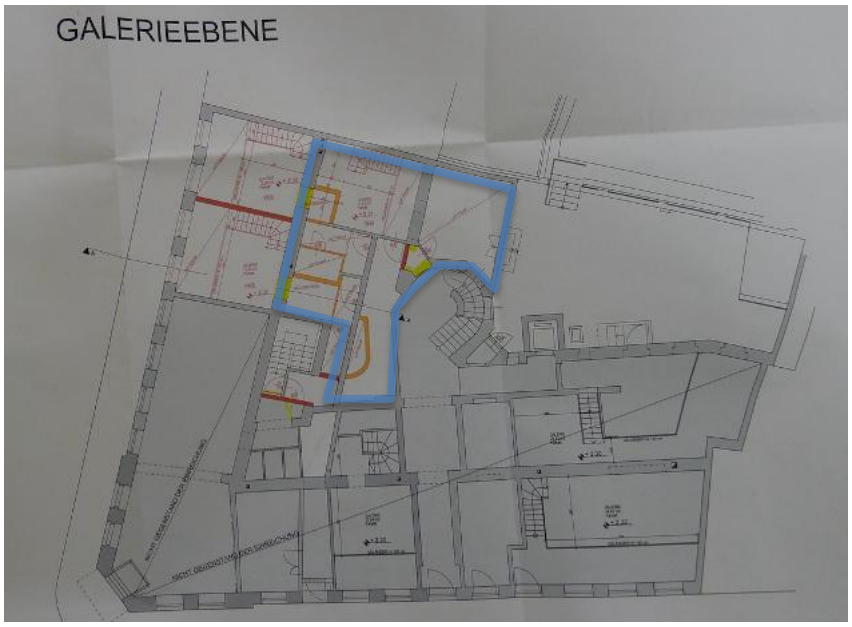
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 17. Februar 2020)

Abb. 43: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 44: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 45: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 46: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 47: Teil-Grundriss Lokal 1A Erdgeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

Abb. 48: Teil-Grundriss Lokal 1A Galeriegeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

Abb. 49: Lokal 1A Gang (1)



Abb. 50: Lokal 1A Gang (2)

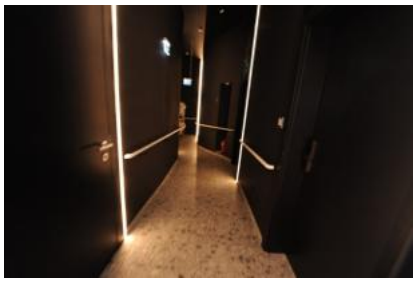


Abb. 51: Lokal 1A Gang (3)



Die Apartments beschreiben sich wie folgt: (Die angegebenen Raumflächen wurden aus den letztgültigen Konsensplänen entnommen.)

Apartment 7

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Wohnbereich	12,98	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	-	Kochfeld, AW	sehr gut
2	Bad mit WC	3,88	Fliesen	verfliest	gemalt	-	WB, Hänge-WC, bodengleiche DU	sehr gut
3	Zimmer	16,20	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 hofseitige KS-Balkontüren		sehr gut
	Galerie						L-förmige Holztreppe mit Viertelpodest und Metallgeländer	
4	Hochbett	12,10	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallabsturzsicherung	gemalt	-	Lüftung	sehr gut
		45,16						

Apartment 6

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum	6,76	Fliesen	gemalt	gemalt	-		sehr gut
2	Bad mit WC	2,75			nicht zugänglich			
3	Wohnraum	20,35	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige KSF	Kochfeld, AW	sehr gut
	Galerie							
4	Galerie	10,90			nicht zugänglich			
		40,76						

Apartment 5

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum mit Kochgelegenheit	5,79	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Kochfeld, AW, 2 Stufen abwärts zu Wohnraum	sehr gut
2	Bad + WC	2,01	Fliesen	verfliest	gemalt	-	WB, Hänge-WC, Sprossenradiator, bodengleiche DU, Lüftung	sehr gut
3	Wohnraum	21,66	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige KSF		sehr gut
	Galerie						L-förmige Holztreppe mit Viertelpodest und Metallgeländer und Metallhandlauf	
4	Galerie	11,79	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallabsturzsicherung	gemalt	2 straßenseitige KSF vom EG	Lüftung	sehr gut
		41,25						

Abb. 52: Apartment 7 Wohnbereich (1)



Abb. 53: Apartment 7 Wohnbereich (2)



Abb. 54: Apartment 7 Zimmer (1)



Abb. 55: Apartment 7 Zimmer (2)



Abb. 56: Apartment 7 (Zimmer 3)



Abb. 57: Apartment 7 Bad mit WC



Abb. 58: Apartment 7 Aufgang Galerie (1)



Abb. 59: Apartment 7 Aufgang Galerie (2)



Abb. 60: Apartment 7 Hochbett (1)



Abb. 61: Apartment 7 (Hochbett (2)



Abb. 62: Apartment 7 Hochbett (3)



Abb. 63: Apartment 7 Hochbett (4)

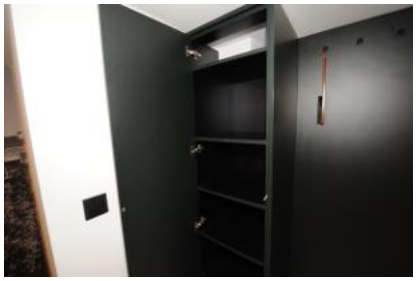


Abb. 64: Apartment 6 Zugang



Abb. 65: Apartment 6 Vorraum



Abb. 66: Apartment 6 Wohnraum



Abb. 67: Apartment 6 Wohnraum/Galerie



Abb. 68: Apartment 5 Zugang



Abb. 69: Apartment 5 Vorraum mit Kochgelegenheit (1)



Abb. 70: Apartment 5 Vorraum mit Kochgelegenheit (2)



Abb. 71: Apartment 5 Bad + WC (1)



Abb. 72: Apartment 5 Bad + WC (2)



Abb. 73: Apartment 5 Bad + WC (3)



Abb. 74: Apartment 5 Wohnraum



Abb. 75: Apartment 5 Aufgang Galerie (1)

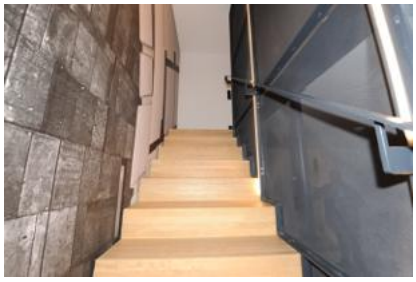


Abb. 76: Apartment 5 Aufgang Galerie (2)

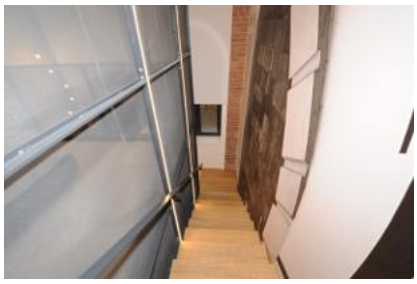


Abb. 77: Apartment 5 Galerie (1)



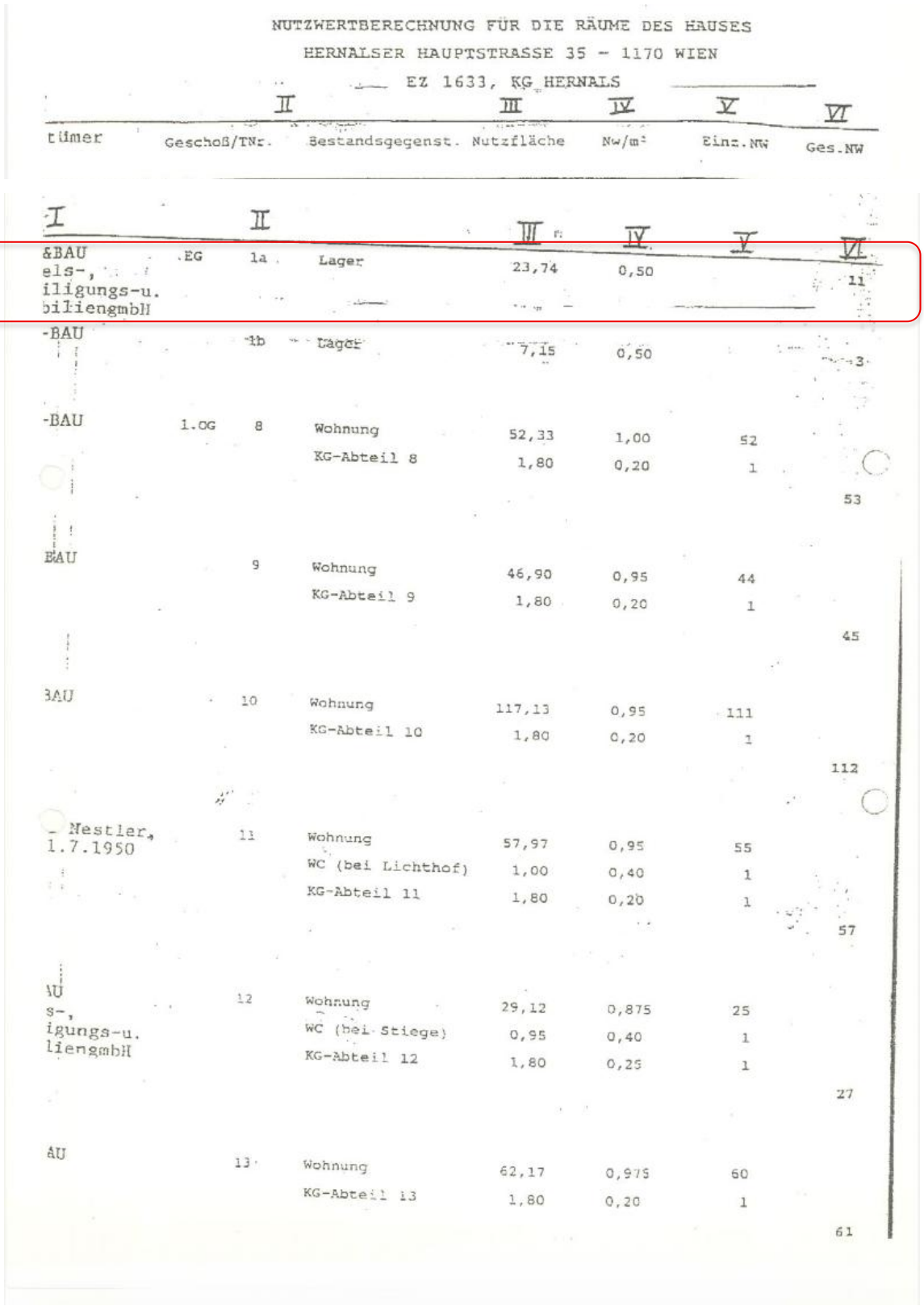
Abb. 78: Apartment 5 Galerie (2)



2.6.1.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 66,89 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen (diese Fläche ergibt sich aus den handschriftlichen Ergänzungen in den Planunterlagen im Nutzwertgutachten) und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Konsensplan ausgegangen, da im Erdgeschoss eine Galerieebene bei den Apartments geschaffen wurde und sich die Flächen durch die zahlreichen Baumaßnahmen zwischenzeitlich verändert haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN
EZ 1633, KG HERNALS

I	II		III	IV	V	VI
tümer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
&BAU els-, iligungs-u. biliengmbH	EG	1a Lager	23,74	0,50		11
-BAU		1b Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG	8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	
						53
BAU		9 Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	
						45
BAU		10 Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	
						112
- Nestler, 1.7.1950		11 Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	
						57
AU s-, igungs-u. liengmbH		12 Wohnung	29,12	0,875	25	
		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	
						27
AU		13 Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	
						61

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)

PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	240,28	
					Summe 292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

BG 014 TZ 665/2015

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)

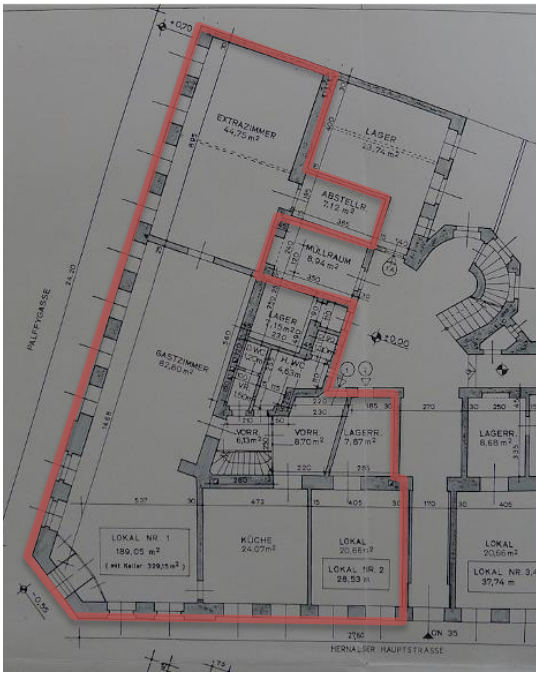
2.6.2. Objektbestand B-LNr. 72 mit 586/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2

Das Lokal 1/2 verfügt über zwei separate, straßenseitige Zugänge (Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz) von der Hernalser Hauptstraße und gliedert sich im Erdgeschoss in einen Gangbereich, einen Shop sowie ein Wäschelager sowie Apartments. Einer der beiden straßenseitige Zugänge führt direkt zum Shop und dieser wiederum zum Gang, über den der Gangbereich des ebenfalls bewertungsgegenständlichen „Lokal 1A“ erreicht wird. Im bewertungsgegenständlichen Lokal 1/2 wurden in natura die Apartments 1, 2, 3, 4 geschaffen, die sich über das Erd- und Galeriegeschoss der Liegenschaft erstrecken und teils über den Gangbereich des Lokal 1/2 bzw. direkt von der Straße an der Ecke Hernalser Hauptstraße/Palffygasse (Apartment 1) erschlossen werden; die Galerieflächen werden über interne Stiegenaufgänge direkt vom jeweiligen Apartment erreicht. Weiters umfasst das Lokal 1/2 Teilbereiche der Apartments 6 und 5, die über die Gangfläche des Lokal 1A erschlossen werden.

Über den Gang wird das interne Stiegenhaus zu den Flächen im Kellergeschoss erreicht. Der Gang ist mit einem Fliesenboden, gemalten Wänden mit Metallhandlauf und einer gemalten Decke ausgestattet. Der Shopraum verfügt ebenfalls über einen Fliesenboden, gemalte Wände und eine gemalte Decke und dient als „Bistro“ für den Apartmentbetrieb. Das Wäschelager ist ebenfalls mit einem Fliesenboden, gemalten Wänden und einer gemalten Decke ausgestattet. Das Lokal 1/2 verfügt über straßenseitige Fenster in Richtung Hernalser Hauptstraße und Palffygasse.

Die bewertungsgegenständlichen Flächen im Kellergeschoss werden vom Gang des Erdgeschosses über ein U-förmiges Stiegenhaus mit Halbpodest, Fliesenbelag, Metallgeländer und Metallhandlauf erreicht und gliedern sich in das Stiegenhaus, einen im Rahmen der Befundaufnahmen nicht zugänglichen E-Technikraum, zwei WC-Räume, einen Waschraum, zwei Gemeinschaftsräume und einen Technikraum. Über den Gemeinschaftsraum 1 wird ein Gang sowie über diesen eine Waschküche erreicht, die jedoch gemäß dem Nutzwertgutachten nicht vom bewertungsgegenständlichen Lokal 1/2 umfasst sind. Laut Aussage des Vertreters der verpflichteten Partei im Rahmen der 1. Befundaufnahme gab es diesbezüglich einen Flächenabtausch innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Flächen dieser beiden Räume werden in der Bewertung flächenmäßig nicht berücksichtigt. Der Gang führt in weiterer Folge zum allgemeinen Gang des Kellergeschosses der Liegenschaft.

Abb. 79: Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



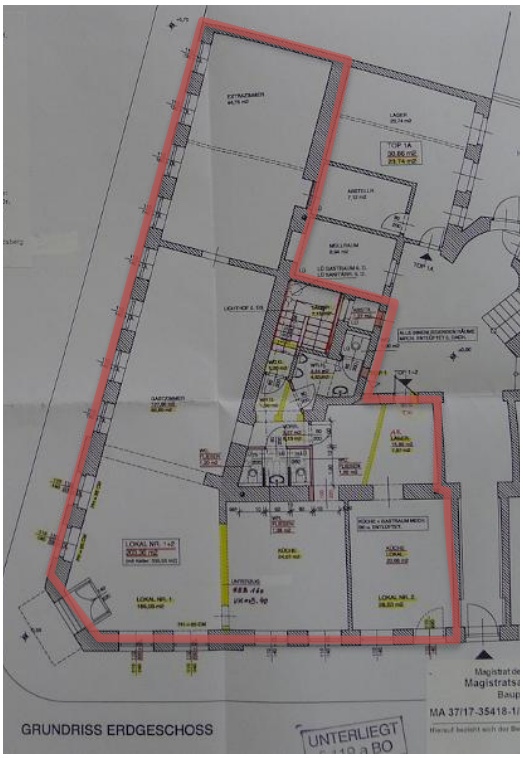
Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 80: Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 81: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 27. Juli 2007)

Abb. 82: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (2)



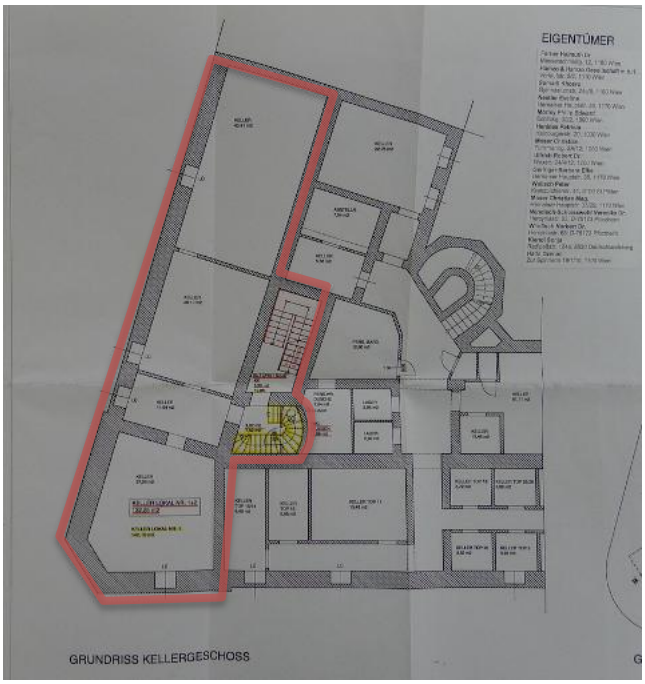
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 27. Juli 2007)

Abb. 83: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 12. Juni 2008)

Abb. 84: Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 12. Juni 2008)

Abb. 85: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (4)



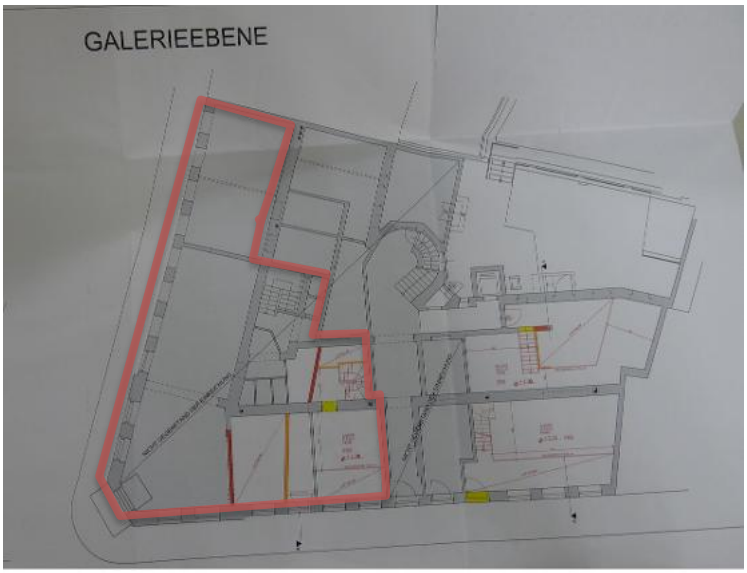
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 17. Februar 2020)

Abb. 86: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 87: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 88: Teil-Grundriss Lokal 1/2 – Erdgeschoss (6)



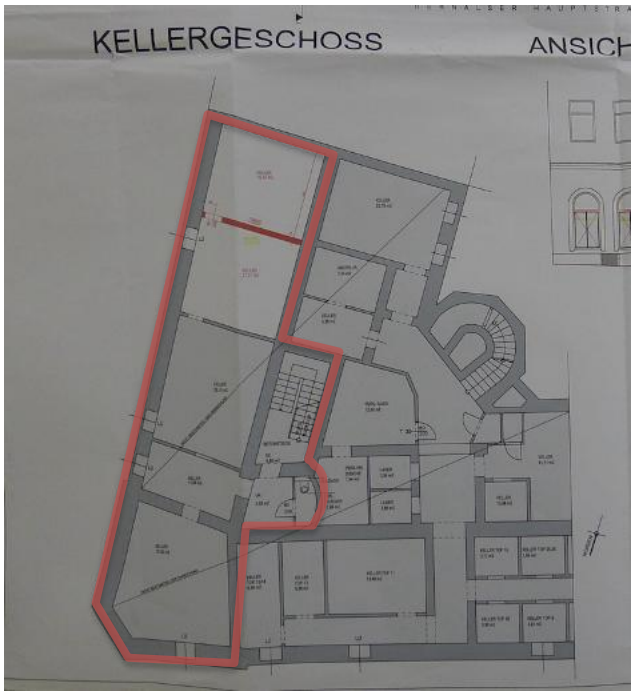
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 89: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (2)



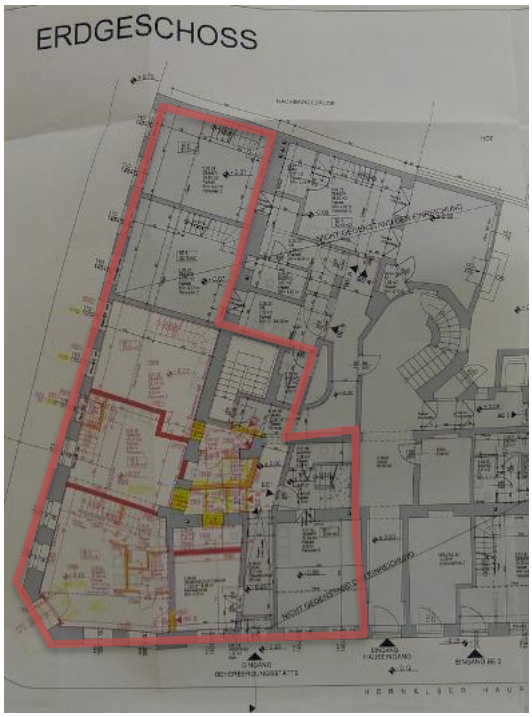
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 90: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 91: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 92: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 93: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 94: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 95: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (4)



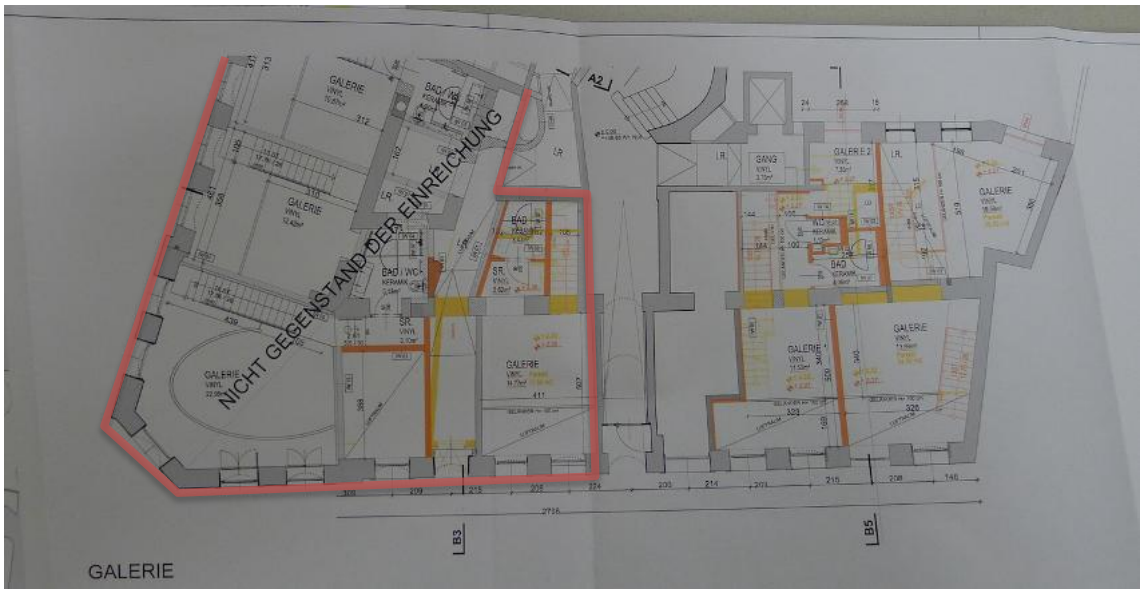
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 96: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 30. September 2024)

Abb. 97: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 30. September 2024)

Abb. 98: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 99: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (6)



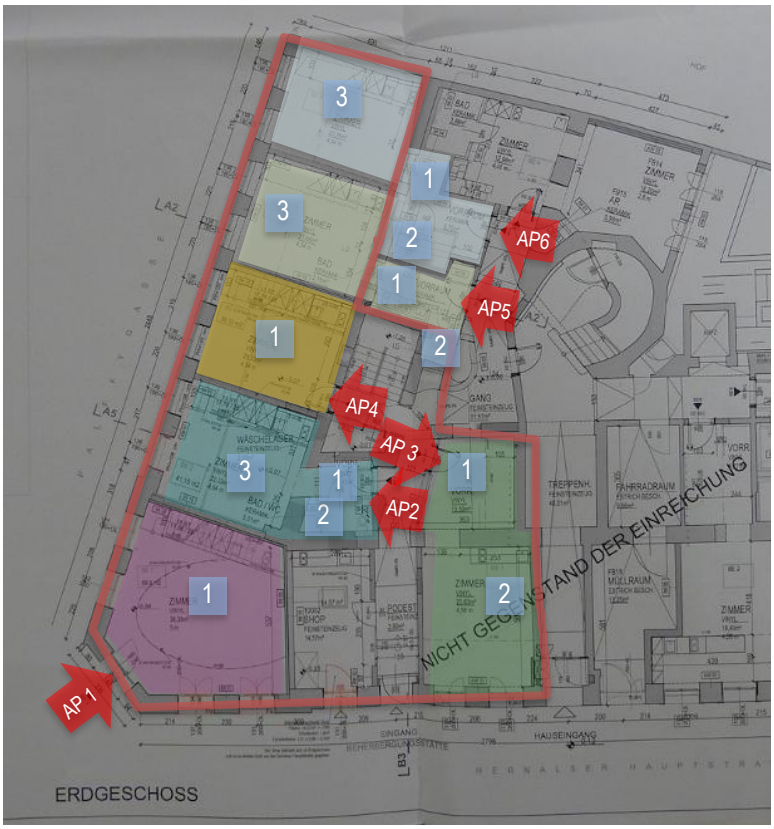
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 100: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 101: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Erdgeschoss (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

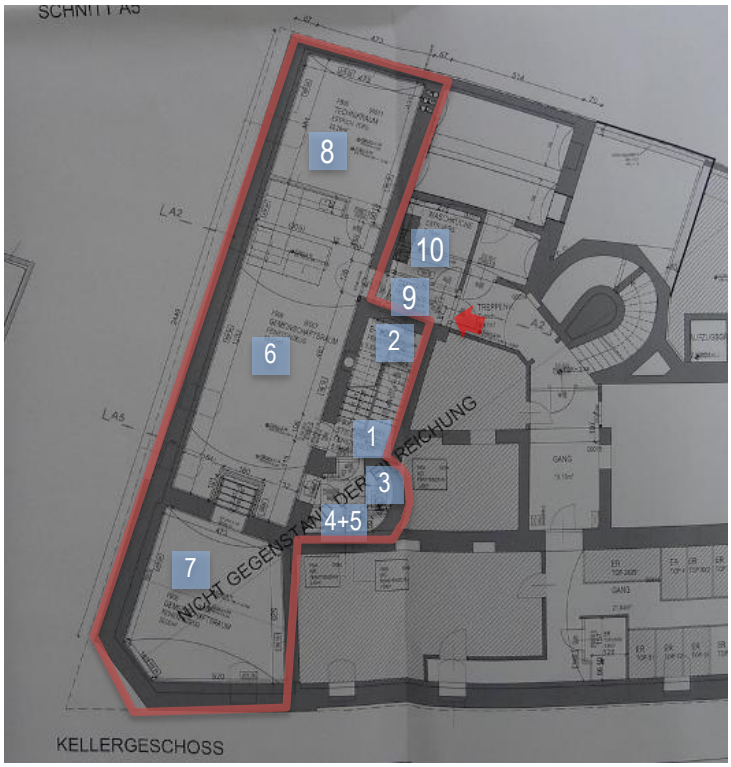
Abb. 102: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Galeriegeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

Abb. 103: Teil-Grundriss Lokal 1/2 Kellergeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

Die Flächen im Kellergeschoss beschreiben sich wie folgt: (Die angegebenen Raumflächen wurden aus den letztgültigen Konsensplänen entnommen.)

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Stiegenhaus	5,68	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Metallgeländer mit Metallhandlauf	durchschnittlich
2	E-Technik	5,33	nicht zugänglich					
3	WC 1	1,29	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, Lüftung	sehr gut
4	WC 2	1,83	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt		WB, Durchlauferhitzer	sehr gut
5	Waschraum	2,60	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, Pissoir, Lüftung	sehr gut

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
6	Gemeinschafts-raum 1	53,93	Fliesen	Sichtziegel mit vermutlich Vorsatzschale	Gewölbedecke, Sichtziegel	-	Einbauküche mit AW, Brandmeldeanlage (gekoppelt mit der Feuerwehr lt. Aussage des Vertreters der verpflichteten Partei)	sehr gut
7	Gemeinschafts-raum 2	32,00	Teppich	gemalt	Gewölbedecke, Sichtziegel		Stufen abwärts verfliest mit Metallhandlauf vom Gemeinschaftsraum 1, Lüftung	sehr gut
8	Technikraum	22,29	Estrich	Sichtziegel mit vermutlich Vorsatzschale	Gewölbedecke, Sichtziegel		WB, GT, Lüftungsanlage (lt. Aussage des Vertreters der verpflichteten Partei ist diese nur für die Kellerflächen)	einfach, zweckdienlich
9	Gang	nicht vom bewertungs-gegenständlichen Objekt umfasst	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Metallhandlauf	durchschnittlich
10	Waschküche	nicht vom bewertungs-gegenständlichen Objekt umfasst	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	WB, WMA	durchschnittlich
		124,95						

Abb. 104: Lokal 1/2 Gang



Abb. 105: Lokal 1/2 Shop (1)



Abb. 106: Lokal 1/2 Shop (2)



Abb. 107: Lokal 1/2 Shop (3)



Abb. 108: Lokal 1/2 Shop (4)



Abb. 109: Lokal 1/2 Shop (5)



Abb. 110: Lokal 1/2 Zugang Wäschelager



Abb. 111: Lokal 1/2 Wäschelager

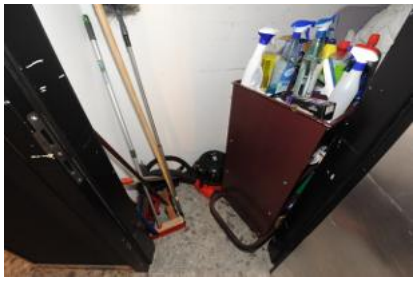


Abb. 112: Lokal 1/2 Stiegenhaus KG (1)



Abb. 113: Lokal 1/2 Stiegenhaus KG (2)

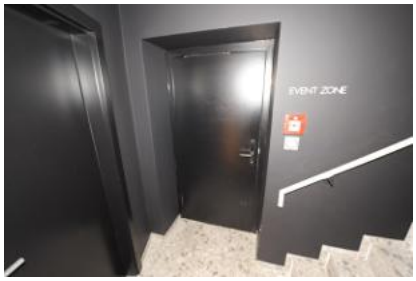


Abb. 114: Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (1)



Abb. 115: Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (2)



Abb. 116: Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (3)



Abb. 117: Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (4)



Abb. 118: Lokal 1/2 Sanitäranlagen KG (5)



Abb. 119: Lokal 1/2 elektrische Anlage KG



Abb. 120: Lokal 1/2 Abgang E-Technikraum KG



Abb. 121: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (1)



Abb. 122: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (2)



Abb. 123: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 1 KG (3)



Abb. 124: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (1)



Abb. 125: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (2)



Abb. 126: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (3)



Abb. 127: Lokal 1/2 Gemeinschaftsraum 2 KG (4)



Abb. 128: Lokal 1/2 Technikraum KG (1)



Abb. 129: Lokal 1/2 Technikraum KG (2)



Abb. 130: Lokal 1/2 Technikraum KG (3)



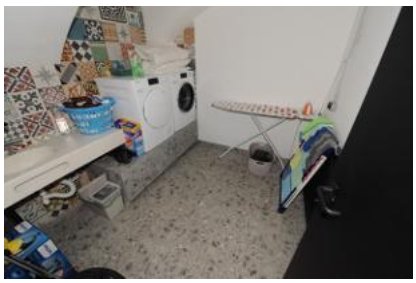
Abb. 131: Lokal 1/2 Gang KG – nicht vom WE-Objekt umfasst



Abb. 132: Lokal 1/2 Waschküche KG – nicht vom WE-Objekt umfasst (1)



Abb. 133: Lokal 1/2 Waschküche KG – nicht vom WE-Objekt umfasst (2)



Die Apartments beschreiben sich wie folgt: (hinsichtlich der Raumbeschreibung der Apartments 5 und 6 wird auf die Ausführungen unter Punkt Objektbestand B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A verwiesen). (Die angegebenen Raumflächen wurden aus den letztgültigen Konsensplänen entnommen.)

Apartment 1

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Wohnraum	38,39	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	4 straßenseitige, raumhohe KSF	Kochfeld, AW	sehr gut
	Galerie						einläufige Holztreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf	
2	Galerie	22,98	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallabsturzsicherung	gemalt	4 straßenseitige KSF vom EG	Lüftung	sehr gut
3	Schrankraum	3,10	Fliesen	gemalt	gemalt	-	-	sehr gut
4	Bad mit WC	5,13	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Doppel-WB, bodengleiche DU, Hänge-WC, Lüftung	sehr gut
		69,6						

Apartment 2

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum	3,42	Vinyl	gemalt	gemalt	-	-	sehr gut
2	Bad mit WC	3,01	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Lüftung, WB, Hänge-WC, bodengleiche DU	sehr gut
3	Wohnraum	22,33	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige KSF	Kochfeld, AW	sehr gut
	Galerie						einläufige Holztreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf	
4	Galerie	12,42	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallabsturzsicherung	gemalt	2 straßenseitige KSF vom EG	Lüftung	sehr gut
		41,18						

Apartment 3

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum	10,59	Vinyl	gemalt	gemalt	-	-	sehr gut
2	Wohnraum	20,63	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige, raumhohe KSF	Kochfeld, AW	sehr gut
	Galerie						einläufige Holztreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf	
3	Galerie	14,77	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallabsturzsicherung	gemalt	2 straßenseitige KSF vom EG	Lüftung	gut
4	Schrankraum	2,62	Vinyl	gemalt	gemalt	-	-	gut
5	Bad mit WC	3,43	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Lüftung, 2 WB, Hänge-WC, bodengleiche DU	
		52,04						

Apartment 4

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Wohnraum	20,33	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige KSF	AW, Kochfeld	sehr gut
	Galerie						einläufige Holztreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf	
2	Galerie	10,87	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige KSF vom EG	Lüftung	sehr gut
3	Bad mit WC	4,90	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Lüftung, WB, Hänge-WC, bodengleiche DU	sehr gut
		36,1						

Abb. 134: Apartment 1 Zugang



Abb. 135: Apartment 1 Wohnraum (1)



Abb. 136: Apartment 1 Wohnraum (2)



Abb. 137: Apartment 1 Wohnraum (3)



Abb. 138: Apartment 1 Aufgang Galerie



Abb. 139: Apartment 1 Galerie



Abb. 140: Apartment 1 Schrankraum

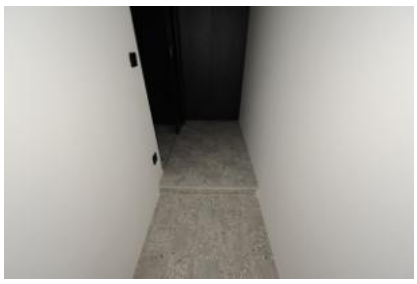


Abb. 141: Apartment 1 Bad mit WC (1)



Abb. 142: Apartment 1 Bad mit WC (2)



Abb. 143: Apartment 1 Bad mit WC (3)



Abb. 144: Apartment 2 Zugang



Abb. 145: Apartment 2 Vorraum



Abb. 146: Apartment 2 Bad mit WC (1)



Abb. 147: Apartment 2 Bad mit WC (2)



Abb. 148: Apartment 2 Bad mit WC (3)



Abb. 149: Apartment 2 Bad mit WC (4)



Abb. 150: Apartment 2 Wohnraum (1)



Abb. 151: Apartment 2 Wohnraum (2)



Abb. 152: Apartment 2 Wohnraum (3)



Abb. 153: Apartment 2 Wohnraum (4)



Abb. 154: Apartment 2 Aufgang Galerie



Abb. 155: Apartment 2 Galerie (1)



Abb. 156: Apartment 2 Galerie (2)



Abb. 157: Apartment 2 Galerie (3)



Abb. 158: Apartment 3 Zugang



Abb. 159: Apartment 3 Vorraum



Abb. 160: Apartment 3 Wohnraum (1)



Abb. 161: Apartment 3 Wohnraum (2)



Abb. 162: Apartment 3 Galerie (1)



Abb. 163: Apartment 3 Aufgang Galerie



Abb. 164: Apartment 3 Galerie (2)



Abb. 165: Apartment 3 Galerie (3) und Schrankraum

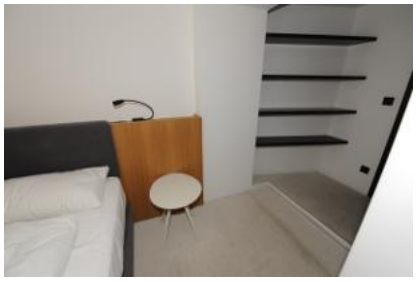


Abb. 166: Apartment 3 Schrankraum

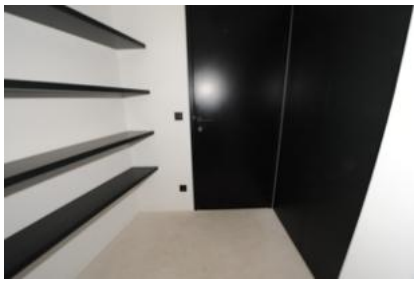


Abb. 167: Apartment 3 Bad mit WC (1)



Abb. 168: Apartment 3 Bad mit WC (2)



Abb. 169: Apartment 3 Bad mit WC (3)



Abb. 170: Apartment 4 Zugang



Abb. 171: Apartment 4 Wohnraum (1)



Abb. 172: Apartment 4 Wohnraum (2)



Abb. 173: Apartment 4 Wohnraum (3)



Abb. 174: Apartment 4 Aufgang Galerie (1)



Abb. 175: Apartment 4 Aufgang Galerie (2)



Abb. 176: Apartment 4 Galerie



Abb. 177: Apartment 4 Wohnraum/Galerie



Abb. 178: Apartment 4 Bad mit WC (1)



Abb. 179: Apartment 4 Bad mit WC (2)



2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von gesamt 331,74 m² (131,51 m² im Kellergeschoss und 200,23 m² im Erdgeschoss) für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen (diese Fläche ergibt sich aus den handschriftlichen Ergänzungen in den Planunterlagen im Nutzwertgutachten) und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Konsensplan ausgegangen, da im Erdgeschoss eine Galerieebene bei den Apartments geschaffen wurde und sich die Flächen durch die zahlreichen Baumaßnahmen zwischenzeitlich verändert haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN
EZ 1633, KG HERNALS

I	II		III	IV	V	VI
Räumer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
BAU	KG	Fitneßraum	44,15	0,65	28	
		WC	1,92	0,40	1	
						29
BAU		Personalgarderobe	12,26	0,60		7
BAU		KG-Abteil 28	1,80	0,00		0
BAU		KG-Abteil 29	2,66	0,00		0
BAU		KG-Abteil 30	3,38	0,00		0
BAU		KG-Abteil 31	1,80	0,00		0
BAU	EG	1 Lokal	189,03	1,20	226	
		Keller	140,10	0,40	56	
						282
BAU		2 Lokal	28,53	1,20		34
BAU		3-4 Lokal	37,74	1,20	45	
		KG-Abteil 4	1,80	0,20		
						46
BAU		5-7 Lokal	74,20	1,20	89	
Ls-,Beteiligungs-						

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)

PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	240,28	
					Summe 292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

BG 014 TZ 665/2015

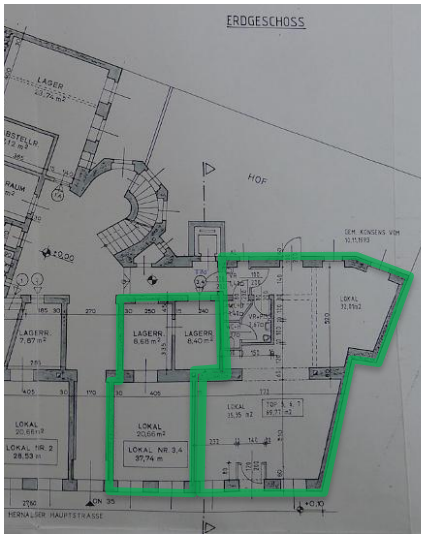
Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)

2.6.3. Objektbestand B-LNr. 73 mit 216/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager

Das Objekt erstreckt sich über das Erdgeschoss (Lokal 4-7 und Lager) sowie das Kellergeschoss (Keller ER Top 4-7). Im Erdgeschoss wurden in den bewertungsgegenständlichen Flächen (Lokal und Lager) die Apartments 8, 9 und 10 eingebaut, die im Bereich der Hernalser Hauptstraße an der rechten Grundstücksgrenze situiert sind. Das Apartment 10 wird direkt und ausschließlich von der Hernalser Hauptstraße erschlossen, die Apartments 8 und 9 werden über den allgemeinen Gang der Liegenschaft erreicht. Alle drei Apartments verfügen über Erd- und Galeriegeschossflächen, die über jeweils interne Stiegenaufgänge erschlossen werden. Das Apartment 9 ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster, die Apartments 8 und 10 sind straßenseitig orientiert.

Hinsichtlich der Fläche Keller ER Top 4-7 kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden. Ob diese Flächen in natura nach wie vor dem WE-Objekt Lokale 4-7 zugeordnet sind oder ob ein Flächenabtausch für den Gang und die Waschküche im Bereich der Kellerfläche des Lokal 1/2 stattgefunden hat, konnte nicht abschließend geklärt werden.

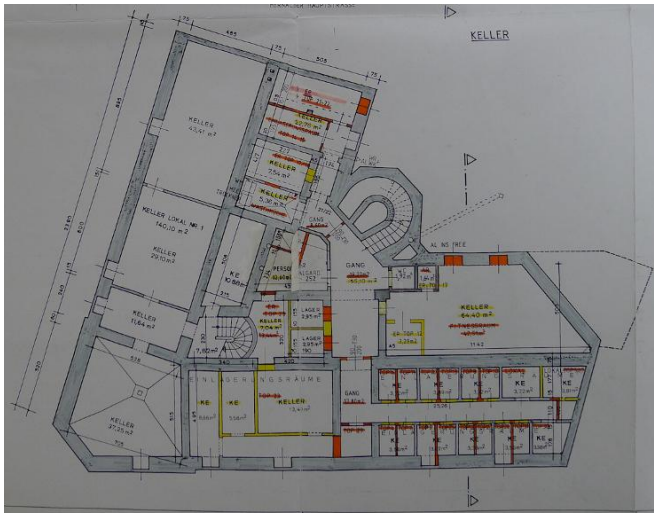
Abb. 180: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Plan ausgewiesene Flächensumme (69,77 m²) für die Top 5, 6, 7 nicht aus der Addition der einzelnen Raumsummen ergibt, sondern tatsächlich – wie auch im Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 518/1998) ausgewiesen, 74,20 m² beträgt.

Abb. 181: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 182: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (2)



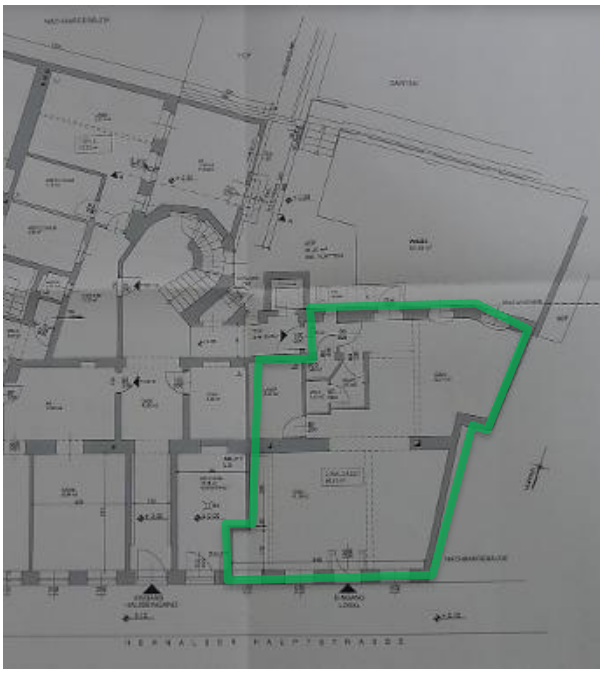
Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 12. Juni 2008)

Abb. 183: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 30. April 2008)

Abb. 184: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 17. Februar 2020)

Abb. 185: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 186: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (1)



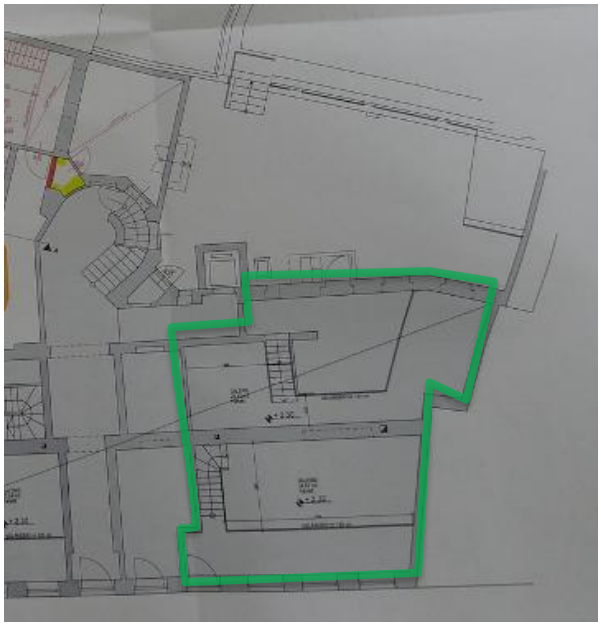
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 187: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (5)



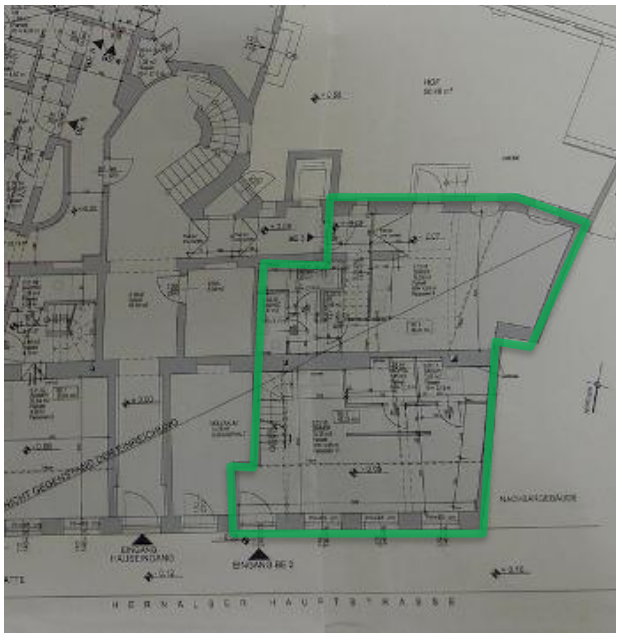
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 188: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (2)



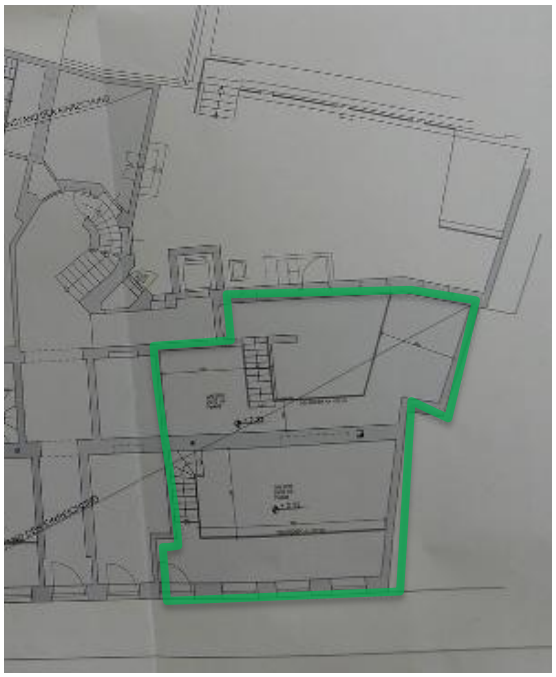
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

Abb. 189: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (6)



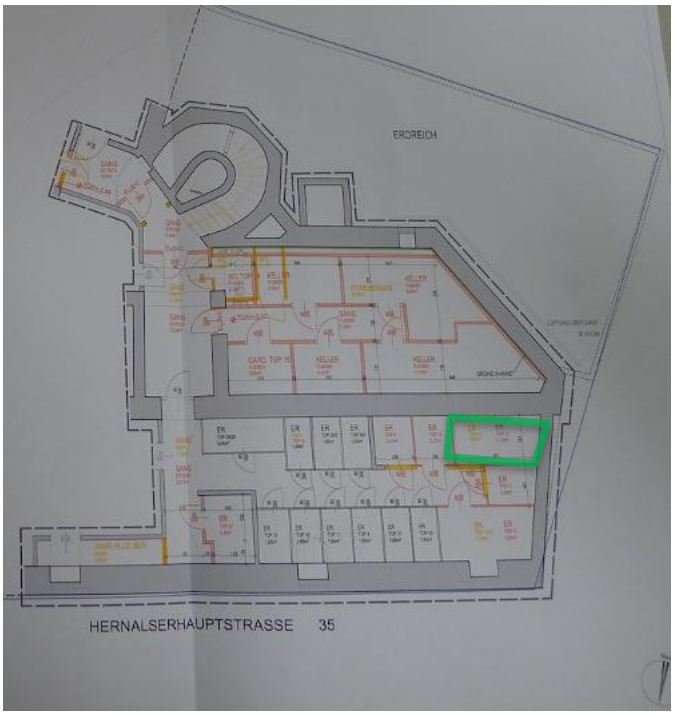
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 190: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (3)



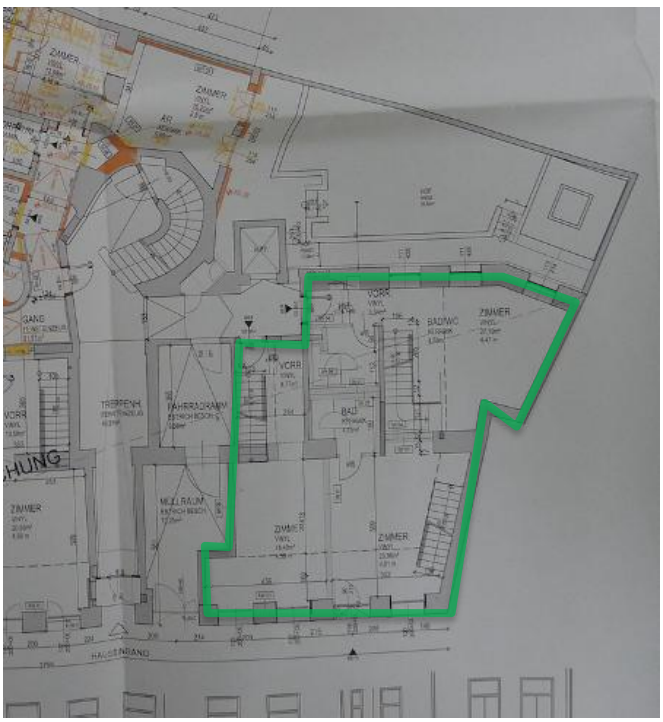
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)

Abb. 191: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (3)



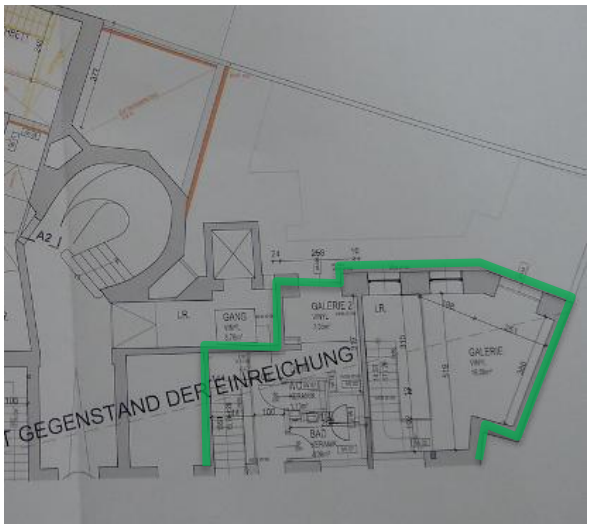
Quelle: Bauakt MA 37 (Bauanzeige, genehmigt am 03. Jänner 2023)

Abb. 192: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 193: Teil-Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (4)



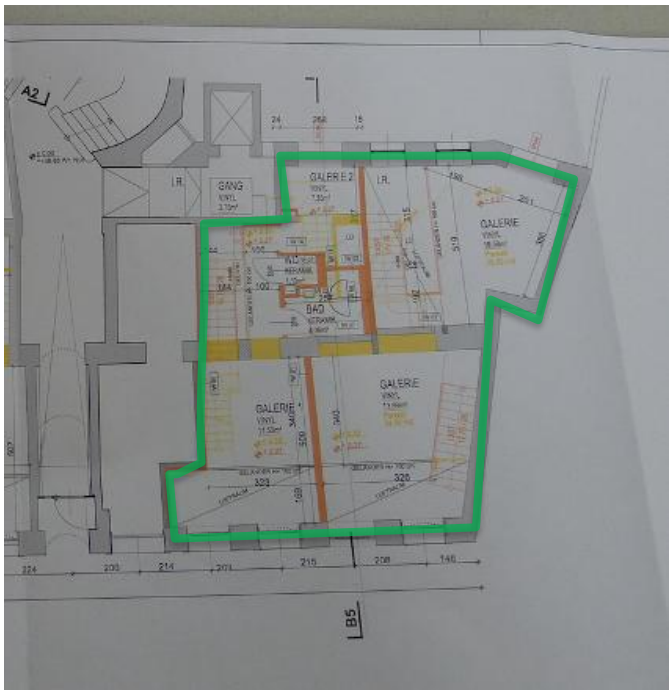
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 15. Mai 2023)

Abb. 194: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (8)



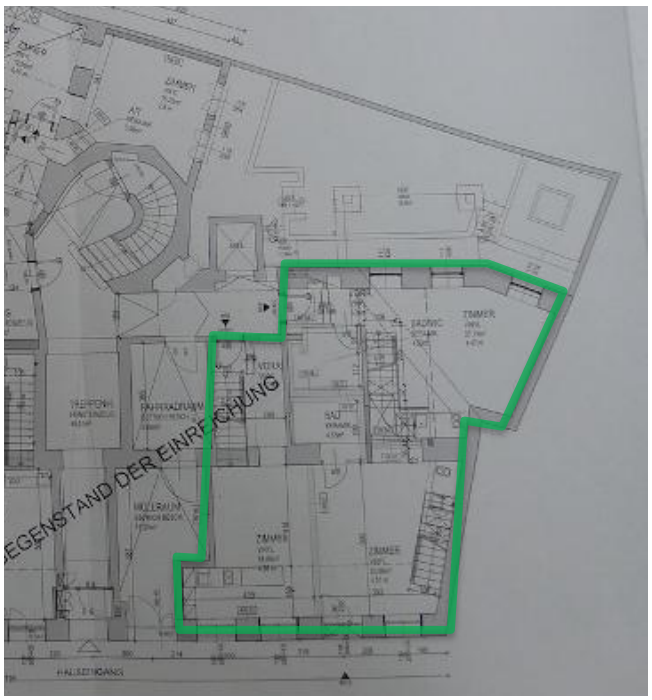
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 30. September 2024)

Abb. 195: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (5)



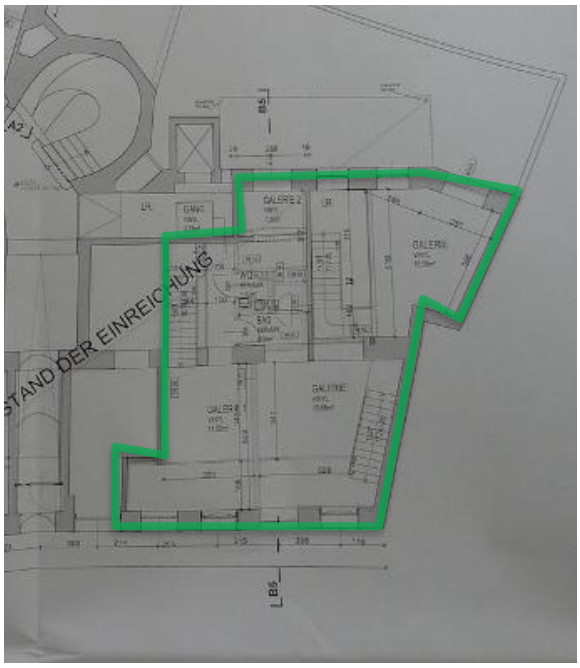
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 30. September 2024)

Abb. 196: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (9)



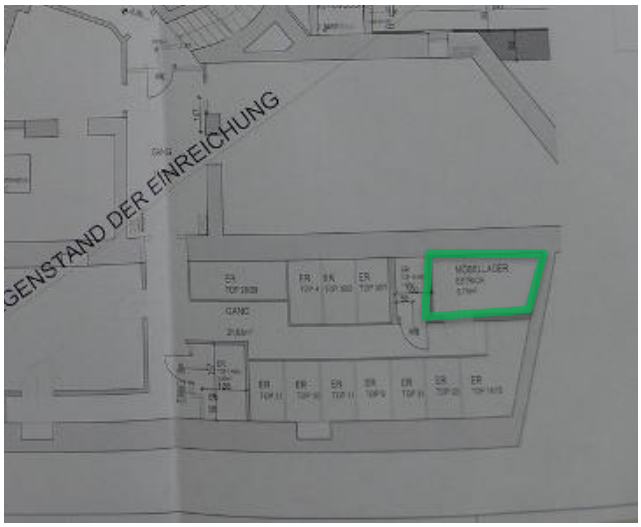
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 197: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (6)



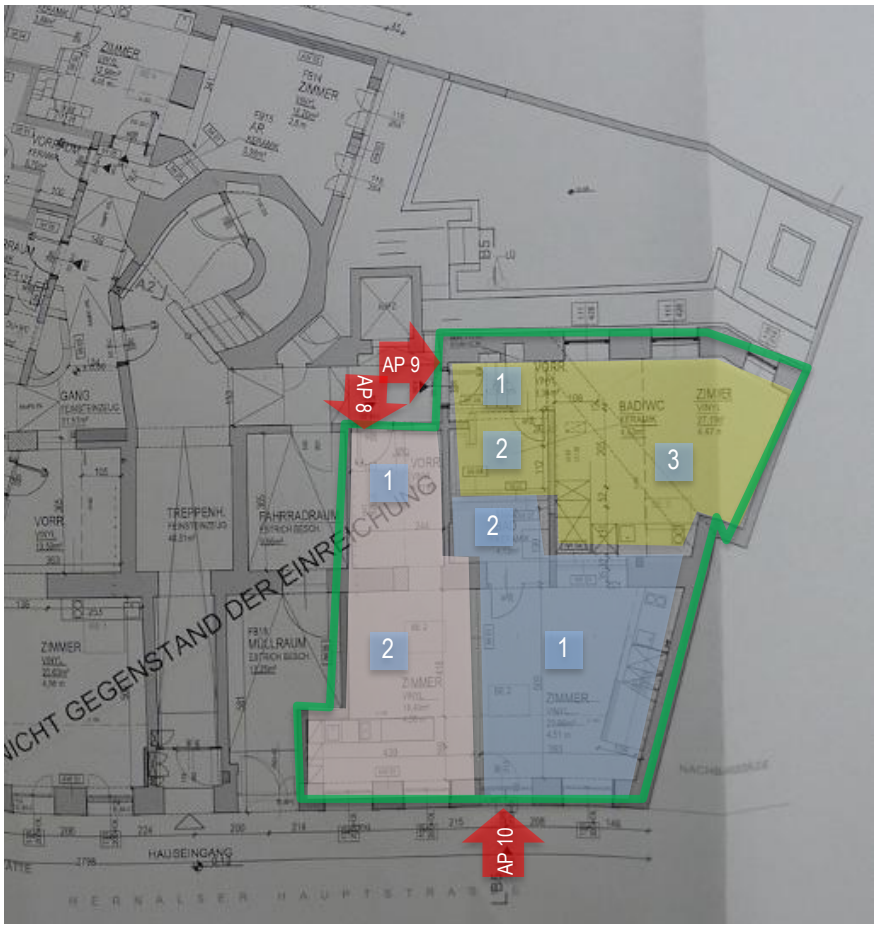
Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 198: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 18. März 2025)

Abb. 199: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Erdgeschoss (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

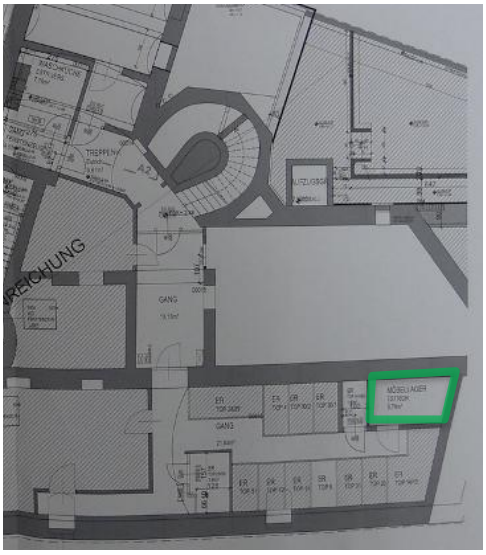
Abb. 200: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Galeriegeschoss (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 08. April 2025 überwiegend überein.

Abb. 201: Grundriss Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager Kellergeschoss (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Hinsichtlich der Fläche Keller ER Top 4-7 kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden. Ob diese Flächen in natura nach wie vor dem WE-Objekt Lokale 4-7 zugeordnet sind oder ob ein Flächenabtausch für den Gang und die Waschküche im Bereich der Kellerfläche des Lokal 1/2 stattgefunden hat, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Die Apartments beschreiben sich wie folgt: (Die angegebenen Raumflächen wurden aus den letztgültigen Konsensplänen entnommen.)

Apartment 8

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum	8,77	Parkett, Vinyl	gemalt	gemalt	-	-	sehr gut
2	Wohnraum	18,40	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 straßenseitige, raumhohe KSF	Kochfeld, AW	gut
	Galerie						einläufige Holztreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf	
3	Galerie 1	11,52	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel, Metallgeländer	gemalt	2 straßenseitige, raumhohe KSF vom EG	Lüftung	sehr gut
4	Bad mit WC	4,06	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Hänge-WC, WB, bodengleiche DU, Lüftung	sehr gut
5	WC	1,13	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Hänge-WC, HWB	sehr gut
6	Gang	3,76	Vinyl	gemalt, Metallgeländer	gemalt	-	-	sehr gut
7	Galerie 2	7,35	Vinyl	gemalt, gepolstert	gemalt	1 rundes, hofseitiges KSF	-	sehr gut
		54,99						

Apartment 9

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Vorraum	3,34	Vinyl	gemalt	gemalt	-	-	sehr gut
2	Bad mit WC	4,53	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, Hänge-WC, WB, bodengleiche DU, Lüftung	sehr gut
3	Wohnraum	27,19	Vinyl	gemalt, tw. Sichtziegel	gemalt	2 hofseitige KS-Terrassentüren	Kochfeld, AW	sehr gut
	Galerie						L-förmige Holztreppe mit Viertelpodest, Metallgeländer und Metallhandlauf	
4	Galerie	16,58		nicht besichtigt			Lüftung	
		51,64						

Apartment 10

	Raum	m²	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG							
1	Wohnraum	23,96	Vinyl	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges, raumhohes KSF	Kochfeld, AW	sehr gut
2	Bad mit WC	4,13	Fliesen	verfliest	gemalt	-	Sprossenradiator, WB, Hänge-WC, bodengleiche DU, Lüftung	sehr gut
	Galerie							
3	Galerie	13,69		Metallgeländer	gemalt	gemalt	Lüftung	nur eingeschränkt besichtigt
		41,78						

Abb. 202: Apartment 8 Zugang



Abb. 203: Apartment 8 Vorraum (1)



Abb. 204: Apartment 8 Vorraum (2)



Abb. 205: Apartment 8 Wohnraum (1)



Abb. 206: Apartment 8 Wohnraum (2)



Abb. 207: Apartment 8 Galerie 1 (1)



Abb. 208: Apartment 8 Aufgang Galerie 1

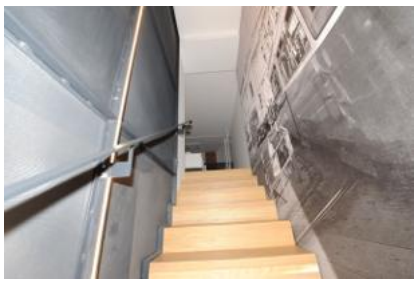


Abb. 209: Apartment 8 Galerie 1 (2)



Abb. 210: Apartment 8 Gang



Abb. 211: Apartment 8 Bad mit WC (1)



Abb. 212: Apartment 8 Bad mit WC (2)



Abb. 213: Apartment 8 WC



Abb. 214: Apartment 8 Galerie 2 (1)



Abb. 215: Apartment 8 Galerie 2 (2)



Abb. 216: Apartment 9 Zugang



Abb. 217: Apartment 9 Vorraum (1)



Abb. 218: Apartment 9 Vorraum (2)

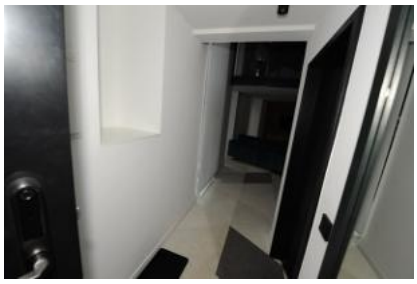


Abb. 219: Apartment 9 elektrische Anlage



Abb. 220: Apartment 9 Wohnraum (1)



Abb. 221: Apartment 9 Wohnraum (2)



Abb. 222: Apartment 9 Wohnraum (3)



Abb. 223: Apartment 9 Bad mit WC (1)



Abb. 224: Apartment 9 Bad mit WC (2)



Abb. 225: Apartment 9 Aufgang Galerie



Abb. 226: Apartment 9 Galerie (1)



Abb. 227: Apartment 9 Galerie (2)

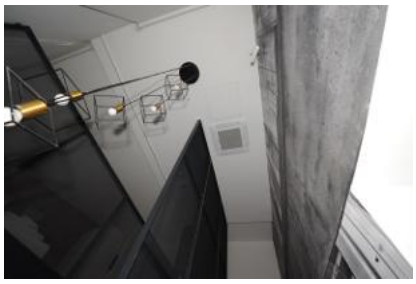


Abb. 228: Apartment 10 Wohnraum (1)



Abb. 229: Apartment 10 Wohnraum (2)



Abb. 230: Apartment 10 Wohnraum (3)



Abb. 231: Apartment 10 Bad mit WC (1)



Abb. 232: Apartment 10 Bad mit WC (2)



Abb. 233: Apartment 10 Galerie



2.6.3.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 84,91 m^2 (Lokal) bzw. 8,68 m^2 (Lager) und 7,24 m^2 (Keller ER Top 4-7) für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Konsensplan ausgegangen, da im Erdgeschoss eine Galerieebene bei den Apartments geschaffen wurde und sich die Flächen durch die zahlreichen Baumaßnahmen zwischenzeitlich verändert haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN
EZ 1633, KG HERNALS

I tümer	II Geschoß/TNr.	III Bestandsgegenst.	IV Nutzfläche	V Nw/m²	VI Einz.NW	Ges.NW
BAU	KG	Fitneßraum	44,15	0,65	28	
		WC	1,92	0,40	1	
						29
BAU		Personalgarderobe	12,26	0,60		7
BAU		KG-Abteil 28	1,80	0,00		0
BAU		KG-Abteil 29	2,69	0,00		0
BAU		KG-Abteil 30	3,38	0,00		0
BAU		KG-Abteil 31	1,80	0,00		0
BAU	EG 1	Lokal	189,05	1,20	226	
		Keller	140,10	0,40	56	
						282
BAU	2	Lokal	28,53	1,20		34
BAU	3-4	Lokal	37,74	1,20	45	
		KG-Abteil 4	1,80	0,20	1	
						46
BAU	5-7	Lokal	74,20	1,20	89	
ls-,Beteiligungs-						

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)

PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	240,28	
					Summe 292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

BG 014 TZ 665/2015

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)

2.6.4. Objektbestand B-LNr. 77 mit 38/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

Das WE-Objekt Fitnessraum ist im Kellergeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Kellergang über eine einflügelige Kellerbrandschutztür erschlossen. Das Objekt befindet sich hofseitig im Bereich der Hernalser Hauptstraße.

In natura wurden – wie in der Bauanzeige, genehmigt am 03. Jänner 2023, mehrere Zwischenwände und -türen errichtet und dadurch mehrere Kellerräume (Gang [1] + 5 Kellerräume [2-6]) geschaffen. Ein Gangbereich führt zu diesen einzelnen Räumlichkeiten.

Die Böden sind durchwegs verfliest, die Wände und Decken verputzt. Eine natürliche Belichtung/Belüftung ist nicht gegeben. Die Räumlichkeiten werden zu Lagerzwecken genutzt. Im Gangbereich ist ein Verteiler für eine Fußbodenheizung ersichtlich. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt.

Abb. 234: Grundriss Fitnessraum (1) – Basis für WE-Vertrag/NWG (TZ 518/1998)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Das WC mit 1,92 m² ist gem. dem jüngeren Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) nicht mehr dem bewertungsgegenständlichen WE-Objekt zugeordnet.

Abb. 235: Grundriss Fitnessraum (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 30. April 2008)

Abb. 236: Grundriss Fitnessraum (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bauanzeige, genehmigt am 03. Jänner 2023)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 03. Jänner 2023, überein.

Die Flächen verteilen sich wie folgt: (Die angegebenen Raumflächen wurden aus den letztgültigen Konsensplänen entnommen.)

	Raum	m²
1	Gang	7,55
2	Kellerraum 1	3,86
3	Kellerraum 2	4,21
4	Kellerraum 3	11,75
5	Kellerraum 4	9,94
6	Kellerraum 5	5,35
		42,66

Abb. 237: Fitnessraum Gang [1] (1)



Abb. 238: Fitnessraum Gang [1] (2)



Abb. 239: Fitnessraum Gang [1] (3)



Abb. 240: Fitnessraum Kellerraum 1 [2] (1)



Abb. 241: Fitnessraum Kellerraum 1 [2] (2)



Abb. 242: Fitnessraum Kellerraum 2 [3]



Abb. 243: Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (1)



Abb. 244: Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (2)



Abb. 245: Fitnessraum Kellerraum 3 [4] (3)



Abb. 246: Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (1)



Abb. 247: Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (2)



Abb. 248: Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (3)



Abb. 249: Fitnessraum Kellerraum 4 [5] (4)



Abb. 250: Fitnessraum Kellerraum 5 [6] (1)



Abb. 251: Fitnessraum Kellerraum 5 [6] (2)



2.6.4.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 46,53 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Konsensplan ausgegangen, da sich die Flächen durch die zahlreichen Baumaßnahmen zwischenzeitlich verändert haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN
EZ 1633, KG HERNALS

I	II	III	IV	V	VI
tümer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
BAU	KG	Fitneßraum	44,15	0,65	28	
		WC	1,92	0,40	1	
						29
BAU		Personalgarderobe	12,26	0,60		7
BAU		KG-Abteil 28	1,80	0,00		0
BAU		KG-Abteil 29	2,69	0,00		0
BAU		KG-Abteil 30	3,38	0,00		0
BAU		KG-Abteil 31	1,80	0,00		0
BAU	EG	1 Lokal	189,05	1,20	226	
		Keller	140,10	0,40	56	
						282
BAU		2 Lokal	28,53	1,20		34
BAU		3-4 Lokal	37,74	1,20	45	
		KG-Abteil 4	1,80	0,20	1	
						46
BAU		5-7 Lokal	74,20	1,20	89	
ls-,Beteiligungs-						

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)

PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	240,28	
					Summe 292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

BG 014 TZ 665/2015

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)

2.7. Nutzfläche

Auf Basis der in den letztgültigen Konsensplänen ausgewiesenen Flächen gestaltet sich die bewertungsgegenständliche Nutzfläche für die Objekte, die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden, wie folgt:

Objekt	m² gesamt	EG	Galerie	KG	Zuordnung zu bewertungsgegenständlichem Objekt
Apartment 1	69,60 m²	38,39 m²	31,21 m²		Lokal 1/2
Apartment 2	41,18 m²	28,76 m²	12,42 m²		Lokal 1/2
Apartment 3	52,04 m²	31,22 m²	20,82 m²		Lokal 1/2
Apartment 4	36,10 m²	20,33 m²	15,77 m²		Lokal 1/2
Apartment 5	41,25 m²	29,46 m²	11,79 m²		Lokal 1A und Lokal 1/2
Apartment 6	40,76 m²	29,86 m²	10,90 m²		Lokal 1A und Lokal 1/2
Apartment 7	45,16 m²	33,06 m²	12,10 m²		Lokal 1A
Apartment 8	54,99 m²	27,17 m²	27,82 m²		Lokal 4-7
Apartment 9	51,64 m²	35,06 m²	16,58 m²		Lokal 4-7
Apartment 10	41,78 m²	28,09 m²	13,69 m²		Lokal 4-7
Gang (Lokal 1A)	31,57 m²	31,57 m²			Lokal 1A und Lokal 1/2
Gang (Lokal 1/2)	2,90 m²	2,90 m²			Lokal 1/2
Shop (Lokal 1/2)	14,57 m²	14,57 m²			Lokal 1/2
Wäschelager (Lokal 1/2)	2,00 m²	2,00 m²			Lokal 1/2
Kellerflächen (Lokal 1/2)	124,95 m²			124,95	Lokal 1/2
Lager KG (Lokal 4-7)					Lokal 4-7
Fitnessraum	42,66 m²			42,66	Fitnessraum
	693,15 m²	**352,44 m²**	**173,10 m²**	**167,61 m²**	

2.8. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist verpachtet. Seitens der verpflichteten Partei wurde das Mietanbot zum Pachtvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Vertragspunkte sind folgende:

Pachtobjekt	Verpächterin ist zu 1000/4166 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1633, KG 01402 Hernals, Palffygasse 23/Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien Auf der Liegenschaft befindet sich ein Gebäude, in welchem 10 Serviced Apartments/Lofts samt dem für deren Betrieb notwendigen Inventar, mit einer Größe von insgesamt rund 694 m² eingerichtet werden („Pachtobjekt“) Das Pachtobjekt umfasst die in der Beilage 1 farblich markierten Flächen der Liegenschaft und bilden die Räumlichkeiten jeweils einzeln ein „Apartment“, mehrere oder alle gemeinsam die „Apartments“. Zu den Apartments gehören jeweils betriebszugehörige Technik- und Nebenflächen. Diese derzeitigen Flächen (Konvolut Pläne) Beilage 1 werden der Pächterin auf die Dauer des Pachtverhältnisses zur Verfügung gestellt und bilden mit dem Unternehmen eine wirtschaftliche Einheit. Die Apartments verfügen derzeit nicht über eine Betriebsanlagengenehmigung. Die Verpächterin wird die erstmalige Betriebsanlagengenehmigung beantragen. [Es wird darauf hingewiesen, dass die erwähnte Beilage 1 nicht übermittelt wurde.] Das Pachtobjekt darf nur für behördlich, gesetzlich und vertraglich zulässige Zwecke für die Dauer des Pachtvertrages genutzt werden. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Pächterin bereits betriebene, voll eingerichtete Serviced Apartments in der Betriebsart Gastronomie, Hotellerie, Beherbergung von Gästen mit einer gehobenen Ausstattung übernimmt.
Pachtbeginn	mit Übergabe des Pachtobjektes (am 01. April 2023)

Vereinb. Pachtzins	Fixpacht netto € 15.000,-- pro Monat somit € 180.000,-- p.a. und wird ab dem ersten vollen Betriebsjahr (2023 Rumpfjahr) berechnet. Der Pachtzins ist ab dem 01. September 2023 fällig.
Indexierung	Der Nettopachtzins ist wertgesichert und erhöht sich ab dem 1. Dezember 2023 in dem Verhältnis, in dem sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) ändert. Als Ausgangsbasis der Wertsicherung wird die für Dezember 2022 verlautbarte Indexzahl vereinbart. Die Erhöhung des Pachtzinses wird jährlich ab Dezember 2023 im Ausmaß von 100% der jeweiligen Indexänderung wirksam. Ein Absinken des Pachtzinses unter die in Punkt 5.1 festgelegte Höhe oder unter die aufgrund einer vorausgegangenen Indexierung festgesetzten Höhe ist ausgeschlossen. Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der VERPÄCHTERIN bedarf. Sollte der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart werden, so tritt an dessen Stelle der verlautbarte Nachfolgeindex; sollte auch dieser nicht mehr verlautbart werden, ist zur Wertsicherung ein ähnlicher Index oder sonstiger Wertmesser, notfalls aber eine Berechnungsmethode heranzuziehen, die diesem Index am nächsten kommt. Ein vorübergehendes Nicht-Anpassen des Pachtzinses seitens der VERPÄCHTERIN stellt keinen Verzicht auf die Indexanpassung dar.
Pachtdauer	31. Dezember 2033
Kaution	-
Verlängerungsoption	**Verlängerungsoption**: Die VERPÄCHTERIN räumt hiermit der PÄCHTERIN das Recht ein, das Pachtverhältnis gemäß diesem Vertrag einmalig um weitere 10 (zehn) Jahre (befristet) zu verlängern (Verlängerungsoption). Die Verlängerungsoption kann jedoch von der PÄCHTERIN nur dann ausgeübt werden, wenn (i) zu keinem Zeitpunkt des Pachtverhältnisses einer der in Punkt 16 genannten Fälle eingetreten ist und zum Zeitpunkt der Ausübung der Verlängerungsoption noch vorliegt und (ii) keine Auflösung des Pachtverhältnisses gemäß Punkt 17 erfolgt ist. Die Ausübung der Verlängerungsoption bedarf einer entsprechenden schriftlichen Erklärung der PÄCHTERIN an die VERPÄCHTERIN. Diese Erklärung hat der VERPÄCHTERIN spätestens 18 (achtzehn) Monate vor Ablauf des aufrechten Pachtverhältnisses nachweislich zuzugehen. Im Fall des ordnungsgemäßen Ausübens der Verlängerungsoption wird das Pachtverhältnis befristet für einen Zeitraum von 10 (zehn) Jahren (anschließend an die ursprüngliche Vertragslaufzeit) verlängert; es endet diesfalls am letzten Tag der verlängerten Vertragslaufzeit um 12.00 Uhr, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Sonstiges	**Betriebs- und Nebenkosten** Die PÄCHTERIN verpflichtet sich, der VERPÄCHTERIN sämtliche Kosten, die mit der Bewirtschaftung, dem Betrieb, der Verwaltung, der Erhaltung und der Betriebsführung der APARTMENTS anfallen, zu ersetzen. Demzufolge übernimmt die PÄCHTERIN zusätzlich zum Pachtzins nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen die ▪ Betriebs- und Nebenkosten, ▪ Verbrauchskosten sowie ▪ Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten. jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die PÄCHTERIN nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verrechnung der Betriebs- und Nebenkosten sowie Verbrauchs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten durch einen von der VERPÄCHTERIN zu bestimmenden Dritten erfolgt. Betriebs- und Nebenkosten umfassen sämtliche Aufwendungen die durch den Bestand und ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes auf der LIEGENSCHAFT und seiner technischen Ausstattung direkt oder indirekt entstehen. Diese Kosten sind insbesondere: ▪ Kosten für die Stromversorgung aller gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Einrichtungen, die allgemeine Müllentsorgung, Mülltrennungskosten, Kanalbenützung und Kanalräumung, Kosten für die Rauchfangkehrung, Schädlingsbekämpfung und dergleichen sowie die Kosten des Betriebes und der Erhaltung der Heizung für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten; ▪ sämtliche anfallenden Reinigungskosten sowie die Kosten für Schmutzmattentausch für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten; ▪ Wasser- und Abwasserkosten für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten; ▪ Kosten öffentlicher Straßenreinigungs- und Streugebühren, Winterdienst, der Kosten für jede gemeinschaftliche Außenbeleuchtung etc; ▪ alle gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art betreffenden Kosten wie beispielsweise Aufzüge; ▪ die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und die Instandsetzung aller technischen und elektrischen Einrichtungen und aller angeschlossenen Nebenanlagen des Gesamtobjektes und die Verbrauchskosten der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes; ▪ die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Substanz, insbesondere die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Gestaltungskosten der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes; ▪ die Kosten der Reinigung und Bewachung der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes sowie die Kosten aller erforderlichen Betriebsmittel; ▪ die Kosten der Versicherung des Gebäudes auf der LIEGENSCHAFT und der APARTMENTS; ▪ sowie alle sonstigen Kosten der LIEGENSCHAFT im weiteren Sinn, die – auch wenn bisher nicht genannt – (i) mit der nachhaltigen Erhaltung, Bewirtschaftung und dem Betrieb und der Verwaltung der LIEGENSCHAFT zusammenhängen und / oder (ii) aufgrund von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften vorgenommenen Neueinführungen oder Umgestaltungen anfallen, die im Zusammenhang mit dem Besitz der LIEGENSCHAFT oder ihrer Erhaltung bzw. ihres Betriebs stehen.

Festgehalten wird, dass die VERPÄCHTERIN berechtigt ist entsprechende Abrechnungskreise zur möglichst verursachergerechten Verrechnung der Betriebskosten einzuführen. Die Festsetzung dieser Abrechnungskreise, deren allfällige Abänderung wie auch die Art der Abrechnung (zB Messgeräte, Flächen und Volumina, Umlageschlüssel etc.) und Ort und Art der Zählung bestimmt die VERPÄCHTERIN nach sachlichen Kriterien und unter möglichster Beachtung des Verursacherprinzips. Die VERPÄCHTERIN kann dabei für bestimmte Versorgungskreise eigene Zählungen vorsehen, soweit dies bauseits möglich und von der VERPÄCHTERIN für erforderlich erachtet wird.

Der PÄCHTERIN wird für die Betriebs- und Nebenkosten monatlich von der VERPÄCHTERIN (bzw der für sie handelnden Hausverwaltung) ein Akontobetrag in Rechnung gestellt, welcher erstmals auf einer einvernehmlich abgestimmten, auf Erfahrungswerten basierenden Betriebskostenschätzung und in den Folgejahren auf den im Vorjahr abgerechneten Betriebskosten gründet. Dieser Betrag ist ab Übergabe des PACHTOBJEKTES fällig und ist gemeinsam mit dem Pachtzins zu bezahlen. Die Betriebskosten werden direkt von der Hausverwaltung abgerechnet.

Die jährliche Abrechnung der Betriebskosten hat bis spätestens 30.06. eines Jahres jeweils für den Zeitraum 01.01 bis 31.12 des Vorjahres zu erfolgen.

Zusätzlich trägt die PÄCHTERIN die von ihrem Verbrauch in den APARTMENTS abhängigen Verbrauchskosten. Diese ergeben sich aus den unmittelbar den APARTMENTS (samt Nebenflächen) zuordenbaren Kosten für Heizung, Kühlung und Zusatzkälte, Strom, Wasser, Telefon, Internet und sonstige Medienanschlüsse. Diese Verbrauchskosten sind von der PÄCHTERIN zur Gänze zu tragen und soweit möglich direkt zu bezahlen.

Die PÄCHTERIN hat, sofern dies möglich ist, mit Versorgungsunternehmen eigene Verträge abzuschließen.

Die VERPÄCHTERIN trägt die Grundsteuer.

Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen

Die PÄCHTERIN hat das PACHTOBJEKT, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen pfleglich und unter größtmöglicher Schonung zu behandeln. Zudem hat die PÄCHTERIN das PACHTOBJEKT im übergebenen Zustand unter Berücksichtigung einer natürlichen Abnutzung bei bestimmungsgemäßem Gebrauch zu erhalten und instand zu setzen.

In Abweichung zu § 1096 ABGB obliegt der PÄCHTERIN ohne Anspruch auf Ersatz während der gesamten Pachtzeit der Betrieb und die laufende Inspektion, technische und gesetzlich vorgeschriebene Wartung und Instandhaltung der zum PACHTOBJEKT gehörenden Räumlichkeiten und der sich darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen samt allen Türen, Fenstern, Sonnenschutzvorrichtungen und exklusiv von ihr genutzter technischer Anlagen wie Wärme-, Kälte-, Lüftungs-, Elektro- und Sanitäranlagen samt aller sich in den APARTMENTS befindlichen und den APARTMENTS dienlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel, etc. Festgestellte Mängel und Schäden sind unverzüglich beheben zu lassen. Hinsichtlich der von der PÄCHTERIN selbst in das PACHTOBJEKT eingebrachten Anlagen und Einrichtungen obliegt der PÄCHTERIN neben der Verpflichtung zur Wartung und Instandhaltung auch die Verpflichtung zur Instandsetzung, beziehungsweise erforderlichenfalls auch zur Erneuerung. Der VERPÄCHTERIN sind auf Verlangen die entsprechenden Nachweise (Inspektionsberichte, Prüfungsprotokolle, etc.) vorzulegen.

	Die PÄCHTERIN übernimmt auch die Verantwortung für die Qualität des in den APARTMENTS erzeugten warmen Wassers (z.B. im Hinblick auf Legionellen) und hat entsprechende Überprüfungen des warmen Wassers auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird ein Fall von verunreinigtem warmem Wasser festgestellt, hat die PÄCHTERIN die VERPÄCHTERIN unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen und die erforderlichen Gegenmaßnahmen auf eigene Kosten zu tragen. Die Vorräume zu den APARTMENTS zählen zu den Nebenflächen der APARTMENTS, somit obliegt die Reinigung für diese Flächen der PÄCHTERIN. Der PÄCHTERIN steht kein wie immer gearteter Anspruch auf Aufwandersatz oder Investitionsabgeltung zu. Die VERPÄCHTERIN hat auf eigene Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Schönheitsreparaturen der Liegenschaft, der APARTMENTS oder von Teilen davon, soweit Dach, Fach und gemeinschaftlich genutzte großtechnische Anlagen im Sinne der nachfolgenden Definition betroffen sind, zu sorgen, sofern die PÄCHTERIN ordnungsgemäß ihrer sach- und fachgerechten Wartungs- und Instandhaltungspflicht nachgekommen ist (worüber die VERPÄCHTERIN einen entsprechenden Nachweis durch einen sach- und fachkundigen Dritten verlangen kann): Dach: Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich Blitzschutzanlage und eventueller Begründung, inklusive etwaiger Vor- und Nebendächer sowie die Abdichtung aller Bauteile gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser. Fach: Tragende Rohbaukonstruktionen, Fundamente, tragende Wände, tragende Stützen, Balkone, Geschossdecken bis einschließlich Putz und gebäudeabschließender Teile, Schornsteine, Fassaden, alle Versorgungsleitungen in Wänden und Schächten bis Austritt Wand, Außenfenster einschließlich Rahmen, Verglasung und Außenanstrich, gemeinschaftlich genutzte Anlagen. Großtechnische Anlagen: Lüftung, Heizung, Klima, Brandmeldeanlagen, Elektroanlage, Sanitär oder Aufzug. Eine Erneuerungspflicht der VERPÄCHTERIN besteht nur am Ende der jeweiligen tatsächlichen technischen Nutzungsdauer (Nutzbarkeit) von Dach und Fach sowie gemeinschaftlich genutzten großtechnischen Anlagen.

Ob eine Wertsicherung bis dato bereits erfolgt ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Eine aktuelle Vorschreibung wurde nicht übermittelt.

Seitens der verpflichteten Partei wurde bekannt gegeben, dass keine Kautionen hinterlegt/eingehoben wurden.

Eine Betriebsanlagengenehmigung wurde seitens der verpflichteten Partei übermittelt und ist bei den Anlagen zu finden.

Entsprechend der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung ergibt sich zum Stichtag der nachfolgende Pachtzins:

Pachtzins	netto	€ 15.000,00	01.09.23	**Indexzahl**	**%uelle Veränderung**	**Pachtzins indexziert**
Erhöhung ab VPI 2015			01.12.23			
Ausgangsbasis Indexzahl			Dez.22	125,6		
Erhöhung wird jährlich ab Dezember 2023 im Ausmaß von 100 % der jeweiligen Indexänderung						
			Dez.23	132,7	5,65%	€ 15.847,93
			Dez.24	135,4	2,03%	€ 16.170,38
			Dez.25	140,4	3,69%	**€ 16.767,52**

2.9. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden von der aktuellen Hausverwaltung (Pusta + Partner Hausverwaltung GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

BK-Vorschreibung ab 01.01.2026	Top 1a	Ust-Satz	Top 1/2	Ust-Satz
Nutzfläche Vorschreibung	66,69 m²		331,74 m²	
Anteile	160		586	
Gesamtanteile	4166		4166	
Reparaturrücklage	96,00 €	0,00%	351,60 €	0,00%
Betriebskosten	127,76 €	20,00%	633,62 €	20,00%
Betriebskosten Wasser	15,38 €	20,00%	76,30 €	20,00%
Darlehen	315,20 €	0,00%	1.154,42 €	0,00%
Netto	554,34 €		2.215,94 €	
UST	28,63 €		141,98 €	
Brutto	**582,97 €**		**2.357,92 €**	

BK-Vorschreibung ab 01.01.2026	Top 4-7	Ust-Satz	Fitnessraum	Ust-Satz
Nutzfläche Vorschreibung	93,59 m²		46,53 m²	
Anteile	216		38	
Gesamtanteile	4166		4166	
Reparaturrücklage	129,60 €	0,00%	22,80 €	0,00%
Betriebskosten	178,76 €	20,00%	88,87 €	10,00%
Betriebskosten Wasser	21,53 €	20,00%	10,70 €	10,00%
Darlehen	425,52 €	0,00%	74,86 €	0,00%
Netto	755,41 €		197,23 €	
UST	40,06 €		9,96 €	
Brutto	**795,47 €**		**207,19 €**	

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung betreffen die Darlehenspositionen 2 Darlehen:

„Es werden 2 Darlehen in diesem Haus zurückbezahlt.

1x Darlehen Erste Bank - Beschluss - Aufnahme Sanierungskredit Jahr 2018

1x Darlehen Volksbank - Beschluss - 2. Sanierungskredit Einzelbauteilsanierung ab 06 2023“

2.10. Aufteilung der Aufwendungen

Hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen erteilte die Hausverwaltung die nachfolgenden Informationen:

„Abweichende Vereinbarungen wie die Aufteilung Wasser oder Fenster und Türen, sind noch in Arbeit, liegen zur Unterfertigung bei uns auf, aber dies bereits lange Zeit. Diese wurden noch lange nicht von allen Eigentümern unterfertigt und daher auch natürlich noch nicht grundbücherlich eingetragen. Davon sind wir leider noch weit entfernt. Falls es überhaupt zustande kommen sollte.“

2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges

Seitens der Hausverwaltung wurde betreffend die Rücklage auf die Vorausschau 2026 verwiesen und folgende Jahresvorausschau für das Jahr 2026 übermittelt:

PUSTA + PARTNER
HAUSVERWALTUNGS GMBH
GLASERGASSE 10 • 1090 WIEN
01 315 51 32 • OFFICE@PUSTA-PARTNER.AT
UID: ATU 62460447 • FN 261687i
WWW.PUSTA-PARTNER.AT

An
Microlofts HH35 GmbH
Franz-Josefs-Kai 21
1010 Wien

Wien, 19.12.2025

Jahresvorschau 2026
Objekt: Hernalser Hauptstraße 35

Die Hausverwaltung hat gemäß geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes alljährlich allen Wohnungseigentümern eine Vorausschau zu übermitteln. Wir dürfen Ihnen in Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages das nachfolgende Budget, sowie aktuelle Informationen zur Kenntnis bringen.

Kanzleiinformationen

Erreichbarkeit:
Wir sind unter folgenden Kontakten zu nachstehenden Zeiten erreichbar. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:
Tel: +43 (1) 315 51 32
E-Mail: office@pusta-partner.at

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag: 09:00 – 16:00
Freitag: 09:00 – 12:00

APP:
Falls Sie noch nicht unsere APP heruntergeladen und nutzen, können Sie dies jederzeit hier nachholen. Mit dem unten angezeigten QR-Code oder Link gelangen Sie direkt zum Download für Apple sowie Android Geräte.

https://itstheapp.page.link/store
Bitte geben Sie uns einfach Bescheid, wir schicken Ihnen gerne einen Verifizierungscode zu.

Budgetierung:

Folgende Informationen können wir Ihnen zu der heurigen Budgetierung geben:

- Per Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde ab 01.07.2022 eine Mindestrücklage eingeführt. Für 2026 beträgt diese € 1,13/m². Nach Bedarf kann dieser Betrag auch nach oben angepasst werden.
- Allgemeine Teuerung: Die allgemeine Wertsteigerung (Inflation) beträgt 4,0 % (Stand 09/2025) im Jahresvergleich, Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.statistik.at

Betreffend der allgemeinen Kostenentwicklung im Jahr 2025 sowie der Entwicklung für 2026 können derzeit folgende Angaben gemacht werden.

Betriebskosten

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 eine Kostensenkung budgetiert. Die jährliche Pauschale von derzeit € 51.850,56 kann reduziert werden. Ab 1.1.2026 beträgt sie € 50.550,56. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
KESt (auf ESt anrechenbar)	15,60
Grundsteuer	1.883,60
Müllabfuhr (10% USt)	7.697,08
Wasser Dichtheitskontrolle	451,36
Versicherung Gebäude und Bündel	14.671,28
Kaminfeger	2.097,11
Schädlingsbekämpfung	207,06
Strom Stiegenlicht	888,89
Hausreinigung	6.957,89
Winterdienst	1.890,72
Verwaltungshonorar	13.062,07
Entrümpelung	250,12
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	456,67
Zinserträge aus Bankguthaben	21,11
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	50.550,56

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte den beigelegten Zahlscheinen.

Betriebskosten Lift

Die Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 ohne Veränderung im Vergleich zum Vorjahr budgetiert. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Lift Strom	452,98
Lift Service	3.245,42
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	3.698,40

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte der beiliegenden Rechnung.

Betriebskosten Wasser

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 eine Kostensenkung budgetiert. Die jährliche Pauschale von derzeit € 8.994,12 kann reduziert werden. Ab 1.1.2026 beträgt sie € 5.994,12. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Wasser	5.994,12
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	5.994,12

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte den beigelegten Zahlscheinen.

Reparaturrücklage

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Tätigkeitsbericht sowie einen Überblick über jene Maßnahmen geben, die in diesem Jahr durchgeführt wurden sowie jene, die in Bearbeitung oder Planung sind bzw. als künftige Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung ihres Eigentums anzusehen sind.

Im Jahr 2025 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Laufende Instandhaltungsarbeiten
- Schuldnerabrechnung Baumeister Rohacek
- Außerordentliche Aufwände
- 2x Barauslagen Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser

Die oben genannten Maßnahmen konnten vollständig aus der Rücklage finanziert werden. Für das Jahr 2026 ist daher keine Veränderung notwendig, die budgetierten Werte dienen der Ansparung. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	29.995,20

Laufende Instandhaltungen und Reparaturen werden bei Bedarf selbstverständlich durchgeführt, sind jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.

Gemäß § 20 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu folgenden Firmen besteht:

- Immoprove Facility Service, 1090 Wien, Glasergasse 10
- privis Facility Services GmbH, 1230 Wien, Lemböckgasse 47b/5,
- ABACUS Versicherungsmakler GmbH,1230 Wien, Lemböckgasse 47B/5,

Ziel der Beteiligungen ist es, in Zeiten knapper Handwerker-Ressourcen unseren Kunden zuverlässige Qualität und genügend Kapazitäten für eine rasche Problemlösung zur Verfügung zu stellen. Die verschiedenen Unternehmen können unter anderem mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungs-, Beratungs-, Beschaffungs- oder Consultingarbeiten beauftragt werden.

Wir erlauben uns, abschließend eine einschränkende Bemerkung anzubringen. Trotz bestmöglicher Analysen und sorgfältiger Marktanalyse, lässt es sich leider nicht vermeiden, dass unsere Budgetierung eine gewisse Unschärfe aufweist, wie sie allen Preisprognosen gemein ist. Wir hoffen diesbezüglich auf Ihr Verständnis.

Für Zahlscheinzahler:
Wir drucken und versenden aus ökologischen Überlegungen keine Zahlscheine. Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs legen wir Ihnen ein Formular für eine Einzugsermächtigung bei. Bei Bedarfsfall ersuchen wir dieses an uns zu retournieren. **Bei einem bestehenden Lastschriftenmandat ist ein nochmaliges ausfüllen nicht nötig.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zu unseren Bürozeiten jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir hoffen Ihnen damit dienlich gewesen zu sein und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Quelle: durch die Hausverwaltung übermittelt

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 30. April 2024 und am 04. Juni 2025 statt – das jeweilige Protokoll ist bei den Anlagen zu finden; die nächste ist für März/April 2026 geplant, ein genauer Termin stand per Februar 2026 noch nicht fest.

Hinsichtlich etwaiger geplanter Sanierungen wurde seitens der Hausverwaltung folgendes mitgeteilt:

„Große Sanierungen sind derzeit nicht geplant, ungeachtet der B1300 2026. Falls sich natürlich im Zug dieser jährlichen Prüfung Mängel zeigen, werden wir dies im Rahmen der ordentlichen Verwaltung natürlich durchführen. Bzw. bei Großsanierungen vorab mit der Gemeinschaft besprechen."

Weiters wurde seitens der Hausverwaltung hinsichtlich etwaiger Klagen wie folgt Auskunft erteilt:

„Die WEG wurde geklagt, da die Schlussrechnung der Sanierung nicht bezahlt werden konnte, da sehr hohe Rückstände bestanden haben. Laut der gegnerischen Anwaltsseite wurde voriges Jahr bestätigt, dass die Schlussrechnung nun bezahlt wurde. Hier wurden alle einzelnen Eigentümer direkt vom gegnerischen Anwalt kontaktiert und Rückstände eingeklagt (mit Erfolg). So haben wir einen Großteil der Förderung auch bereits erhalten.

Es bestehen laufende Vorzugpfandrechte gegenüber Microsloft/und Hamtel und ist dies ja alles am Laufen."

Seitens der MA6 wurde hinsichtlich etwaiger offener Forderungen die nachfolgende Auskunft erteilt:

Stadt Wien | Rechnungs- und Abgabenwesen

Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

[redacted]

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86145
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-214076-2026-1
EZ 1633, KG 01402 Hernals 1170 –
Hernalser Hauptstraße 35
Microlofts HH35 GmbH

Wien, 13. Feber 2026

Guten Tag, Mag. Markus Reithofer,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 5. Feber 2026 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung

derzeit offene Forderungen für Microlofts HH 35 GmbH:

Liegenschaft EZ 1633, KG 01402 Hernals, 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, Wasser- / Abwassergebühr, Abgabenkonto 122224029, Fälligkeit 15.4.2023 bis 15.1.2026 in der Höhe von 4.272,65 Euro

Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Peter Rücker unter der Tel.Nr. + 43 1 4000 07600 bzw. per E-Mail an kanzlei-zeb@ma06.wien.gv.at.

[redacted]

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr Telefon
und KundInnenservice

[redacted]

Petra Kalista

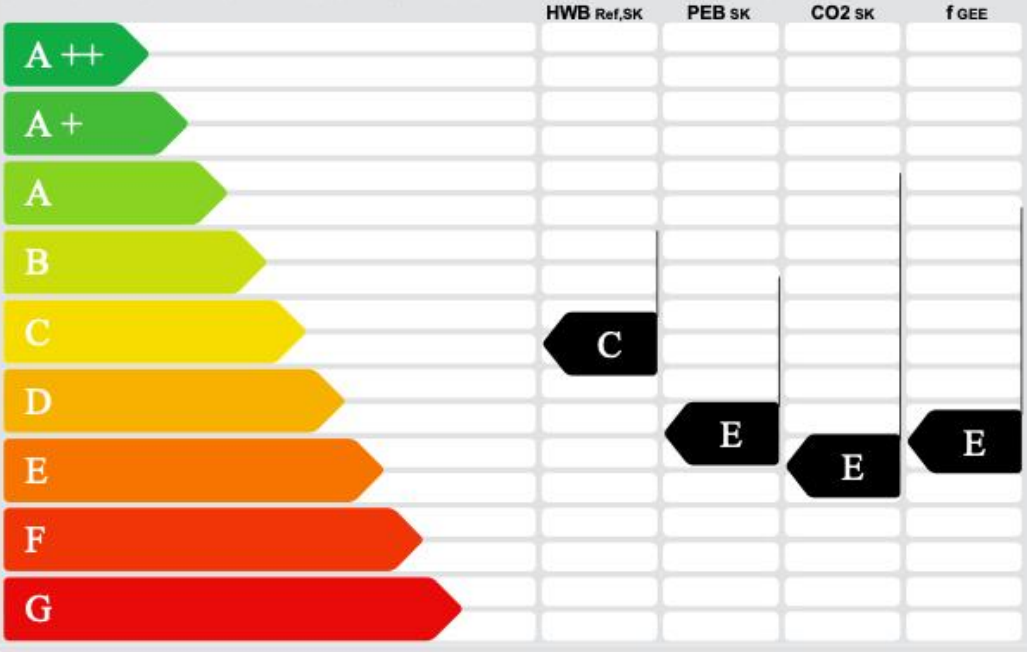
2.12. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Hernalser Hauptsdtraße 35		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1924
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2006
Straße	Hernalser Hauptstraße 35	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	1182	Seehöhe	194 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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

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

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

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

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 15.0.57 - lizenziert für BLUESAVE MN 30.03.2018

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.057,00 m²	charakteristische Länge	3,87 m	mittlerer U-Wert	1,040 W/m²K
Bezugsfläche	1.645,60 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	53,10
Brutto-Volumen	8.011,61 m³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.069,72 m²	Heizgradtage	3484 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	81,95	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	81,95	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	225,99	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	2,637	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	175.966	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	85,55	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	170.761	kWh/a	HWB_{SK}	83,01	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	26.278	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	437.589	kWh/a	HEB_{SK}	212,73	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	2,22	
Haushaltsstrombedarf	33.786	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	471.375	kWh/a	EEB_{SK}	229,16	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	576.630	kWh/a	PEB_{SK}	280,33	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	556.601	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	270,59	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	20.029	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	9,74	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	112.603	kg/a	$CO2_{SK}$	54,74	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	2,599	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Jennifer Pichler
Ausstellungsdatum	02.06.2018	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.06.2028		

BLUESAVE Consulting GmbH
Amalienstraße 3,
Tel.: +43 1 876 31 [illegible]
office@bluesave.at

BLUESAVE
A-1130Wien
FN: 459162P
www.bluesave.at

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

ArchiPHYSIK 15.0.57 - lizenziert für BLUESAVE MN 30.03.2018

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte 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 § 5LBG,
- 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 die bewertungsgegenständlichen Objekte wird das Ertragswertverfahren gewählt, da die Objekte von ihrer Art und Beschaffenheit überwiegend zur Vermietung geeignet sind. 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.

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.

$$RND = GND - Alter$$

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 1976 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 50 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 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

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum
1	1170	Blumengasse/Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16
2	1170	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19
3	1170	Weidmanngasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15
4	1170	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20
5	1170	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20
6	1170	Lacknergasse	31	980,25 m²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18
7	1170	Antonigasse	79-81	2.412,90 m²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22

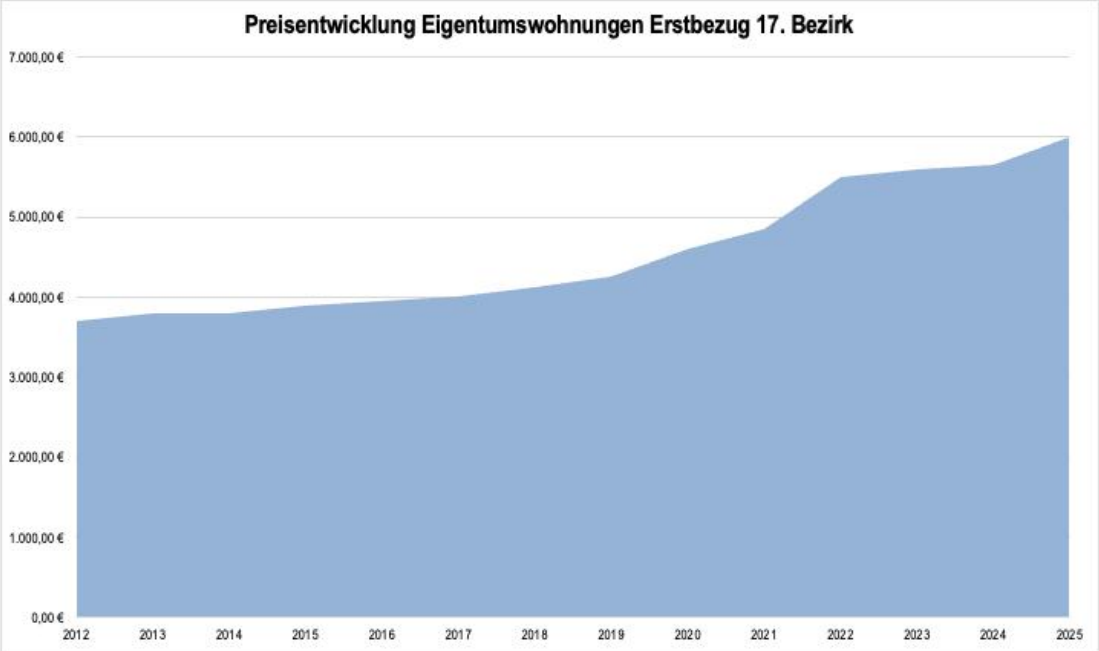
Abb. 252: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 17. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 17. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

	zeitliche Anpassung
Jahr	**Anp. Stichtag**
2014	57,89%
2015	53,85%
2016	51,90%
2017	50,00%
2018	45,45%
2019	41,18%
2020	30,43%
2021	23,71%
2022	9,09%
2023	7,14%
2024	6,19%
2025	0,00%
2026	0,00%

	Adresse	ON	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP /m² Nfl.
1	Blumengasse/ Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16	51,90%	1.357,26 €
2	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19	41,18%	1.610,24 €
3	Weidmanngasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15	53,85%	2.455,71 €
4	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20	30,43%	2.181,89 €
5	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20	30,43%	2.014,70 €
6	Lacknergasse	31	980,25 m²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18	45,45%	1.558,04 €
7	Antonigasse	79-81	2.412,90 m²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22	9,09%	2.531,85 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	893,53 €	1.357,26 €
Maximum	2.320,86 €	2.531,85 €
Median	1.544,61 €	2.014,70 €
Mittelwert	1.462,82 €	1.958,53 €

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 € 1.960,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Die Kellergeschossfläche fließt mit der Hälfte des ermittelten Grundkostenanteils in die Berechnung ein.

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.

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

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:

$$RE = RO - \left(M_{ietausfall} + B_{ewirtschaftung} + I_{nstandhaltung} \right)$$

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 überwälzt 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:

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger
q.....1+i i.....p / 100
p..... Kapitalisierungszinsfuß n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2026 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 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	4,0 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,0 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

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 die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

In der Berechnung wird von einem nachhaltigen Pachtansatz ausgegangen und dieser wie folgt bemessen:

erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**
Bestandobjekte EG + Galerie	525,54	€ 24,00	€ 12.612,96
Bestandobjekte KG	167,61	€ 10,00	€ 1.676,10

3.3.7. Kapitalisierungszinssatz

Das Mietsituationsrisiko ist aufgrund der Flächenrelation von Nebenflächen zu hochproduktiven Flächen als erhöht einzustufen und wird mit einem Zuschlag von 0,75 % eingepreist. Die Objektqualität ist als gut bis sehr gut (im Bereich der Apartments) zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von -0,50 % eingepreist. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,25 % eingepreist. Ein Entwicklungspotential ist nicht gegeben.

Der Kapitalisierungszinssatz für das Objekt lässt sich, ausgehend von einer für touristisch genutzten Liegenschaft guten Lage (bezogen auf Österreich), wie folgt ermitteln:

gute Lage	5,50%
Risiko Mietsituation erhöht	0,75%
Objektqualität gut bis sehr gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,25%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	**6,00%**

3.4. Verkehrswert

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für die bewertungsgegenständlichen Objekte, die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden.

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil der Bestandobjekte EG + Galerie	100%	525,54	€ 1.960,00	€ 1.030.058,40
Grundkostenanteil der Bestandobjekte KG	50%	167,61	€ 1.960,00	€ 164.257,80
		693,15		€ 1.194.316,20

Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
GND	100
Stichtag	2026

Restnutzungsdauer / Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	6,00 %	
Diskontierungsfaktor q^n	0,05429	
diskontierter Bodenwert		**€ 64.837,47**

erzielbare Nettomiete	m²	€ / m²	pro Monat	pro Jahr
Bestandobjekte EG + Galerie	525,54	€ 24,00	€ 12.612,96	€ 151.355,52
Bestandobjekte KG	167,61	€ 10,00	€ 1.676,10	€ 20.113,20
Jahresrohertrag				€ 171.468,72
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 5.144,06
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 8.573,44
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 2,00	-€ 16.635,60
Jahresreinertrag				€ 141.115,62

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	6,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	15,76186	
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		**€ 2.224.244,77**

Berechnung Verkehrswert		
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		€ 2.224.244,77
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen		€ 64.837,47
Summe		**€ 2.289.082,24**
Risikoabschlag*	-2,50%	-€ 57.227,06
abzügl. offene Forderungen per 13.Februar 2026		-€ 4.272,65
		€ 2.227.582,54

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Objekte lastenfrei gerundet	**rd.**	**€ 2.230.000**

*) erforderliche Neuparifizierung samt Widmungsänderung

4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte

- B-LNr. 71 mit 160/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 A
- B-LNr. 72 mit 586/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
- B-LNr. 73 mit 216/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
- B-LNr. 77 mit 38/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden, beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 2.230.000,-

(in Worten: Euro zweimillionenzweihundertdreißigtausend)

Wien, 18. September 2026



Der allgemein beeidete 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:

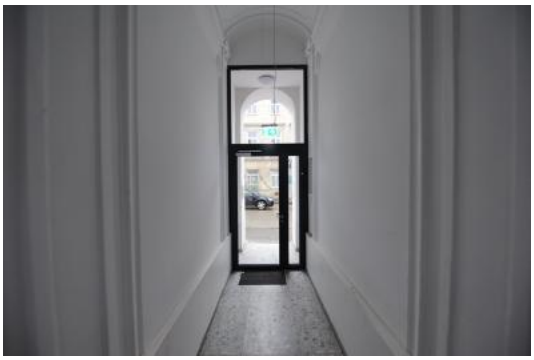


Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:

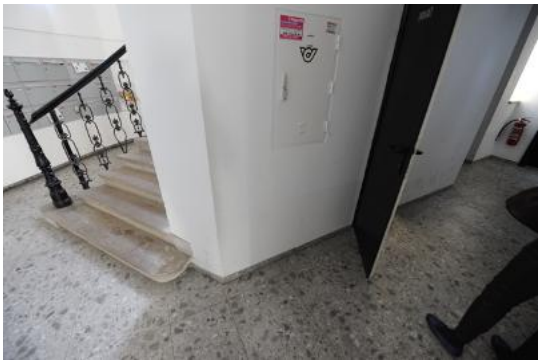


Foto 9:

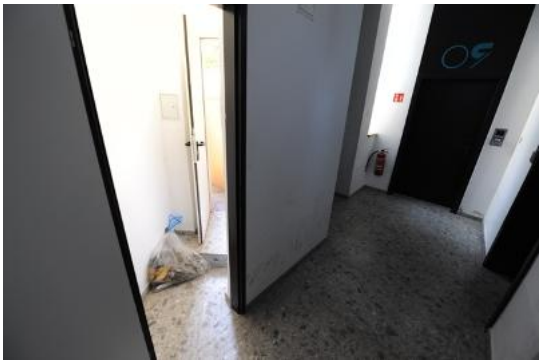


Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:

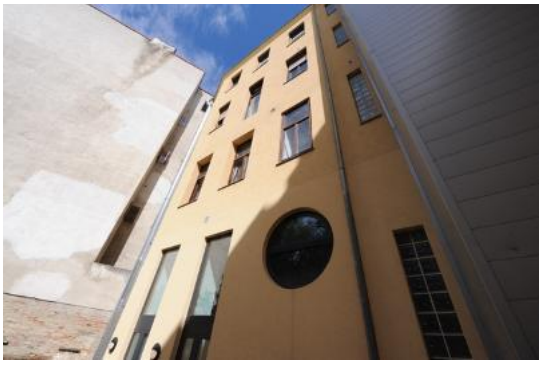


Foto 14:

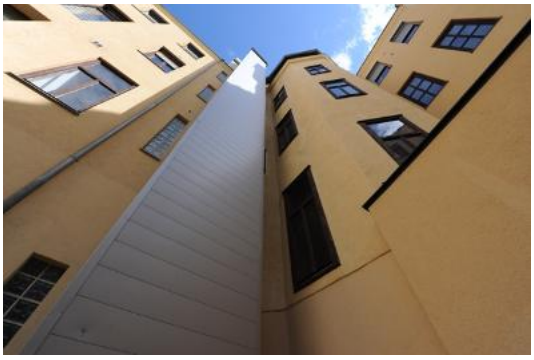


Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	34 Seiten
Anlage./III	Vereinbarung über die Neubegründung von Wohnungseigentum (Urkunde TZ 518/1998) durch die HV übermittelt	13 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 09.06.1997 (Urkunde TZ 665/2015)	38 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015)	29 Seiten
Anlage./VI	Gutachten (Urkunde TZ 665/2015)	1 Seite
Anlage./VII	Protokoll der hybriden Hausversammlung vom 30. April 2024	9 Seiten
Anlage./VIII	Protokoll der hybriden Hausversammlung vom 04. Juni 2025	14 Seiten
Anlage./IX	Mietanbot zum Pachtvertrag	16 Seiten
Anlage./X	Übernahmebestätigung Pachtobjekt	1 Seite
Anlage./XI	Betriebsanlagengenehmigung vom 26.06.2024	18 Seiten

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

ANWESENHEITSPROTOKOLL

11 E2158/25m	17, Heindlgasse 35	14.11.2025/10
Geschäftszahl	Liegenschaft	Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
MOSES HAMZO		

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Anlage./II

9
1-2

Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. X-XIX und XXI-XXIII
Außenstelle für den XVII. Bezirk
Wien XVII, Kalvarienbergg. 33

EZ. 1633/1

16. DEZ. 1960

Im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt. 37/XVII-Hauptstraße 35

3 /60 ;

17. Bez. Hem.Hauptstr. Or. Nr. 35 , Wien, am 4. Oktober 1960

EZ 1633 des Grundbuches der Kat.-Gem. Hernals

Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien,
Kenntnisnahme

Bescheid

Die am 17. VIII. 1960 eingelangte Anzeige über die Neuherstellung eines Teiles der Gassenfassade des

Hauses 17. Bez., Hemalser Hauptstraße Or. Nr. 35 ,

EZ. 1633 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals , wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen:

Wien, am 13. DEZ. 1960

Plangemäß ausgeführt,
~~Bedingungen erfüllt.~~

Referent: Der Abt. Leiter
I.V.

./.

17
1-9

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggase 33
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstr. 35/7/80

Wien, 1981 04 06

17. Bez., Hernalser Hauptstr. ONr. 35, ident mit Palffygasse ONr. 23 EZ 1633 des Grundbuches der Kat. Gem. Hernals

Einlegen EZ 1693 KG Hernals
Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Wien, 1988 -02- 12 Ref.: F. d. Abt. L.:

Bauliche Herstellungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 20. Nov. 1980, Zl. 5523/80 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wird hofseitig ein Aufzugschacht zugebaut und im Dachgeschoß ein Aufzugsmaschinenraum hergestellt.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.

2) Gemäß § 127, Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.

3) Gemäß § 127, Abs. 3 BO hat der Bauführer zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde folgendes anzuzeigen:

lit. a) den Beginn der Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
lit. b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u. ä.);
lit. c) den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung (Rohbaubeschau).

4) Die Stahlkonstruktion ist zu erden.

5) Im Hofniveau ist der Aufzugsschacht mit einem Eisenholm in einer Höhe von 1,0 m gegen mechanische Beschädigung zu umwehren.

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Aa 17/45/80

Wien, 3. Juli 1981

17. Bez., Hernalser Hauptstraße 35
ident Palffygasse 23

E.Z. 1633 d.Kat.Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 1437
Baubewilligung

Entsprochen
Zur Einlage Registr. Abt. 37/14
Abt. Plankammer
Wien, am 1982-02-26
Für den Leiter:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs.1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Hause den Personenaufzug Nr.1437 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen und einem Antriebsmotor von 3,3 kW einzubauen.

Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das Dachgeschoß und hat 5 Haltestellen und 5 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Im Triebwerksraum ist eine Leiter für den Aufstieg zum Rollenrost anzubringen. Diese Leiter kann wegnehmbar ausgeführt sein und als Aufstiegshilfe zur Reglerwartungstüre verwendet werden.

18
1 - 9

2.) Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, bei der MA 35 anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

./.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

EZ 1633/HE

MA 35 - Aa 17/47/81 Wien, 8.Jänner 1982

17. Bez., Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23

EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 1437

Benützungsbewilligung

Entsprochen
Zur Einlage Registr. Abt. 37/14
Abt. Plankammer
Wien, am 1982 -02- 28 19
Für den Leiter.

Bescheid

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 8.Jänner 1982 **wird die Benützungsbewilligung** gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr. 12, für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 3.Juli 1981 zu MA 35 - Aa 17/45/80 aufgestellten Personenaufzug Nr. 1437 erteilt.

16
6

Bedungen wird:

Die Verglasung der Portale ist schachtseitig an den Kanten auszukitten.

Die Behebung des Mangels ist der MA 35 binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 100 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: Hero BaugesmbH, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

In Abschrift an:

2.) **die MA 35 mit Konsens** und Abnahmebefund
3.) **den Hersteller:**Frühbauer-Aufzüge GmbH,Liechtensteinstr. 29,1092 Wien
4.) **den Bauführer:**Bmstr.F. Lachinger GesmbH, Gablenzgasse 8, 1160 Wien
5.) **das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat,Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,**
6.) **die MA 35-Gruppe A**
7.) den Sachverständigen: Herrn Techn. Rat Ing. Leo Böhm, Zweigstelle Brüßlgasse 1/2, 1160 Wien
8.) Hausverwaltung:Frau Ing.Rosa Leukauf,Hernalser Hauptstraße 35,1170 Wien

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter: i.V.

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing. Salzer e.h.

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 17. Bezirk
Eing. 08. MRZ. 1982
MA 37/17- Stadtbauamt 3
Zahl 5182 Blg. Vol

MA 35-SD 158-0,2-8109 Ablegen ~~Reg.~~ EZ
Wien, 8. MRZ 1982 Ref.: f.d. Abt.L.:

EZ 1633/HE

21
1 - 2

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggase 33
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/11/82

Wien, 1982 06 21

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35, ident mit Palffygasse ONr. 23 Gst. Nr. 1182 in EZ 1633 des Grundbuches der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Ecklokal wurde durch Entfernen einer nichttragenden Mauer das Gastzimmer vergrößert. Gleichzeitig wurde das Klubzimmer an der Front Hernalser Hauptstraße in eine Küche umgewidmet. Der Eingang wurde mit einem Windfang ausgestaltet. Im Keller wurden eine Scheidemauer aufgestellt und 2 Türöffnungen abgemauert.

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 100,-- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hiebei wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), soferne im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

1.

EZ 1633/HE 107/82

22
1 - 2

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggase 33
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/13/82

Wien, 1982 08 17

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35, ident mit Palffygasse ONr. 23 EZ 1633 des Grundbuches der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Wohnung Tür Nr. 1 B im Erdgeschoß an der linken Grundgrenze, bestehend aus 3 Zimmer, Küche und 1 Vorraum, wird aufgelassen. Nach Abtragen einer Mauer und Herstellen eines Türdurchbruches werden der gassenseitige Raum als Lokal, der hofseitige Raum und die Gangküche nach Umwidmung in Lager in das Ecklokal einbezogen. Weiters wird ein gangseitiges Magazin in einen Müllraum abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.

2) Gemäß § 127, Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.

3) Der Raum für Müllgefäße ist belästigungsfrei in Deckennähe zu entlüften, außerdem ist eine mindestens hochfeuerhemmend (F 60) ummantelte Zuluftleitung (20 x 20 cm) direkt ins Freie bis an die Außenfront des Hauses herzustellen. Der Raum ist mit abwaschbaren Wänden, wasserdichtem Fußboden mit Ablauf und einem Wasserauslauf zu versehen.

4) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage eines Abgasfangbefundes bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

59/84

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2/84 Wien, 1984 06 07

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

25
1 - 4

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Wohnungen Tür Nr.8 und Tür Nr.9 im 1.Stock werden unter Einbeziehung eines Gangabortes und eines Gangteiles, Einbau eines Bades, Herstellen eines Türdurchbruches und Widmungsänderung von Räumen zusammengelegt.
Die Wohnungen Tür Nr.11 und Tür Nr.12 im 1.Stock werden unter Einbau eines Badezimmers und eines Abortes, sowie dem Herstellen eines Türdurchbruches zusammengelegt.
Die Wohnungen Tür Nr.25 und Tür Nr.26 im 3.Stock werden unter Einbau eines Badezimmers und eines Abortes, sowie dem Herstellen von Türdurchbrüchen zusammengelegt.
In der Wohnung Tür Nr.27 im 3.Stock wird ein Abort eingebaut, ein Teil des Ganges wird in den Wohnungsverband einbezogen.
Die Kanalanlage wird unter Herstellung eines zusätzlichen Abfallstranges abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Bauführer hat gem. § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

2. Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM [illegible] entsprechende, an den Wänden hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.

3. Absperreinrichtungen von Gas-Steigleitungen und Gas-Zuleitungen zu Wohn- oder Betriebseinheiten dürfen nach den Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen (ÖVGW-TR Gas 1975) nicht innerhalb solcher Räume montiert werden.

4. Feuerstätten dürfen in Räumen, in denen keine natürliche Zuluftzuführung durch Fenster und Türen gewährleistet ist, nur dann aufgestellt und Betrieb genommen werden, wenn diese Räume mit ausreichend dimensionierten, dauernd wirksamen Zuluftöffnungen ausgestattet sind. Ein Verschließen dieser Öffnungen ist unzulässig.
Die Zuluft darf jedoch keinesfalls Kellerräumen, Stiegenhäusern, Dachböden oder Räumen entnommen werden, wo brennbare Stoffe aufbewahrt werden, oder aus anderen, als brandgefährdet anzusehenden Räumen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

26
1-5

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/4/84 Wien, 1984 07 11

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1655 der Kat.Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Küche der im 1.Stock befindlichen Wohnung Tür Nr.13 wurde nach aufstellen einer Leichtbauwand ein Badezimmer neu geschaffen. Die Entlüftung des Bades wird durch Herstellung einer Lüftungspoterie in den Hof sichergestellt.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.

2. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs.1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Fertigstellung der Badezimmerentlüftung der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 120,-- S Bundesstempel zu versehen.

EZ 1633/HE

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

24
1-3

MA 37/17 - Hernalser Hauptstr. 35/1/84 Wien, 1984 10 15

17. Bezirk, Hernalser Hauptstr. ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Dachgeschoßausbau
Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der linke Teil des Dachgeschoßes wurde ausgebaut und in die Wohnung Tür Nr. 22 im 3. Stock einbezogen. Im Dachboden wurden über eine interne Nebenstiege erreichbar, 3 Abstellräume und ein Abort geschaffen. Die Kaminputztürchen wurden in den Spitzboden verlegt. Oberhalb der Dippelbaumdecke im Dachgeschoß wurde eine Stahlbetondecke hergestellt.

Unter einem wird die Baufürhung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1) Die Konstruktion muß nachweislich an allen Stellen (Wände, Decken, Fußboden) eine Brandwiderstandsdauer gegen die Dachkonstruktion von mindestens 60 Minuten (F 60 - hochbrandhemmend gemäß ÖNORM B 3800) erreichen.

2) Teile des Dachstuhles, die innerhalb der ausgebauten Räume verbleiben (Stuhlsäulen, Brustriegel, Kopfbänder u.dgl.), sind zu verkleiden, so daß ein Brandwiderstandswert von F 60 gewährleistet ist.

3) Begehbare bzw. schließbare restliche Dachbodenräume wie Spitzböden restliche Bodenzwickel u. ä. müssen zur Brandbekämpfung zugänglich sein.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 10. Juli 1984 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

27
1 - 6

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2/85 Wien, 1985 04 15

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Einlegen EZ 1633 KG Hern.
Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Wien, 1987 -12- 29 Ref.: F. d. Abt. L.:

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 83 Abs.2 und 3 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das Portal des Lokales rechts neben dem Hauseingang wird neu gestaltet. Ein Zugang des Lokales zum Hausgang wurde abgemauert.

Unter einem wird dem Bauwerber gem. § 1 Abs.1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Grund - und den darüber - befindlichen Luftraum durch einen Ladenvorbau im Ausmaß von 4,05 m Länge, 2,70 m Höhe und 0,20 m Vorsprung benützen zu dürfen. Gleichzeitig wird gem. § 82 Abs.1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr.159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Vorgeschrieben wird:

1. Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs.1 BO der Baubehörde der Bauführer für die Baumeisterarbeiten namhaft zu machen. Dieser hat gem. § 65 BO die genehmigten Pläne zu unterfertigen.

2. Der Bauführer hat gem. § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

3. Auf die Vorlage der gem. § 127 Abs.1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gem. § 127 Abs.2 BO verzichtet.

4. Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine jährliche Gebrauchsabgabe von S 438,-- festgesetzt.
Die Einzahlung der für das Abgabenjahr zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsabgabe im Betrage von S 438,-- hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Hinkunft ist die festgesetzte Jahresabgabe für jedes Abgabenjahr im vorhinein bis zum 2. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

5. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs.1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

21
2

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Be
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

Einlegen EZ 1633 KG 122
Plangemäß ausgeführt
~~Bedingungen erfüllt~~
Wien, 26 JAN. 1989 Ref.: F. d. Abt. Li

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2817/87 Wien, 12.1.1988

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 17.8.1982, MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/13/82 in dem im Betreff genannten Gebäude geänderten Räume benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 25.11.1987 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,- Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1) Herrn Franz Lanz, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien als Bauwerber

2) Fa. Hero Bauges.mbH. z.Hdn. Frau Ing.Rosa Leukauf, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien als Grundeigentümer

In Abschrift an:

3) Fa. Bmstr. F.Lachinger Ges.mbH., Gablenzgasse 8, 1160 Wien als Bauführer und Planverfasser

4) MA 37/17

Baumeister
Ing. Oliver Schmidt
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

Zugestellt am
12.3.90

Vorbescheid

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/1783/88 Wien, 26.1.1990

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Bauliche Änderungen,
Umbau und Zubau
(Dachgeschoßausbau)
Baubewilligung

22. Feb. 1990
H 47/90

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 8 Abs.2 BO und § 69 Abs.6 die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der letztgültigen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 7.11.1989 Zl. BV 17 - A 1090/89/S erteilten Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO wird der Dachboden mit 2 Wohnungen ausgebaut und über der Dippelbaumdecke eine Stahlbetondecke hergestellt. Die Rauchfangkehrmöglichkeit wird im Spitzboden geschaffen. Das hofseitige Stiegenhaus wird aufgestockt. Im Keller wurden Abteile abgeändert und werden 2 neue Einlagerungsräume geschaffen. Im 1., 2. und 3. Stock werden geringfügige bauliche Abänderungen vorgenommen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs.2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr.22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 1 Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

1. Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.

2. Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

Gr-Kounds

30
1-7

zugestellt am:
93 04 06

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/412/93 Wien, 24.3.1993

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

EZ 1633 KG HE
Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Wien, 23.5.00 Ref.: F. d. Abt.L.:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die beiden Lokale im Erdgeschoß werden unter Abtragung einer Scheidewand zusammengelegt. Weiters werden Sanitärräume eingebaut.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

2. Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.

3. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistrastsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rat-

Li-Konsu

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstellen f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

zugestellt am:
P31210

30
4

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/1431/93 Wien, 10.11.1993

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
(1.Planwechsel)

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 24.3.1993, Zl.: MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/412/93 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Raumeinteilung im Bereich der Sanitärräume wird abgeändert. Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1. Die Vollendung der Bauführung ist unter **Vorlage von Ausführungspläne** bei der MA 37/17 anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistrastsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,- Bundesstempel zu versehen ist.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

Wohnbauförderung
Zl. 17/94 erteilt
Datum: 17. MRZ 1994 Ref.
140328

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2143/93 Wien, 16.3.1994

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
(1.Planwechsel zum Dachgeschoßausbau)

Baumeister
Ing. Oliver Schmidt
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

B e s c h e i d

Gemä §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 68 Abs.1 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen abweichend von dem mit Bescheid vom 26.1.1990, Zl.: MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1783/88 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

An der Hofseite wird im Dachgeschoß eine Dachterrasse ausgeführt.
Im Dachgeschoß werden statt 2 Wohnungen, 4 Wohnungen eingebaut.
Der Lichthof wird teilweise überbaut.
Im Kellergeschoß, 1. und 2.Stock wird die Raumeinteilung teilweise abgeändert. Im 2.Stock werden die Wohnungen Nr.17 und 18 zusammengelegt.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs.2 des Wiener Gragengesetzes, LGBl.Nr.22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Planwechselbewilligung zusätzlich geschaffen werden müssen, bleibt um 1 weiteren Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

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

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage von Ausführungsplänen bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens enthommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Gemäß § 36 Abs.2 des Wiener Garagengesetzes ist für die Bauführung auf Grund des Planwechsels in Anwendung des § 1 Abs.2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 11.Feb.1975, LGBl.Nr.9/75 ein weiterer KFZ-Stellplatz zu schaffen. Da jedoch dieser Stellplatz nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen

zugestellt am 11.8.98

34
1-3

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1430/96 Wien, 29.7.1998
DVR.: 0000191

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

AV.v.21.9.1998
Einlegen in EZ 1633/H
f.d. Akte
Dipl.-Ing. Spitzauer

Errichtung eines Schwimmbeckens
Baubewilligung

Dipl.-Ing. Spitzauer
Oberstadtbaurat

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Hof wurden ein Schwimmbecken errichtet und Geländeanschüttungen vorgenommen.

Vorgeschrieben wird:

1) Die Füllung nicht gewerblich genutzter Schwimmbecken ab einem Inhalt von 10 m3 darf jährlich nur einmal aus dem städtischen Versorgungsnetz erfolgen. Nach Reparaturarbeiten die eine Entleerung des Beckeninhaltes erfordern, ist die neuerliche Füllung zulässig. Verdunstungsmengen können ergänzt werden. Die Füllung der Anlage hat über die die Liegenschaft versorgende Abzweigleitung möglichst in den Nachtstunden zu erfolgen. Für die Festlegung der Dimension der Abzweigleitung bleibt der Bedarf des Beckens unberücksichtigt!

2) Die erforderlichen Installationen sind durch ein konzessioniertes Installationsunternehmen so auszuführen, daß das Rückströmen des Badewassers in das Leitungsnetz bei auftretenden Störungen sicher vermieden wird. Diese Arbeiten sind vor Beginn gem. § 12 des Wasserversorgungsgesetzes 1960 (LGBl. für Wien Nr.10/1960) bei der Magistratsabteilung 31 zur Bewilligung einzureichen.

3) Die fallweise angeordneten Wassersparmaßnahmen gem. § 5 leg.cit. sind genauestens einzuhalten.

B e g r ü n d u n g

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

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 17.Bezirk
Elterleinplatz 14, 2. Stock
A - 1170 Wien
DVR:0000191 Fax: 40119 99 17510 Tel.: 40119 17590
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/3176/00

Wien, 15.01.2001

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 des Grundbuches der
Kat. Gem. Hernals

Baumeister
Ing. Oliver Schmidt
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
(Dachgeschoß)

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid
vom 26.01.1990, Zl.: MA 37/17 - 1783/88,
und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung
vom 16.03.1994, Zl.: MA 37/17 - 2143/93,
bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im 2. Dachgeschoß werden zusätzliche Dachflächenfenster angeordnet.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

- Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit ATS 180,– (entspricht EUR 13,08) Bundesstempel zu vergebühren.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe A
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000/92140
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-A/26377-1/2006

Wien, 11. Juli 2006

17., Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 1437
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

Entsprochen
zur Einlage Registr. Abt. 37/17
Wien, am 12.9.2006
Für den Abteilungsleiter:

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft den mit dem Bescheid MA 35-Aa/17/45/80 vom 3.7.1981 bewilligten Personenaufzug Nr. 1437, Fabrikat Frühbauer, Baujahr 1980, dahingehend abzuändern, dass

⇒ in der türlosen Fahrkorböffnung eine kraftbetätigte Schiebetür als Fahrkorbtür eingebaut,
⇒ der Nothalteschalter im Fahrkorb durch einen „Tür-auf-Taster" ersetzt wird sowie
⇒ die Hinweise "Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren verboten" entfallen.

Der unwesentlich geänderte Personenaufzug hat eine Tragfähigkeit von 320 kg und einen geregelten Antrieb.

Vorgeschrieben wird:

1) Die Änderung des Aufzuges muss den Bestimmungen der ÖNORM B 2454-2, Ausgabe September 2005, entsprechen.

2) Im Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzugserrichters weiterhin anzugeben.

3) Der Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 5 des Wiener Aufzugsgesetzes der Magistratsabteilung 37-Gruppe A vom Bauwerber oder vom Eigentümer des Aufzuges unter Vorlage eines positiven Gutachtens des Sachverständigen über die Abnahmeprüfung anzuzeigen.

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG).

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

35

Ablegen Reg. EZ 1633/Hie
Wien 13. DEZ. 2006 Ref.: f.d. Abt.L.

Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 16. u. 17. Bezirk
Eingel. 13. DEZ. 2006
MA 37/ ....
Zl. .... Ref. .... Dig. ....
Bez./17 .... EZ. ....

Konsensübermittlung

Magistratsabteilung 37/17

Einlegen

EZ/Bez. 1633/17

Dipl.-Ing. Spielauer
Oberstadtbaurat

KG. Hernals

Bearbeitungsbogen

Abschluss nach Kenntnisnahme – AUFZUG

MA 37-A/17-26377-2/2006

Kenntnisnahme MA 37-A/17-26377-1/2006

17., Bez., Hernalser Hauptstraße 35

Personenaufzug Nr. 1437

Belege:	nicht erforderl.	liegt vor	nachgereicht am:
- positives Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)		X	
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw.Zeugnis (SV)	X		
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen	X		
- Nachweis über geänderte Aufzugsbauteile (SV)	X		

Sachverständiger (SV): Ing. Vinzenz Neunteufl (TÜV)

Erfordernisse:

Abschluss nach Kenntnisnahme	**Nachreichung**
X Vollständig und richtig belegt	
X Die Kenntnisnahme ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.	
Der Sachbearbeiter: **Scheidl** Datum: **12.9.2006**	Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Sommer

Formularversion 220402

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 17510 Tel.: 4000 16500
e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

31. OKT. 2006

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005

Wien, 18. Oktober 2006

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
ident Palffygasse ONr.23,
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

Bauliche Änderungen
Zubau

Baubewilligung
(teilweise nachträglich)

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) nachträglich die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der zur Plaffygasse parallelen Hoffront wurde ein ebenerdiger Zubau im Ausmaß von ca. 18,6 m² errichtet. Weiters soll im Erdgeschoß in der Hoffront zwischen Aufzugschacht und Stiegenhaus ein Mauerdurchbruch hergestellt werden.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- **eine Erklärung der/des Bauführerin/s über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

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

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 17510 Tel.: 4000 16500
e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005 Wien, 27. Juli 2007

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35
Ident Palffygasse ONr. 23
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

EINLAGEN EZ 1633

Bauliche Änderungen

Baubewilligung
(nachträglich)

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 und § 119a BO nachträglich die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die interne Verbindungsstiege vom Keller zum Erdgeschoß wurde abgetragen und ein Abort eingebaut.
Im Lichthof des an der Palffygasse gelegenen Gebäudeteiles wurde eine neue Verbindungsstiege zwischen Keller und Erdgeschoß hergestellt.
Im Lokal wurden Aborte eingebaut.
Die inneren Raumeinteilung und Raumwidmungen im Gastlokal im Erdgeschoß wurden abgeändert und Aborte eingebaut.

B e g r ü n d u n g

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

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: +43 1 4000 99 17510 Tel.: +43 1 4000 16500
e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

20. MAI

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/88

Wien, 30. April 2008

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
ident Palffygasse ONr.23,
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

Baumeister
Ing. Oliver Schmidt
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(3. Planwechsel)

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 26.01.1990, Zl.: MA 37/17 - 1783/88, und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 16.03.1994, Zl.: MA 37/17 - 2143/93 und vom 15.01.2001, Zl.: MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/3176/00 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Keller wurden die Einlagerungsräume abgeändert.

Im 1. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 11 ein Bad mit Abort eingebaut.

Im 2. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 16 ein Teil des Lichthofes miteinbezogen und als Bad umgewidmet.

Im 3. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 23 ein Teil des Lichthofes miteinbezogen und als Bad umgewidmet. Die Wohnungen Top Nr. 25/26 und 27 wurden zu einer Wohnung zusammengelegt.

Im Dachgeschoß wurden Mauerdurchbrüche, Scheidewände und Raumwidmungen abgeändert.

Durch die Abänderung der Wohnungsanzahl im 3. Stock reduziert sich die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung § 36 Abs. 1 § 36a des Wiener Garagengesetztes, LGBl. Nr.: 22/57 in der derzeit geltenden Fassung, von 2 (zwei) auf 1 einen).

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide weiterhin Anwendung zu finden.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: +43 1 4000 99 17510 Tel.: +43 1 4000 16500
e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005 Wien, 12. Juni 2008

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
Ident Palffygasse ONr.23,
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 BO und § 119a BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 18. Oktober 2006, Zl.: MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es soll ein Gangteil zum Lokal Top Nr. 1A einbezogen werden. Der Eingang zu Lokal Top Nr. 1+2 wird abgeändert. Rechts neben dem Haupteingang in der Hernalser Hauptstraße soll ein Müllraum geschaffen werden.

Vorgeschrieben wird:

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

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Adresse: 17 Bez. Hernalser Hauptstraße ONr. 35

EZ: 1633 KG: Hernals

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 464630-2014-32.

Bewilligungszahl : MA 37/ 17-Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005.

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfingenieurs/in	☐	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige ....

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☒ vollständig belegt am : 17.02.2020 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)	☐ JA	☒ NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☒ NEIN	☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☒ NEIN	☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA/ ~~50,00 VA~~ mittels eBezahlen vorschreiben	☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in : PRATZ

Datum : 28.02.2020.

Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Winzer

28. FEB. 2020

Formularversion 01/2019

* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

rnalser Hauptstraße 35

EZ / KG:
EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/191549-2020-1

gereicht am: 27.02.2020 Stiege / Stock / Tnr. Erdgeschoß, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3

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

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

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

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☐ Ja ☒ PrüfingenieurIn erforderlich

☒ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 27.03.2020

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

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: Frist:

Vollständig belegt am:

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 10.03.2020

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben 18.3.20

Die Sachbearbeiterin:
Ing.in Pfeifer

12.3.20

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 10-2019

Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:
EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/238519-2020-1

Eingereicht am: 11.03.2020 | Stiege / Stock / Tnr. Erdgeschoß

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

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

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

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☐ Ja ☒ Prüfingenieur/in erforderlich

☒ **Bauanzeige vollständig belegt** — **frühest möglicher Baubeginn am:** 11.04.2020

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

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und Bauwerber/in informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: | Frist:

Vollständig belegt am:

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 30.03.2020

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:
Ing.in Pfeifer

= 2. APR. 2020

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 10-2019

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37 / 238514-20-1

Adresse: 17, Hernalser-Hauptstraße **ONr.** 35

AV - Baubeginn: ☒ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung

- ☒ Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt — ☐ Mitteilung am: _____
- ☒ baurechtl. GF erforderlich und benannt — ☐ Mitteilung am: _____
- ☒ Prüfingenieur erforderlich und bekanntgegeben — ☐ Mitteilung am: _____

Baubeginn am: 03.09.26 Spätestmögl. Bauvollendung: 05.08.24.

☒ Ortserhebung am: 25.11.26.

☒ Baupläne liegen auf ☐ Statik erforderlich und liegt auf

☒ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf

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

Sachbearbeiter Pranz — 17. Dez. 2026 — Leiter/in — ☒ Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

- ☐ Fertigstellungs**meldung** und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)
- ☐ Fertigstellungs**anzeige** und **BF**-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 **ohne** Prüfingenieur)
- ☒ Fertigstellungs**anzeige** und **ZT**-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 **mit** Prüfingenieur)

☐ ~~eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:~~

Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____

☐ Einlegen: Überwachungsarchiv

☒ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt am: 15.05.2025 (Datum)

Belege: Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☒ mit Änderungen

- Erklärung Bauführer
- Bestätigung Bauführer

☐ Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in

VA mittels eBezahlen vorschreiben: ☐ 22,00 Euro ☒ 50,00 Euro

Der Sachbearbeiter: _____ Datum: 20.08.2024

Für den Abteilungsleiter: 24 SEP. 2026 Datum: _____

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ 1623 KG Hernals

se:

., Wien, Hernalser Hauptstraße 35
17.

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/297195-2020-1

Eingereicht am: 02.04.2020 Stiege / Stock / Tnr. EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8

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

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

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

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☒ Ja ☐

☒ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 2.4.2020

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

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: Frist:

Vollständig belegt am:

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 04.05.2020

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:
Ing.in Pfeifer

Für den Abteilungsleiter:

4.5.2020

ormularversion 10-2019

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

Adresse: 17. Bez. Hernalser Hauptstraße ONr. 35

EZ: **1633** KG: **Hernals**

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 777818-2014-43

Bewilligungszahl : MA 37/ 17-Hernalser Hauptstraße 35/1783/88, 1. PW 2143/9

Bewilligungszahl : MA 37/ 2. PW 3176/00 und 3. PW1783-2/88

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☑	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☑ mit Änderungen	☑	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfingenieurs/in	☑	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☑	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☑	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☑	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☑	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☑	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☑ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige ....

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☑ vollständig belegt am : **16.07.2021** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)	☐ JA	☑ NICHT ERFORDERLICH	
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☑ NEIN	☐ JA →	Ä.A. an Bewilligungsdezernat
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☑ NEIN	☐ JA →	Protokollieren und Kopie einlegen

☐ 22,00 VA/ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☒ 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in : OWKM Binder

Datum : 16.07.2021

Für den Abteilungsleiter:

28. JULI 2021

Dipl.-Ing. Winzer

Formularversion 01/2019

* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

Adresse:

17., Wien, Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/2377957-2022-1

Eingereicht am: 12.12.2022 Stiege / Stock / Tnr. Keller

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

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Baul. Änderungen Keller

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

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☒ Ja ☐

☐ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 03.01.2023

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

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → BauInspektion informieren und Bauwerberln informieren

☒ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: 19.12.2022 Frist: 14 Tage

Vollständig belegt am: 03.01.2023

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 03.01.2023

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
Ing. Svoboda

Für den Abteilungsleiter:

Stadt Wien | Baupolizei

-EZ-
MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Betreff:
17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Bauanzeige (sonstige Bauführung)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/191549-2020-5	Gerken	4000/37763	Wien, 13.12.2024

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/191549-2020-5
weitere Bewilligungszahlen: MA 37/191549-2020-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung ....

Vollständig belegt am: 30.09.2024 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	vorgelegt	15.05.2024
Erklärung der*des Bauführer*in	-	
Ausführungsplan/pläne: mit Änderungen	vorgelegt	30.09.2024
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	vorgelegt	06.11.2024
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfingenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis,	-	

TÜV AUSTRIA

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Betreff:
17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/297195-2020-8	Korro Werkmeister	4000/37758	Wien, 18.03.2025

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/297195-2020-8

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/297195-2020-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung ....

Vollständig belegt am: 18.03.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	vorgelegt	15.05.2023
Erklärung der*des Bauführer*in	vorgelegt	15.05.2023
Ausführungsplan/pläne: mit Änderungen	vorgelegt	17.03.2025
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	-	
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfingenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	-	

Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/430211-2025-1

Eingereicht am: 24.03.2025 Stiege / Stock / Tnr. EG

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

Produkte:
Bauanzeige (Fenstertausch), Austausch 6 Fensterportale

- ☒ Schutzzone
- ☐ Badeinbau (Ziff. 1)
- ☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
- ☒ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
- ☐ baul. Änderung (Ziff. 4)
- ☐ Rankhilfen /Rankgerüste (Ziff. 5)

☐ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 06.05.2025

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

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und Bauwerber*in informieren

☒ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: 07.04.2025 Frist: 14 Tage

Vollständig belegt am: 08.04.2025

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 08.04.2025

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
Ing. Svoboda

Für den Abteilungsleiter:

Stadt Wien | Baupolizei

-EZ-
MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Betreff:
17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Bauanzeige, Austausch 6 Fensterportale

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/430211-2025-12	Gerken	4000/37763	Wien, 02.07.2025

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/430211-2025-12

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/430211-2025-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung ....

Vollständig belegt am: 27.06.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	-	
Erklärung der*des Bauführer*in	vorgelegt	27.06.2025
Ausführungsplan/pläne: -	-	
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	-	
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfingenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis,	-	

Anlage./III

120 120

518/98

Angezeigt am 23. JUNI 1997 u. unter B.A.P. verbucht
386333
Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern Wien
250

V E R E I N B A R U N G

über die Neubegründung von Wohnungseigentum

wegen erfolgter Um - und Zubauten

I.)

1.) die protokollierte Firma
HERO-BAU
Gesellschaft mbH

2.) die protokollierte Firma
HEIM & BAU Handels-, Beteiligungs-
und Immobilien Gesellschaft mbH

jeweils Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

3.) Dr. Helmuth FERNER,
Arzt, geb. 23.9.1948
Messerschmidtgasse 12, 1180 Wien

4.) Eveline NESTLER,
Angestellte, geb. 31.7.1950
Hernalser Hauptstraße 35
1170 Wien

sind Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals Grundstückadresse Hernalser Hauptstraße 35 i.d. Palffygasse 23. Der Wohnungseigentumsvertrag datiert vom 7.2.1991. ----------

1.) Die prot.Fa. HERO-BAU Ges.m.b.H. zu

Anteil 4 1/1682 WE an Lager 1 (Keller)

Anteil 5 1/1682 WE an Lager 2 (Keller)

Anteil 6 3/1682 WE an Lager (Gang EG)

Anteil 7 268/1682 WE an Lokal 1 (Keller, Gasthaus)

Anteil 9 34/1682 WE an Lokal 2

Anteil 10 45/1682 WE an Lokal 3/4

Anteil 14 44/1682 WE an W 8

Anteil 15 40/1682 WE an W 9

Anteil 16 103/1682 WE an W 10

Anteil 19 49/1682 WE an W 13

Anteil 20 97/1682 WE an W 16

Anteil 23 30/1682 WE an W 19

Anteil 24 45/1682 WE an W 20

Anteil 25 159/1682 WE an W 21/22

Anteil 26 131/1682 WE an Büro 23 und Balkon

Anteil 27 69/1682 WE an W 25/26

Anteil 28 56/1682 WE an W 27

2.) Die prot. Fa. Heim & Bau Handels-, Beteiligungs- und Immobilien Ges.m.b.H. zu

Anteil 8 11/1682 WE an Lokal 1 A (Lagerraum)

Anteil 11 35/1682 WE an Lokal 5

Anteil 12 26/1682 WE an Lokal 6

Anteil 13 8/1682 WE an Lager 7

Anteil 18 22/1682 WE an W 12

Anteil 21 24/1682 WE an W 17

Anteil 22 29/1682 WE an W 18

Anteil 29 104/1682 WE an W 28

Anteil 30 109/1682 WE an W 29 und Terrasse

3.) Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948 zu 93/1682 Anteilen, BlNr.3 Verbunden mit WE an WI4/15.

4.) Eveline Nester, geb. 31.7.1950 zu 46/1682 Anteilen verb. mit WE an W 11

II.)

Mit Entscheidung vom 16.1.1991 der MA 50 GZ MA 50 Schli 1/91 wurde zur TZ 2116/1991 die Nutzwerte der Liegenschaft mit 1682 Anteilen unter Berücksichtigung allfälliger Zu-und Abstriche festgesetzt und die grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages vorgenommen. ----------

Auf Grund von umfangreichen Umbauten, Kellerausbauten, Wohnungszusammenlegungen sowie eines erfolgten Dachbodenausbaues beantragten die Wohnungseigentümer (t. Punkt I.) eine Neufestsetzung der Nutzwerte, welche letztlich mit Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50 zur Zahl MA 50 Schli 1/95 vom 30.11.1995 und MA 50 Schli 1/96 1418 vom 29.4.1996 erfolgten, wobei auf Grund der erfolgten Neufestsetzung der Nutzwerte dieser nunmehr 2094 beträgt. ----------

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle ist in Rechtskraft erwachsen. ----------

III.)

Auf Grund der nunmehr erfolgten Neufestsetzung der Nutzwerte vereinbaren die Vertragsparteien eine Neubegründung des Wohnungseigentumes gemäß § 2 Abs.2 WEG 1975 in der derzeit geltenden Fassung unter gleichzeitiger Auflösung des bestehenden Wohnungseigentumsvertrages, wozu die in Pkt

I.)genannten Vertragsteile ausdrücklich ihre Zustimmung erteilen und erteilen sie auch ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des ob Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals ob Anteilen 3-30 zur TZ 2116/1991 einverleibten Eigentumsvertrages. ----------

IV.)

In Folge Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG in der Fassung BGBL Nr. 800/93 wurden für die Liegenschaft in Hernalser Hauptstraße 35, EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, 31 selbständige Räumlichkeiten festgestellt, die sich wie folgt gliedern:

18 Wohnungen,

13 sonstige Räumlichkeiten .

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt :

1 Fitnessraum (plus WC)

1 Personalgarderobe

4 Lokale

2 Lager

1 Büro

4 Kellergeschoßabstellräume

V.)

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Kellerausbauten auf Kosten der Miteigentümerin HERO-BAU Gesellschaft mbH erfolgten, die bisherigen bücherlichen Mit-und Wohnungseigentümer mit Ausnahme der den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen, keinerlei Nutzungsrechte an den Kellerräumlichkeiten hatten und stimmen die Vertragsteile daher durch Unterfertigung dieses Vertrages der unentgeltlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes ob 29/2094 Anteilen

verbunden mit WE an Fitnessraum und WC/KG sowie ob 7/2094 Anteilen verbunden mit WE an Personalgarderobe/KG für protokollierte Firma HERO-BAU Gesellschaft mbH zu.----------

Die übrigen Kellerabteile werden wie in der Entscheidung der MA 50 den jeweiligen Wohnungen, Geschäftslokalen, sowie Büroräumlichkeiten zugeordnet. ----------

Das Nutzungsrecht an KG Abteil 28-31 steht ebenfalls der Firma HERO-BAU Gesellschaft mbH zu. ----------

Des weiteren stellen die Vertragsparteien einvernehmlich fest, daß das Swimmingpool im Hof des Hauses durch die Firma Hero Bau auf deren Kosten errichtet wurde und ihr auch die alleinige Nutzung zusteht. Ebenso hat die Firma Hero Bau für die Erhaltung dieser Anlage die alleinigen Kosten zu tragen, eine Verrechnung über die Betriebskosten des Hauses ist nicht möglich. ----------
Auch die Haftung für allfällige Schäden trifft die Errichterin alleine, die auch die baubehördliche Genehmigung einzuholen hat. Im Falle einer Inanspruchnahme der übrigen Miteigentümer aus welchem Grund auch immer betreffend diese Schwimmbadanlage hat die Firma Hero Bau die Miteigentümer schad- und klaglos zu halten. ----------

Die Vertragsparteien treffen obige Vereinbarung als Benützungsregelung und verpflichten sich zur Überbindung der sich hieraus ergebenden Lasten und Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger.

VI.)

Die Vertragsteile räumen einander sohin unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 WEG 1975 unter Anwendung des § 2 Abs. 2 WEG 1975 an den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Nutzwertfestsetzung angeführten Anteilen, welche den Mindestanteilen entsprechen, ein, sie stimmen sohin der Einverleibung des berichtigten Wohnungseigentums zu. ----------

Die Vertragsteile erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums im Gutsbestandblatt der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals gemäß § 12 WEG. ----------

Die Vertragsteile erteilen ebenso ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages Wohnungseigentum an den in diesem Vertrag genannten Objekten der EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals soweit Ehegatten genannt sind unter Verbindung der Anteile für gemeinsames Wohnungseigentum der Ehegatten einverleibt werde. ----------

VII.)

Die Vertragsteile erklären hiemit an eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----

VIII.)

Sollte durch wesentliche bauliche Veränderung eines der Miteigentümer eine Neufestsetzung der Nutzwerte neuerlich notwendig werden, so stimmen die Miteigentümer dieser Neufestsetzung zu, die Kosten trägt jedoch derjenige Miteigentümer, der die Neufestsetzung veranlasste. ----------

IX.)

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Größe und Lage der jeweiligen Eigentumsobjekte und zugeordneten Terrassen und Kellerräumlichkeiten aus der diesem Übereinkommen angeschlossenen Nutzwertfestsetzung hervorgehen. ----------

Es räumen die Vertragsteile einander im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Nutzwertfestsetzung bezeichneten Eigentumsobjekte samt zugeordneten Räumlichkeiten und Terrassen und Kellerabteilen ein. ----------

Die Übergabe und Übernahme der Anteile lt. Nutzwertfestsetzung in den physischen Besitz und Genuß ist bereits durch tatsächliche Besitzausübung erfolgt, auf Grund der bisherigen Erwerbsurkunden und erfolgt daher unentgeltlich.----------

X.)

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Vereinbarung ob der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals die Einverleibung der Löschung des



Wohnungseigentumsvertrages TZ 2116/1991 samt den darauf Bezug habenden Anmerkungen vorgenommen werde, gleichzeitig erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages unter Hinweis auf die bereits eingetragenen Erwerbsurkunden sowie auf Grund des Erwerbes lt. dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals das berichtigte Miteigentum und das berichtigte Wohnungseigentum für die in Punkt I.) der beigeschlossenen Nutzwertberechnung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt, genannten Personen an den unter Punkt II.) genannten Bestandgegenständen zu den unter Punkt VI.) festgesetzten Nutzwerten, einverleibt werde. ----------

XI.)

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages auflaufenden Gebühren und Steuern trägt die Firma HEIM & BAU Handels-, Beteiligungs- und Immobilien GesellschaftmbH. --------

XII.)

Mit der Durchführung wird Frau Dr. Brigitte WEISER, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Geologengasse 3 beauftragt. ---------

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Frau Dr. Brigitte WEISER Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Änderung und Abänderung der Aufsandungserklärungen die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlich sein werden. ----------

Wien, am 9.6.1997

Wien, am 27. Mai 1997
Heinu4

HERO-BAU Gesellschaft

NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES

HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN

EZ 1633, KG HERNALS

tümer	II Geschoß/TNr.		III Bestandsgegenst.	Nutzfläche	IV Nw/m²	V Einz.NW	VI Ges.NW
BAU	KG		Fitneßraum	44,15	0,65	28	
			WC	1,92	0,40	1	
							29
BAU			Personalgarderobe	12,26	0,60		7
BAU			KG-Abteil 28	1,80	0,00		0
BAU			KG-Abteil 29	2,89	0,00		0
BAU			KG-Abteil 30	3,38	0,00		0
BAU			KG-Abteil 31	1,80	0,00		0
BAU	EG	1	Lokal	189,05	1,20	226	
			Keller	140,10	0,40	56	
							282
BAU		2	Lokal	28,53	1,20		34
BAU		3-4	Lokal	37,74	1,20	45	
			KG-Abteil 4	1,80	0,20	1	
							46
BAU		5-7	Lokal	74,20	1,20	89	

ls-, Beteiligungs-

I	II		III	IV	V	VI
&BAU els-, iligungs-u. biliengmbH	EG 1a	Lager	23,74	0,50		11
-BAU	1b	Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG 8	Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	
						53
BAU	9	Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	
						45
BAU	10	Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	
						112
- Nestler, 1.7.1950	11	Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	
						57
AU s-, igungs-u. liengmbH	12	Wohnung	29,12	0,875	25	
		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	
						27
AU	13	Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	
						61

I	II		III	IV	V	VI
Helmuth ner, . 23.9.1948	2.OG	14+15 Wohnung	106,77	1,00	106	
		KG-Abteil 14+15	6,48	0,20	1	
						107
O-BAU H		16 Wohnung	108,63	0,95	103	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 16	1,80	0,20	1	
						105
&BAU els-, iligungs-u. biliengmbH		17+18 Wohnung	66,59	0,95	63	
		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 17+18	7,54	0,20	1	
						65
-BAU		19 Wohnung	34,32	0,875	30	
		KG-Abteil 19	1,30	0,20	1	
						31
-BAU		20 Wohnung	59,05	0,975	57	
		KG-Abteil 20	1,80	0,20	1	
						58
BAU	3.OG	21+22 Wohnung	108,08	1,00	108,080	
	DG	Wohnung	79,32	0,95	75,354	
					183	
		Abstellraum (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 21+22	10,00	0,20	2	
						186

I		II	III	IV	V	VI
RO-BAU bH	3.OG	23 - 24	Büro	149,60	1,20	179	
			Balkon	1,99	0,30	1	
			Abstellraum	0,95	0,40	1	
			Keller	54,44	0,40	21	
							202
O-BAU bH		25+26	Wohnung	53,69	0,95	51	
			Abstellraum	1,75	0,40	1	
			KG-Abteil 25+26	1,80	0,20	1	
							53
O-BAU H		27	Wohnung	77,15	1,00	77	
			KG-Abteil 27	1,80	0,20	1	
							78
M&BAU dels- eiligungs-u. bilienmbH	DG	28	Wohnung	47,56	0,95	45,182	
	Gal.		Galerie	20,40	0,70	14.280	
						59	
			Terrasse	16,24	0,30	4	
							63
BAU ls- ligungs-u. lienmbH	DG	29	Wohnung	90,52	0,95	85,994	
	Gal.		Galerie	25,60	0,70	17.920	
						103	
			Terrasse	23,14	0,30	6	
							109
AU s- igungs-u. lienmbH	DG	30	Wohnung	69,99	0,95	66,490	
	Gal.		Galerie	25,07	0,70	17,549	
						84	

I	II			III	IV	V	I
M&BAU dels- eiligungs-u. obiliengmbH	DG	31	Wohnung	79,05	0,95	75,097	
	Gal.		Galerie	21,82	0,70	15,274	
						90	
			Terrasse	13,00	0,30	3	
							93

SUMME ALLER NUTZWERTE 2.094

Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 4.7.2014
zu Erf.-Nr.: 10-221230/14
RA Mag. Dr. Erhard Buder
Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien

NACHTRAG ZUM

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

VOM 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen den in der beigehefteten Tabelle in Spalte 2 angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus den Gst. .1182 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) – Palffygasse 23/Hernalser Hauptstraße 35 -.

II.

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekt Dipl.-Ing. Eduard Schöberle vom 14.6.2013 neu festgesetzt.

Festgehalten wird, dass mit Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 das Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft bereits begründet wurde. Die nunmehrige Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich aufgrund verschiedentlicher Umbauten, Zusammenlegungen und Ausbauten im Haus sowie Zuordnung von Zubehör. Der Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 bleibt, soweit er durch den gegenständlichen Vertrag keine Abänderung erfährt, unverändert aufrecht.

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorangeführten Nutzwertgutachten und der Nutzflächenaufstellung jeweils vom 14.6.2013 mit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages für einverstanden.

III.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 5 angeführten Anteile dem Verhältnis des Nutzwerts der einzelnen in Spalte 4 genannten Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen.

Zum Zweck der Herstellung der dem jeweiligen Nutzwert entsprechenden Mindestanteile berichtigen die Vertragsparteien in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG und entsprechend § 10 Abs 3 WEG 2002 ihre in der Tabelle in Spalte 3 angeführten derzeitigen Anteile auf die in der Tabelle in Spalte 5 und der jeweils lfd. Nr. angeführten berichtigten Anteile und übertragen und übernehmen die Vertragsparteien wechselseitig diejenigen Liegenschaftsanteile in das jeweilige Eigentumsrecht, welche erforderlich sind, damit letztlich jedem von ihnen nach entsprechender Aufteilung (wie im Folgenden dargestellt) die laut den in Punkt II. näher bezeichneten Nutzwertgutachten erforderlichen Mindestanteile (gemäß Tabelle Spalte 5) zukommen wie folgt:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15

2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A

3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2

4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10

7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11

8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

12. Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, B-LNr. 25, nunmehr 382/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

13. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2

14. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

15. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager

16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18

17. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2

18. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2

19. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29

20. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

21. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

22. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

23. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48, nunmehr 200/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

25. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

26. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

Die in der Tabelle unter den lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 angeführten Miteigentümer begründen das gemeinsame Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft an der in Spalte 4 unter der gleichen lfd. Nr. angeführten Wohnungseigentumseinheit und werden daher die unter den lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 zu a.) und b.) in Spalte 5 angeführten Hälftemindestanteilen gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz und Genuss des jeweiligen Übernehmers mit Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgte vor Unterfertigung dieses Vertrages und zwar unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise.

Die Vertragsparteien räumen hiemit einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit Wohnungseigentum im Sinn des § 2 (1) Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/70 i.d.g.F., an den in der Tabelle, Spalte 4, genannten Wohnungseigentumsobjekten ein. Es erklären die Vertragsparteien wechselseitig hiezu die Vertragsannahme, sodass hiemit ein mit dem jeweils in Spalte 5 der beiliegenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte 4 verzeichneten Wohnungseigentumsobjekte durch den jeweiligen in Spalte 2 angeführten Eigentümer darstellt.

Die Bezeichnung, die Lage und die einzelnen Bestandteile samt Nutzflächen der einzelnen, in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehörobjekte ergeben sich endgültig und entsprechend dem allseitigen Vertragswillen aus dem in Pkt. II. dieses Vertrages näher bezeichneten Nutzwertgutachten vom 14.6.2013.

V.

Es erteilen sämtliche vertragsschließende Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals folgende Eintragungen gleichzeitig vorgenommen werden:

Im Eigentumsblatt die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle für die in Spalte 2 angeführten Miteigentümer einverleibten Miteigentumsanteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG sowie aufgrund des § 10 Abs 3 WEG 2002 auf die in der Tabelle unter der jeweils gleichen lfd. Nr. in Spalte 5 angeführten Mindestanteile und Einverleibung des diesbezüglichen berichtigten Eigentumsrechtes, sodass die nachstehenden Vertragsteile Eigentümer der nachstehenden Liegenschaftsanteile sind:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15

2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A

3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2

4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10

7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11

8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

12. Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, B-LNr. 25, nunmehr 382/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

13. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2

14. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

15. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager

16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18

17. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2

18. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2

19. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29

20. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

21. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

22. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

23. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48, nunmehr 200/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

25. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

26. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

sowie ob den in der beigefügten Tabelle in Spalte 5, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Anteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der nachstehenden Tabelle in Spalte 4, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Wohnungseigentumsobjekten, ferner die Verbindung der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 angeführten Hälftemindestanteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002.

VI.

Die Vertragsparteien als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals erklären, dass sie mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die Pusta & Partner Hausverwaltungs GmbH, FN 261687i, Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien, betraut haben und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des vorangeführten Verwalters gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch.

VII.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der gegenständlichen Wohnungsanlage verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Kopien oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages gehen zu Lasten der Miteigentümer entsprechend deren neuen Mindestanteilen.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiemit Herrn RA Mag. Dr. Erhard Buder, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 94, allfällige Nachträge zur gegenständlichen Vereinbarung, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendig sind, zu errichten und zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was

zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich ist.

Wien, am 5.8.2013
(WEGHern35/WE-Begründ/B/sp/11-12/33)

18/08/1963

31.7.1950

31.5.1947

28.02.1985

05.06.1974

7.8.-38

26.10.1963

26.04.1874

Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.

Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.

WIEN - 08.08.2013 08.08.1975

WIEN - 16.9.2013 17.09.1963

Wien, am 14.11.2013

Dr. [illegible] geb. 23.08.1954

Wien, 18/12/2013 [signature] u. 1. 1960

Wien, 27.2.14 Sonja Kienzl 22.12.69

Wien 29/4/14 [signature] 9.1.56

Wien 16.15/14 [signature] 12.1.78

BG 014 TZ 665/2015

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend Haus in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals

Spalte 1 lfd. Nr.	Spalte 2 Eigentümer	Spalte 3 Derzeitige Anteile in 4188	Spalte 3a Differenz-anteile in: 17447208	Spalte 4 Wohnungseigentum nach Verbücherung d. gegenständl. Wohnungseigentumsvertrages	Spalte 4a dzt. Wohnungseigen-tum	Spalte 5 Mindestanteile nach Verbüche-rung des gegenständl. Wohnungs eigentums-vertrages in 4166
1	Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.09.1948, B-LNr. 3	214/4188	+21460	Arztpraxis + Keller ER Top 14/15	W 14/15	218/4166
2	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 6 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 8	6/4188 22/4188	+553432	Lokal 1A	Lager 1b Lager 1a	160/4166
3	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 7 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 9	564/4188 68/4188	-178744	Lokal 1/2	Lokal 1 + Keller Lokal 2	586/4166

4	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 14	106/4188	-14420	W 8 + Keller ER Top 8	W 8	102/4166
5	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 15	90/4188	-6396	W 9 + Keller ER Top 9	W 9	88/4166
6	Claudia Winkler, geb. 26.04.1974, B-LNr. 16	224/4188	-11824	W 10 + Keller ER Top 10	W 10	220/4166
7	Eveline Nestler, geb. 31.07.1950, B-LNr. 17	114/4188	-30996	W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11	W 11	106/4166
8	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 18	54/4188	-32316	W 12 + Gang-WC 2	W 12	46/4166
9	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 19	122/4188	-55948	W 13 + Keller ER Top 13	W 13	108/4166
10	Philip Edward Morley, geb. 09.01.1956, B-LNr. 20	210/4188	+71628	W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16	W 16	226/4166
11	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 23	62/4188	-15388	W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19	W 19	58/4166
12	Patricia Henkies, geb. 04.01.1960, B-LNr. 25	372/4188	+50064	W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller	W 21/22	382/4166
13	Gerald Hartl, geb. 05.06.1974, B-LNr. 30	218/4188	-3580	W 29 + Dachterrasse 2	W 29	216/4166
14	Dr. Robert Ullrich, geb. 17.09.1963, B-LNr. 31	58/4188	-82484	Fitnessraum	Fitnessraum	38/4166

15	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 33	180/4188	-228544	Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager	Lokal 5-7	216/4166
	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 10	92/4188			Lokal 3-4	
16	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 34	130/4188	-30644	W 17/18	W 17/18	122/4166
17	Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35	174/4188	+54084	W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2	W 30	186/4166
18	Peter Wallach, geb. 18.08.1963, B-LNr. 36	186/4188	+246996	W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2	W 31	244/4166
19	Claudia Pichler, geb. 28.02.1985, B-LNr. 41	126/4188	+86532	W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29	W 28	146/4166
20	a) Dr.Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 42	231/4188	-212694	W 23 + Balkon + Gang-WC 4	Büro 23 (auch 23 und 24)	179/4166
	b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 43	231/4188	-212694	W 23 + Balkon + Gang-WC 4	Büro 23(auch 23 und 24)	179/4166
21	a) Dr.Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46	58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166
	b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166

22	a) Dr.Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938,	enthalten in lfd.Nr. 21 enthalten in lfd.Nr 21	enthalten in lfd.Nr. 21	Kellerlager Kellerlager	kein WE kein WE	15/4166 15/4166
23	Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48	204/4188	-12264	W 25/26/27 + Keller ER Top 27	W 27	200/4166
24	a) Dzenan Hatic, geb. 09.09.1975, B-LNr. 49 b) Dzenata Hatic, geb. 12.01.1978, B-LNr. 50	7/4188 7/4188	+8530 +8530	Hobbyraum Hobbyraum	Personal-garderobe Personal-garderobe	9/4166 9/4166
		4188/4188	1128936/ 1128936			4166/4166

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1249/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen ----------

a) des Herrn **Toni HAMZO**, geboren am 08.09.1963 (achten September neunzehnhundertdreiundsechzig), Vorlaufstraße 5/2, A-1010 Wien, in seiner Eigenschaft als kollektiv zeichnungsberechtigter Geschäftsführer, und ----------

b) des Herrn **Diplomingenieur Moussa HAMZO**, geboren am 12.12.1972 (zwölften Dezember neunzehnhundertzweiundsiebzig), Vorlaufstraße 5/2, A-1010 Wien, in seiner Eigenschaft als kollektiv zeichnungsberechtigter Geschäftsführer, ----------

je der **Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Vorlaufstraße 5/2----------

weiters die Echtheit der Unterschriften ----------

c) der Frau **Doktor Veronika WINDISCH-SCHOISSWOHL**, geboren am 31.05.1947 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertsiebenundvierzig), Hernalser Hauptstraße 35/23, A-1170 Wien, ----------

d) der Frau **Claudia WINKLER**, geboren am 26.04.1974 (sechsundzwanzigsten April neunzehnhundertvierundsiebzig), Hernalser Hauptstraße 35/10, A-1170 Wien, -----

e) der Frau **Barbara Elke GERINGER**, geboren am 26.10.1963 (sechsundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreiundsechzig), Hernalser Hauptstraße 35/30, A-1170 Wien, ----------

f) des Herrn **Doktor Norbert WINDISCH**, geboren am 07.08.1938 (siebenten August neunzehnhundertachtunddreißig), Hernalser Hauptstraße 35/23, A-1170 Wien, ----

g) des Herrn **Gerald HARTL**, geboren am 05.06.1974 (fünften Juni neunzehnhundertvierundsiebzig), Hernalser Hauptstraße 35/29, A-1170 Wien, -----

h) der Frau **Claudia PICHLER**, geboren am 28.02.1985 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhundertfünfundachtzig), Hernalser Hauptstraße 35/18, A-1170 Wien, ----

i) des Herrn **Peter WALLACH**, geboren am 18.08.1963 (achtzehnten August neunzehnhundertdreiundsechzig), Kranzbichler Straße 41/11/86, A-3100 St. Pölten, und ----------

j) der Frau **Eveline NESTLER**, geboren am 31.07.1950 (einunddreißigsten Juli neunzehnhundertfünfzig), Hernalser Hauptstraße 35/11, A-1170 Wien. ----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr **Toni Hamzo** und Herr **Diplomingenieur Moussa Hamzo** berechtigt sind, die unter

FN 244224d eingetragene Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H. gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Wien, am 05.08.2013 (fünften August zweitausenddreizehn). ----------



Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1270/13/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Dzenan HATIC**, geboren am 09.09.1975 (neunten September neunzehnhundertfünfundsiebzig), Zur Spinnerin 29/19, A-1100 Wien. ----------

Wien, am 08.08.2013 (achten August zweitausenddreizehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 1 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1475/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Robert ULLRICH**, geboren am 17.09.1963 (siebzehnten September neunzehnhundertdreiundsechzig), Wexstraße 24/4/12, A-1200 Wien. ----------

Wien, am 16.09.2013 (sechzehnten September zweitausenddreizehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 1 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1842/13

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Helmuth FERNER**, geboren am 23.09.1948 (dreiundzwanzigsten September neunzehnhundertachtundvierzig), Kuefsteingasse 42, A-1140 Wien. ----------

Wien, am 14.11.2013 (vierzehnten November zweitausenddreizehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 1 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 2191/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Patricia HENKIES**, geboren am 04.01.1960 (vierten Jänner neunzehnhundertsechzig), Hernalser Hauptstraße 35/21-22, A-1170 Wien. ----------

Wien, am 18.12.2013 (achtzehnten Dezember zweitausenddreizehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 2 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 498/14/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Sonja KIENDL**, geboren am 22.12.1969 (zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig), Radlpaßstraße 124a, A-8530 Deutschlandsberg. ----------

Wien, am 27.02.2014 (siebenundzwanzigsten Februar zweitausendvierzehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 2 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1147/14/aw

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Philip Edward MORLEY**, geboren am 09.01.1956 (neunten Jänner neunzehnhundertsechsundfünfzig), Hernalser Hauptraße 35, A-1170 Wien. ----------

Wien, am 29.04.2014 (neunundzwanzigsten April zweitausendvierzehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 2 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1288/14/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Dzeneta HATIC**, geboren am 12.01.1978 (zwölften Jänner neunzehnhundertachtundsiebzig), Zur Spinnerin 29/19, A-1100 Wien. ----------

Wien, am 16.05.2014 (sechzehnten Mai zweitausendvierzehn). ----------

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 1 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Dr. Christoph VÖLKL ÖFFENTLICHER NOTAR 1 Wien-Alsergrund, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 4/7/2014
zu Erf.-Nr.: 10 - 22129 01 14
RA Mag. Dr. Erhard Buder
Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien

2. NACHTRAG
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
vom 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen

1.) den auf der dem vorangeführten Nachtrag angefügten Tabelle angeführten Miteigentümern, diese vertreten durch:

RA Mag. Dr. Erhard Buder, Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien, als gem. Punkt VIII. des ersten Nachtrages vom 16.5.2014 zum Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 ausgewiesenem Machthaber sämtlicher Vertragsparteien

einerseits und

2.) a) Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957,
Meynertgasse 6/17, 1090 Wien

b) Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961,
Meynertgasse 6/17, 1090 Wien

c) Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938,
Hernalser Hauptstraße 35/23, 1170 Wien

d) Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947,
Hernalser Hauptstraße 35/23, 1170 Wien

andererseits wie folgt:

Festgestellt wird, dass der im vorangeführten Nachtrag in der Tabelle unter der lfd. Nr. 12 angeführte Miteigentümer Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, seine Miteigentumsanteile an Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 und Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, verkauft hat.

Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 und Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, treten nunmehr in Ansehung der von ihnen erworbenen Miteigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumseinheit der vorangeführten Vereinbarung über die Berichtigung von Miteigentumsanteilen und Begründung von Wohnungseigentum bei, wobei diese

Vereinbarung infolge dieses Beitritts einschließlich zugehöriger neuer Tabelle nunmehr zu lauten hat wie nachstehend angeführt.

Festgestellt wird ferner, dass der im vorangeführten Nachtrag in der Tabelle und der lfd. 23 angeführte Miteigentümer Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, seine Miteigentumsanteile an Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938 und Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, verkauft hat.

Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938 und Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, treten nunmehr in Ansehung der von ihnen erworbenen Miteigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumseinheit der vorangeführten Vereinbarung über die Berichtigung von Miteigentumsanteilen und Begründung von Wohnungseigentum bei, wobei diese Vereinbarung infolge dieses Beitritts einschließlich zugehöriger neuer Tabelle nunmehr zu lauten hat wie nachstehend angeführt.

Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 4/7/2014
zu Erf.-Nr.: 10-2212/2014
RA Mag. Dr. Erhard Buder
Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien

NACHTRAG ZUM

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

VOM 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen den in der beigehefteten Tabelle in Spalte 2 angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus den Gst. .1182 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) – Palffygasse 23/Hernalser Hauptstraße 35 -.

II.

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekt Dipl.-Ing. Eduard Schöberle vom 14.6.2013 neu festgesetzt.

Festgehalten wird, dass mit Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 das Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft bereits begründet wurde. Die nunmehrige Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich aufgrund verschiedentlicher Umbauten, Zusammenlegungen und Ausbauten im Haus sowie Zuordnung von Zubehör. Der Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 bleibt, soweit er durch den gegenständlichen Vertrag keine Abänderung erfährt, unverändert aufrecht.

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorangeführten Nutzwertgutachten und der Nutzflächenaufstellung jeweils vom 14.6.2013 mit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages für einverstanden.

III.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 5 angeführten Anteile dem Verhältnis des Nutzwerts der einzelnen in Spalte 4 genannten

Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen.

Zum Zweck der Herstellung der dem jeweiligen Nutzwert entsprechenden Mindestanteile berichtigen die Vertragsparteien in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG und entsprechend § 10 Abs 3 WEG 2002 ihre in der Tabelle in Spalte 3 angeführten derzeitigen Anteile auf die in der Tabelle in Spalte 5 und der jeweils lfd. Nr. angeführten berichtigten Anteile und übertragen und übernehmen die Vertragsparteien wechselseitig diejenigen Liegenschaftsanteile in das jeweilige Eigentumsrecht, welche erforderlich sind, damit letztlich jedem von ihnen nach entsprechender Aufteilung (wie im Folgenden dargestellt) die laut den in Punkt II. näher bezeichneten Nutzwertgutachten erforderlichen Mindestanteile (gemäß Tabelle Spalte 5) zukommen wie folgt:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15

2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A

3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2

4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10

7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11

8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

12. Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 , B-LNr. 51, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

13. Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, B-LNr. 52, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

14. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2

15. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager

17. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18

18. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2

19. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2

20. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29

21. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

22. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

23. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

25. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 53, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

26. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 54, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

27. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

28. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

Die in der Tabelle unter den lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24, angeführten Miteigentümer begründen das gemeinsame Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft an der in Spalte 4 unter der gleichen lfd. Nr. angeführten Wohnungseigentumseinheit und werden daher die unter den lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24 zu a.) und b.) in Spalte 5 angeführten Hälftemindestanteilen gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz und Genuss des jeweiligen Übernehmers mit Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgte vor Unterfertigung dieses Vertrages und zwar unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise.

Die Vertragsparteien räumen hiemit einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit Wohnungseigentum im Sinn des § 2 (1) Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/70 i.d.g.F., an den in der Tabelle, Spalte 4, genannten Wohnungseigentumsobjekten ein. Es erklären die Vertragsparteien wechselseitig hiezu die Vertragsannahme, sodass hiemit ein mit dem jeweils in Spalte 5 der beiliegenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte 4 verzeichneten Wohnungseigentumsobjekte durch den jeweiligen in Spalte 2 angeführten Eigentümer darstellt.

Die Bezeichnung, die Lage und die einzelnen Bestandteile samt Nutzflächen der einzelnen, in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehörobjekte ergeben sich endgültig und entsprechend dem allseitigen Vertragswillen aus dem in Pkt. II. dieses Vertrages näher bezeichneten Nutzwertgutachten vom 14.6.2013.

V.

Es erteilen sämtliche vertragsschließende Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals folgende Eintragungen gleichzeitig vorgenommen werden:

Im Eigentumsblatt die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle für die in Spalte 2 angeführten Miteigentümer einverleibten Miteigentumsanteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG sowie aufgrund des § 10 Abs 3 WEG 2002 auf die in der Tabelle unter der jeweils gleichen lfd. Nr. in Spalte 5 angeführten Mindestanteile und Einverleibung des diesbezüglichen berichtigten Eigentumsrechtes, sodass die nachstehenden Vertragsteile Eigentümer der nachstehenden Liegenschaftsanteile sind:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15

2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A

3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal ½

4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10

7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11

8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

12. Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 , B-LNr. 51, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

13. Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, B-LNr. 52, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller

14. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2

15. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum

16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager

17. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18

18. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2

19. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2

20. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29

21. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

22. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
    a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
    b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager

23. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

25. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 53, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

26. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 54, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

27. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

28. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

sowie ob den in der beigefügten Tabelle in Spalte 5, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Anteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der nachstehenden Tabelle in Spalte 4, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Wohnungseigentumsobjekten, ferner die Verbindung der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24 angeführten Hälftemindestanteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002.

VI.

Die Vertragsparteien als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals erklären, dass sie mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die Pusta & Partner Hausverwaltungs GmbH, FN 261687i, Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien, betraut haben und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des vorangeführten Verwalters gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch.

VII.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der gegenständlichen Wohnungsanlage verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Kopien oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages gehen zu Lasten der Miteigentümer entsprechend deren neuen Mindestanteilen.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiemit Herrn RA Mag. Dr. Erhard Buder, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 94, allfällige Nachträge zur gegenständlichen Vereinbarung, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendig sind, zu errichten und zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich ist.

Wien, am 30. Juli 2014
(WEGHern35/WE-Begründ /B/sp/14-07\1713.doc)

31.05.1947

2.8.1938

25.10.1961

9.11.1957

Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH

BG 014 TZ 665/2015

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend Haus in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals

Spalte 1 lfd. Nr.	Spalte 2 Eigentümer	Spalte 3 Derzeitige Anteile in 4188	Spalte 3a Differenz-anteile in: 17447208	Spalte 4 Wohnungseigentum nach Verbücherung d. gegenständl. Wohnungseigentumsvertrages	Spalte 4a dzt. Wohnungseigen-tum	Spalte 5 Mindestanteile nach Verbücherung des gegenständl. Wohnungs eigentums-vertrages in 4166
1	Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.09.1948, B-LNr. 3	214/4188	+21460	Arztpraxis + Keller ER Top 14/15	W 14/15	218/4166
2	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 6 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 8	6/4188 22/4188	+553432	Lokal 1A	Lager 1b Lager 1a	160/4166
3	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 7 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 9	564/4188 68/4188	-178744	Lokal 1/2	Lokal 1 + Keller Lokal 2	586/4166

4	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 14	106/4188	-14420	W 8 + Keller ER Top 8	W 8	102/4166
5	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 15	90/4188	-6396	W 9 + Keller ER Top 9	W 9	88/4166
6	Claudia Winkler, geb. 26.04.1974, B-LNr. 16	224/4188	-11824	W 10 + Keller ER Top 10	W 10	220/4166
7	Eveline Nestler, geb. 31.07.1950, B-LNr. 17	114/4188	-30996	W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11	W 11	106/4166
8	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 18	54/4188	-32316	W 12 + Gang-WC 2	W 12	46/4166
9	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 19	122/4188	-55948	W 13 + Keller ER Top 13	W 13	108/4166
10	Philip Edward Morley, geb. 09.01.1956, B-LNr. 20	210/4188	+71628	W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16	W 16	226/4166
11	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 23	62/4188	-15388	W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19	W 19	58/4166
12	a)Dr.Peter Paul Schweitzer, geb. 04.11.1957, B-LNr. 51 b)Saltanat Schweitzer, geb.25.10.1961, B-LNr. 52	186/4188 186/4188	+25032 +25032	W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller	W 21/22 W 21/22	191/4166 191/4166
13	Gerald Hartl, geb. 05.06.1974, B-LNr. 30	218/4188	-3580	W 29 + Dachterrasse 2	W 29	216/4166

14	Dr. Robert Ullrich, geb. 17.09.1963, B-LNr. 31	58/4188	-82484	Fitnessraum	Fitnessraum	38/4166
15	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 33 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 10	180/4188 92/4188	 -228544	Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager	Lokal 5-7 Lokal 3-4	 216/4166
16	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 34	130/4188	-30644	W 17/18	W 17/18	122/4166
17	Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35	174/4188	+54084	W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2	W 30	186/4166
18	Peter Wallach, geb. 18.08.1963, B-LNr. 36	186/4188	+246996	W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2	W 31	244/4166
19	Claudia Pichler, geb. 28.02.1985, B-LNr. 41	126/4188	+86532	W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29	W 28	146/4166
20	a) Dr.Veronika Windisch- Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 42 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 43	231/4188 231/4188	-212694 -212694	W 23 + Balkon + Gang-WC 4 W 23 + Balkon + Gang-WC 4	Büro 23 (auch 23 und 24) Büro 23(auch 23 und 24)	179/4166 179/4166
21	a) Dr.Veronika Windisch- Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	58/4188 58/4188	+13840 +13840	W 20 + Keller ER Top 20 W 20 + Keller ER Top 20	W 20 W 20	46/4166 46/4166

22	a) Dr.Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938,	enthalten in lfd.Nr. 21 enthalten in lfd.Nr 21	enthalten in lfd.Nr. 21	Kellerlager Kellerlager	kein WE kein WE	15/4166 15/4166
23	a) Dr.Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	102/4188 102/4188	-6132 -6132	W 25/26/27 + Keller ER Top 27 W 25/26/27 + Keller ER Top 27	W 27 W 27	100/4166 100/4166
24	a) Dzenan Hatic, geb. 09.09.1975, B-LNr. 49 b) Dzenata Hatic, geb. 12.01.1978, B-LNr. 50	7/4188 7/4188	+8530 +8530	Hobbyraum Hobbyraum	Personal-garderobe Personal-garderobe	9/4166 9/4166
		4188/4188	1128936/ 1128936			4166/4166

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

BRZ: 2389/2014

Die Echtheit ----------

1) der Firmazeichnung des Herrn Günter **PUSTA**, geboren am 28.4.1958 (achtundzwanzigsten April neunzehnhundertachtundfünfzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH**, 1090 Wien, Julius Tandler Platz 7/2/11-12, ----------

2) der Unterschrift ----------

a) des Herrn Norbert **WINDISCH**, geboren am 7.8.1938 (siebenten August neunzehnhundertachtunddreißig), 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35/23, ----------

b) der Frau Veronika **WINDISCH-SCHOISSWOHL**, geboren am 31.5.1947 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertsiebenundvierzig), ebendort, ----------

c) der Frau Saltanat **CHAMZINA**, geboren am 25.10.1961 (fünfundzwanzigsten Oktober neunzehnhunderteinundsechzig), 1090 Wien, Meynertgasse 6/17, und ----------

d) des Herrn Pietro **SCHWEITZER**, geboren am 4.11.1957 (vierten November neunzehnhundertsiebenundfünfzig), ebendort, -----

wird bestätigt. ----------

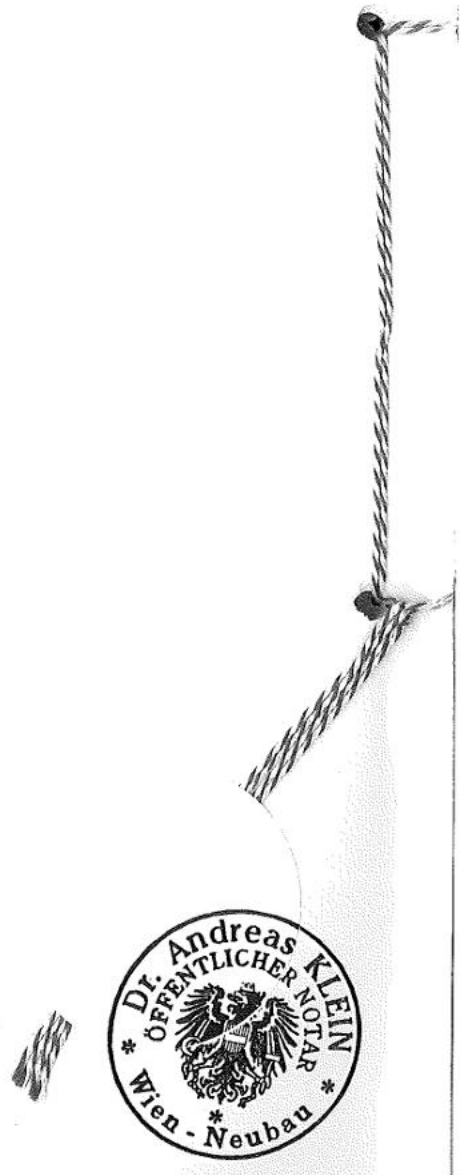
Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung nach heutiger Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass der Obgenannte am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 261687 i eingetragene **Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer alleine zu vertreten. ----------

Wien, am 30.7.2014 (dreißigsten Juli zweitausendvierzehn). ---

Dr. Andreas KLEIN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Neubau

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

BG 014 TZ 665/2015


Dr. Andreas KLEIN
ÖFFENTLICHER NOTAR
Wien - Neubau

NUTZWERTGUTACHTEN

EINGELANGT
1. JUNI 2013
KANZLEI
Mag. Dr. Erhard BUDER

ARCHITEKT
DIPLOMINGENIEUR EDUARD SCHÖBERLE
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1180 WIEN, THIMIGGASSE 15/10 TELEFON UND FAX 0043/1/4705418
E-MAIL eduard.schoeberle@live.at

PARIFIZIERUNG

1170 Wien; Hernalser Hauptstraße 35
GST. NR. .1182 EZ. 1633 KG. 01402 Hernals

NUTZWERTGUTACHTEN

Grundlagen:
+ Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
+ Nutzflächen anhand der ermittelten Naturmasse
+ Pläne und Bescheide vom:
16.03.1994, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/2143/93
11.07.2006, MA 37-A/26377-1/2006
18.10.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/29620-1/2006
20.11.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/34477-1/2006
27.07.2007, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005
30.04.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/1988
12.06.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005
+ Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des
Architekten Dipl. Ing. Eduard Schöberle vom 30.01.2013

Der Gutachter
Wien, am 14.06.2013



NUTZWERTGUTACHTEN

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

24 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

17 Wohnungen
1 Arztpraxis
3 Lokale
1 Hobbyraum
1 Fitnessraum
1 Kellerlager

wohnungseigentumstaugl. Objekt	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	17	17	0
Arztpraxis	1	1	0
Lokal	3	3	0
Hobbyraum	1	1	0
Fitnessraum	1	1	0
Kellerlager	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnungen

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002.

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Keller	17	17	0
Gang-WC	04	03	1
Gang-Abstellraum	03	02	1
Lager im EG	01	01	0

NUTZWERTGUTACHTEN

An folgenden Räumlichkeiten kann Wohnungseigentum nicht bestehen:

1 Kinderwagenraum
1 Müllraum
1 Aufzugstriebwerksraum und Aufzugsflächen
Allgemeine Hofflächen
Allgemeine Erschließungsgänge
Stiegenhaus, Vestibüle
Stiegenhausgänge

Erläuterungen:

Die gegenständliche Nutzwertneufeststellung erfolgt für:

HAUS in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002)

3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungeigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert mit dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne3 des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

4) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten (Veranden) mit 75% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

5) Der Nutzwertfestsetzungsgrund für die auf Seite 2 bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekte ist:
+ Erstellung der Nutzflächen für die Wohnungseigentumstauglichen Objekte aufgrund von Naturmassen.
+ Änderung der Raufaufteilungen bei mehr als 50% der Wohnungseigentumstauglichen Objekte.
+ Zuordnung der Zubehörteile
+ Bestimmungen des WEG 2002

NUTZWERTGUTACHTEN

Regelnutzwerte:

RNW für Lokal im EG	1,20
RNW für Lokalkeller	0,40
RNW für Wohnung	1,00
RNW für Wohnung mit Büroraum	1,00
RNW für Arztpraxis im 2.Stock	1,00
RNW für Galerie	0,70
RNW für Lager im EG	0,50
RNW für Lager (Kellerlager, Fitnessraum, Hobbyraum) im KG	0,40
RNW für Einlagerraum (Keller) über 6,00m² Fläche	0,30
RNW für Einlagerraum (Keller) unter 6,00m² Fläche	0,20
RNW für Gang-WC	0,50
RNW für Gang-Abstellraum	0,30

RNW für Terrasse: 25% des zugeh. Wohnungsnutzwertes im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002
RNW für Balkon: 25% des zugeh. Wohnungsnutzwertes im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002

Ermittlung der Zu – und Abschläge für die Nutzwertberechnung:

Abschläge:

A1	für Lage der Wohnung im EG	- 5,0%
A2	für teilweise Lage der Wohnung an der Straße bis inkl. 2. Stock	- 2,5%
A3	für volle Lage der Wohnung an der Straße bis inkl. 2. Stock	- 5,0%
A4	für Nichtvorhandensein eines Innen-WC, nur Gang-WC Zubehör	- 10,0%
A5	für Nichtvorhandensein eines Bades im Wohnungsverband	- 7,5%
A6	für Dusche oder Bad und WC in einem Raum	- 2,5%
A7	für Zimmer oder Vorraum mit Kochgelegenheit oder für Wohnküche	- 2,5%
A8	für Gangküche oder indirekt belichteten Raum	- 5,0%
A9	für Dachschrägen und Dachflächenfenster	- 10,0%
A10	für fehlenden Vorraum	- 2,5%
A11	für große Fläche (größer als 130m²)	- 5,0%
A12	für Küche ohne Fenster	- 7,5%

Zuschläge:

Z1	Lagezuschlag für Dachgeschosswohnung im mit dir. Terr. Zugang	+ 5,0%
Z2	für neu errichtete Wohnung mit besserer Ausstattung	+ 5,0%
Z3	für WC mit Fenster	+ 2,5%
Z4	für Bad mit Fenster	+ 2,5%
Z5	für zusätzliches Bad od. WC od. Bad/WC	+ 2,5%
Z6	für Wohnung bis 35m²	+ 5,0%
Z7	für teilw. neu errichtete Wohnung mit besserer Ausstattung	+ 2,5%

NUTZWERTGUTACHTEN

Es ergeben sich somit folgende Nutzwerte je m² Wohnnutzfläche:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m²
Keller	Hobbyraum		0,40		0,00	0,400
Keller	Kellerlager 1		0,40		0,00	0,400
Keller	Fitnessraum		0,40		0,00	0,400
Erdgeschoss	1/2	Lokal im EG	1,20		0,00	1,200
		Lokalkeller	0,40		0,00	0,400
Erdgeschoss	1A	Lokal	1,20		0,00	1,200
Erdgeschoss	4-7	Lokal	1,20		0,00	1,200
1. Stock	8	Wohnung	1,00	A2	- 2,50	0,975
1. Stock	9	Wohnung	1,00	A3,A8,Z3	- 7,50	0,925
1. Stock	10	Wohnung	1,00	A3,A8,Z3,Z4	- 5,00	0,950
1. Stock	11	Wohnung	1,00	A3,A6,A8	-12,50	0,875
1. Stock	12	Wohnung	1,00	A3,A4,A5,A8,Z6	-22,50	0,775
1. Stock	13	Wohnung	1,00	A2,A6,A8	-10,00	0,900
2. Stock	14/15	Arztpraxis	1,00	A2,Z3,Z4	+ 2,50	1,025
2. Stock	16	Wohnung	1,00	A3,A7,Z4	- 5,00	0,950
2. Stock	17/18	Wohnung	1,00	A3,A8	-10,00	0,900
2. Stock	19	Wohnung	1,00	A3,A4,A5,A8	+27,50	0,725
2. Stock	20	Wohnung	1,00	A2,A6,A12	-12,50	0,875
3. Stock	21/22	Wg. Ber. 3.St.	1,00	A11,Z1,Z3,Z4,Z4,Z7	+10,00	1,100
		Bereich DG.	1,00	A9,A11Z1,Z3,Z4,Z4,Z7	0,00	1,000
3. Stock	23	Wohnung	1,00	A11,Z4,Z5	0,00	1,000
3. Stock	25/26/27	Wohnung	1,00		0,00	1,000
DG	28	Wg. DG-Ber.	1,00	A9,Z1,Z2	0,00	1,000
		Galeriebereich	0,70	A9,Z1,Z2	0,00	0,700
DG	29	Wg. DG-Ber.	1,00	A7,A9,Z1,Z2	- 2,50	0,975
		Galeriebereich	0,70	A7,A9,Z1,Z2	- 0,017	0,683
DG	30	Wg. DG-Ber.	1,00	A7,A9,Z1,Z2	- 2,50	0,975
		Galeriebereich	0,70	A7,A9,Z1,Z2	- 0,017	0,683
DG	31	Wg. DG-Ber.	1,00	A9,Z1,Z2	- 0,00	1,000
		Galeriebereich	0,70	A9,Z1,Z2	0,00	0,700

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	240,28	
					Summe 292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung	28,51	0,775	22	
		Gang-WC 2	0,95	0,500	1	23
1. Stock	13	Wohnung	59,03	0,900	53	
		Keller ER Top 13	2,15	0,200	1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis	105,16	1,025	108	
		Keller ER Top 14/15	4,60	0,200	1	109
2. Stock	16	Wohnung	116,85	0,950	111	
		Gang-Abstellraum 2	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 16	1,65	0,200	1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung	37,83	0,725	27	
		Gang-WC 3	0,95	0,500	1	
		Keller ER Top 19	2,15	0,200	1	29
2. Stock	20	Wohnung	51,07	0,875	45	
		Keller ER Top 20	1,85	0,200	1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich 3. Stock	107,15	1,100	117,87	
		Bereich DG	62,04	1,000	62,04	
					179,91	180
	Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266					
		Dachterrasse 4	13,48	0,266	4	
		Keller	23,39	0,300	7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon	176,77	1,000	177	
		Balkon	1,99	0,250	1	
		Gang-WC 4	0,95	0,500	1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung	99,30	1,000	99	
		Keller ER Top 27	3,50	0,200	1	100

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands-gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
Dachgeschoss 28		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	50,63	1,000	50,63	
		Bereich Galerie	26,21	0,700	18,35	
					68,98	69
		Berechnung NW-Terr.: (50,63x1,0 + 26,21x0,7):(50,63+26,21)x0,25=0,224				
		Dachterrasse 1	11,37	0,224	3	
		Keller ER Top 28/29	3,40	0,200	1	73
Dachgeschoss 29		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	82,91	0,975	80,84	
		Bereich Galerie	34,58	0,683	23,62	
					104,46	104
		Berechnung NW-Terr.: (82,91x0,975 + 34,58x0,683):(82,91+34,58)x0,25=0,222				
		Dachterrasse 2	19,65	0,222	4	108
Dachgeschoss 30		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	68,97	0,975	67,25	
		Bereich Galerie	29,90	0,683	20,42	
					87,67	88
		Berechnung NW-Terr.: (68,97x0,975 + 29,90x0,683):(68,97+29,90)x0,25=0,222				
		Dachterrasse 3	15,62	0,222	3	
		Keller ER Top 30/1	1,65	0,200	1	
		Keller ER Top 30/2	1,65	0,200	1	93
Dachgeschoss 31		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	82,78	1,000	82,78	
		Bereich Galerie	48,73	0,700	34,11	
					116,89	117
		Berechnung NW-Terr.: (82,78x1,0 + 48,73x0,7):(82,78+48,73)x0,25=0,224				
		Dachterrasse 5	12,39	0,222	3	
		Keller ER Top 31/1	1,85	0,200	1	
		Keller ER Top 31/2	1,85	0,200	1	122
Summe aller Nutzwerte						**2.083**

NUTZWERTZUSAMMENSTELLUNG

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwert
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	19
Erdgeschoss	1/2	Lokal (Anaconda)	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal (Adabei) Keller ER Top 4-7 Lager	108
1. Stock	8	Wohnung Keller ER Top 8	51
1. Stock	9	Wohnung Keller ER Top 9	44
1. Stock	10	Wohnung Keller ER Top 10	110
1. Stock	11	Wohnung Gang-Abstellraum 1 Keller ER Top 11	53
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	23

NUTZWERTGUTACHTEN

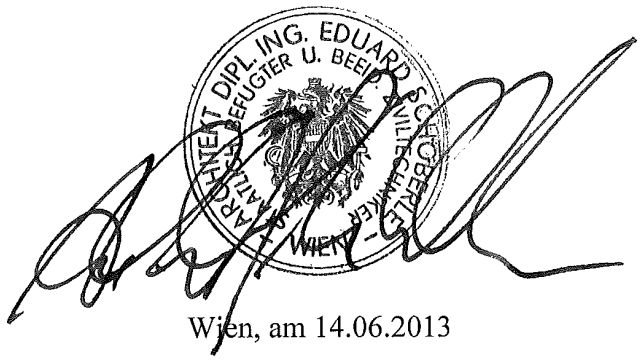
Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwert
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	113
2. Stock	17/18	Wohnung	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse Keller	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	100
Dachgeschoss	28	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 1 Keller ER Top 28/29	73
Dachgeschoss	29	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 2	108

NUTZWERTGUTACHTEN

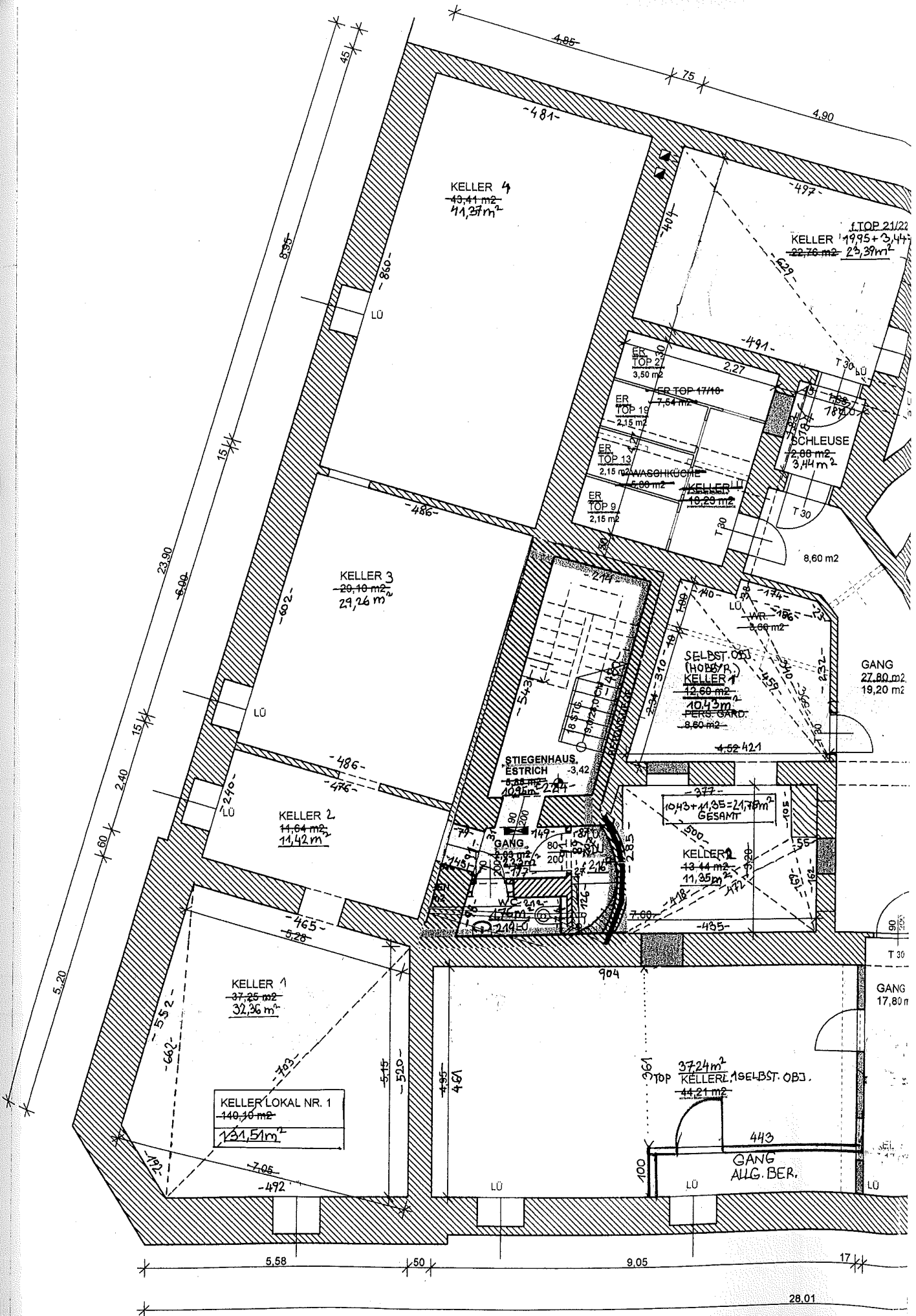
Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwert
Dachgeschoss 30		Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 3 Keller ER Top 30/1 Keller ER Top 30/2	93
Dachgeschoss 31		Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 5 Keller ER Top 31/1 Keller ER Top 31/2	122
Summe aller Nutzwerte			**2.083**

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt
2.083 Liegenschaftsanteile.

Der Gutachter
Seite 1 bis 11



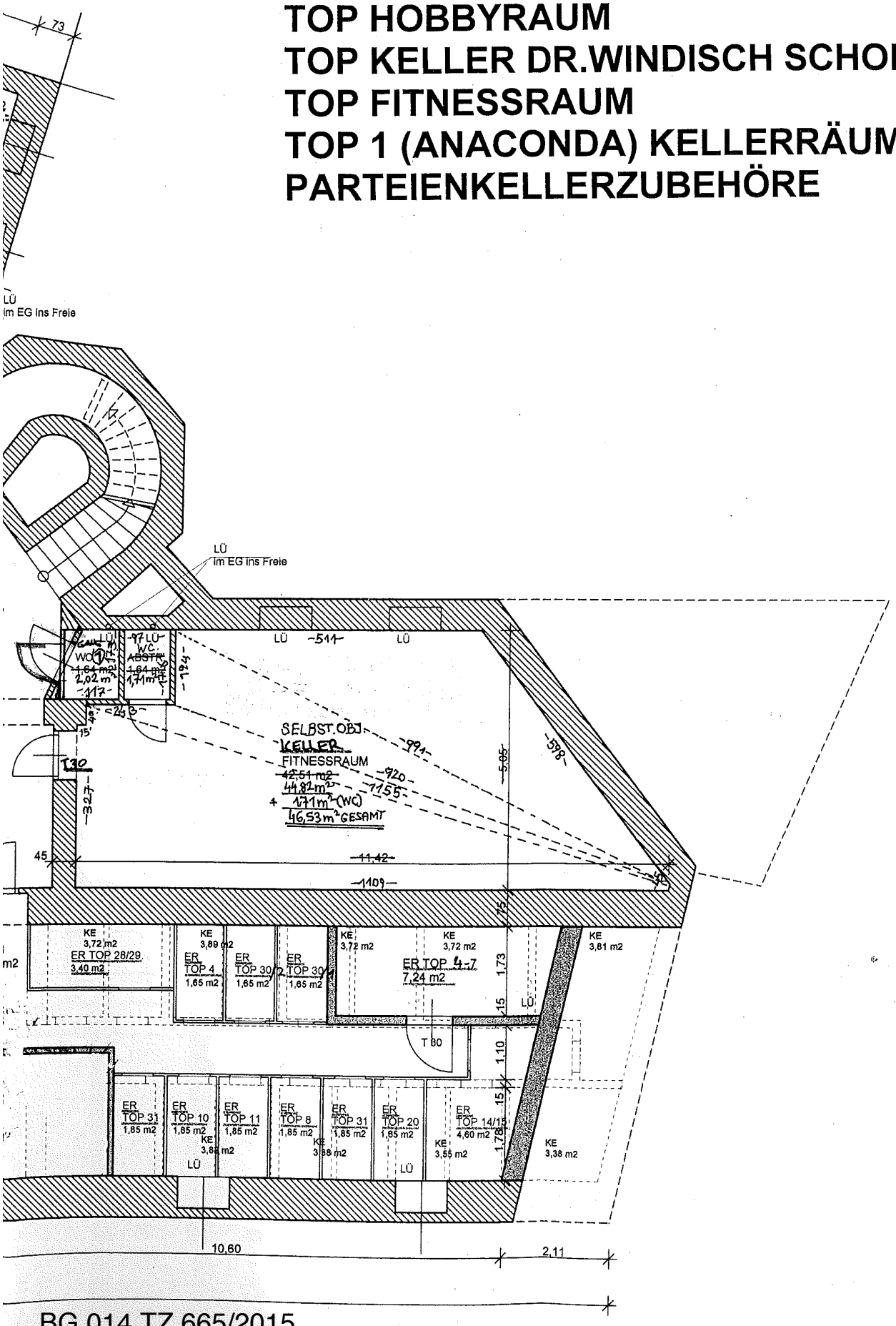
Wien, am 14.06.2013



BG 014 TZ 665/2015

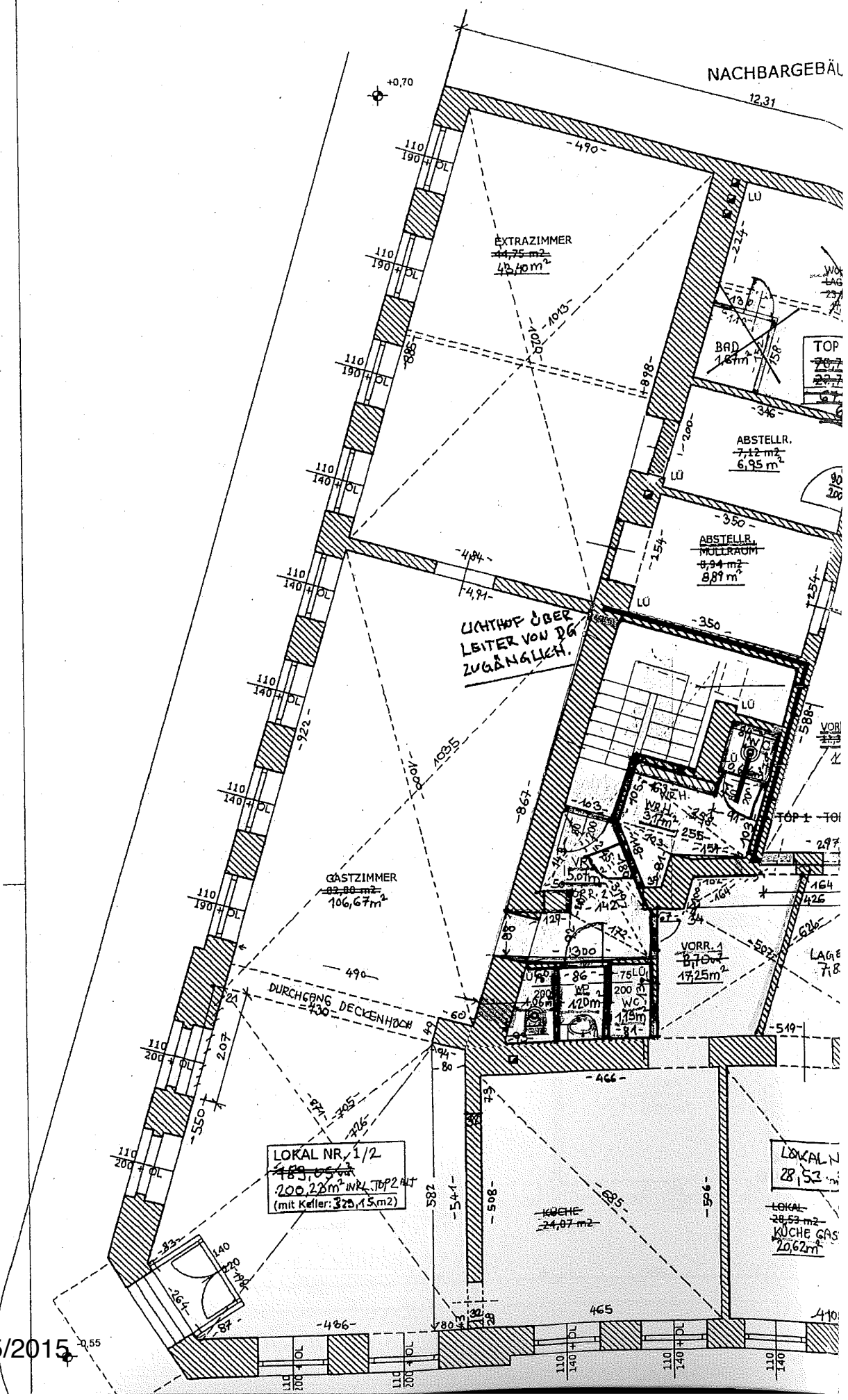
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE-KELLER
TOP HOBBYRAUM
TOP KELLER DR.WINDISCH SCHOISSWOHL
TOP FITNESSRAUM
TOP 1 (ANACONDA) KELLERRÄUME
PARTEIENKELLERZUBEHÖRE



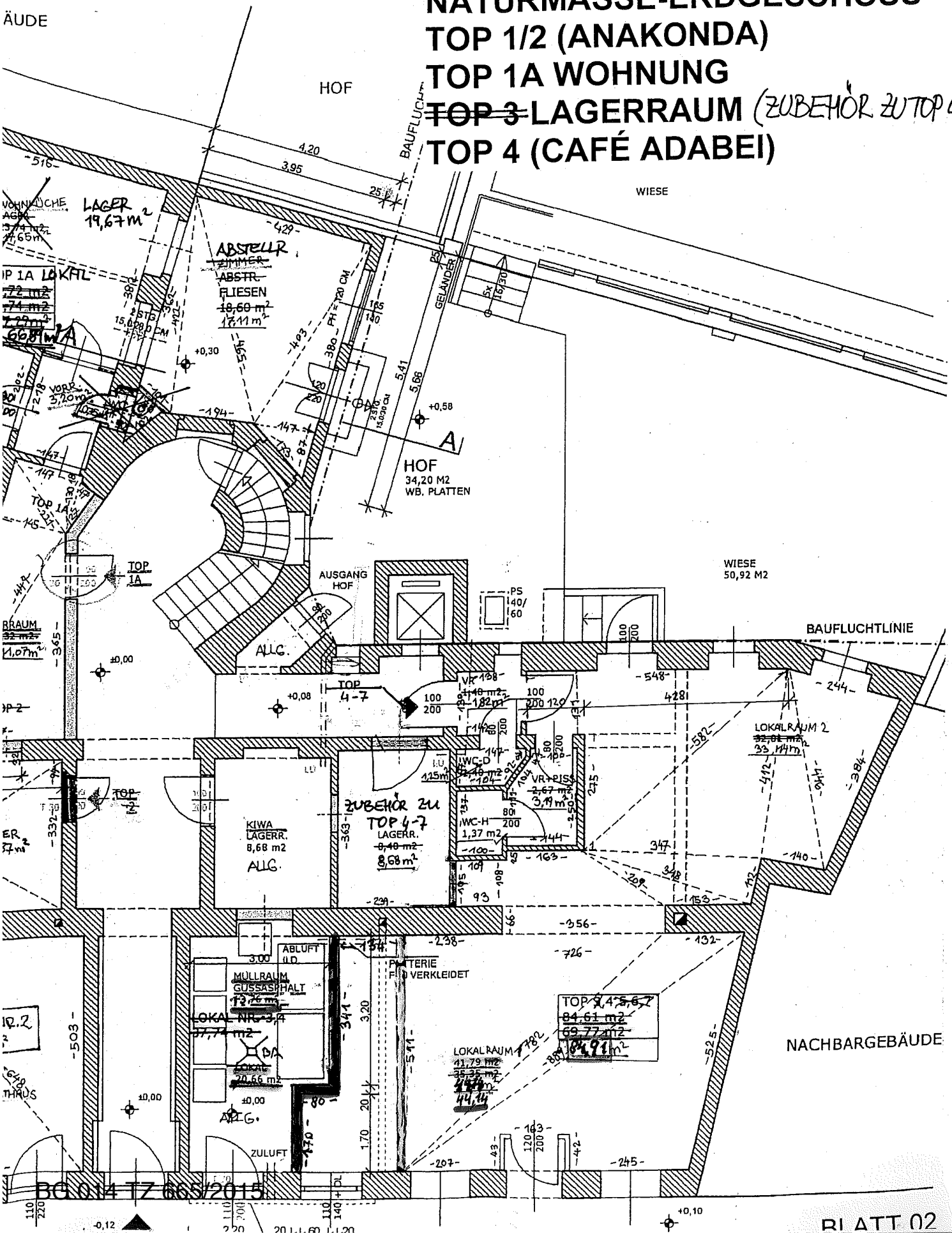
BG 014 TZ 665/2015

BLATT 01



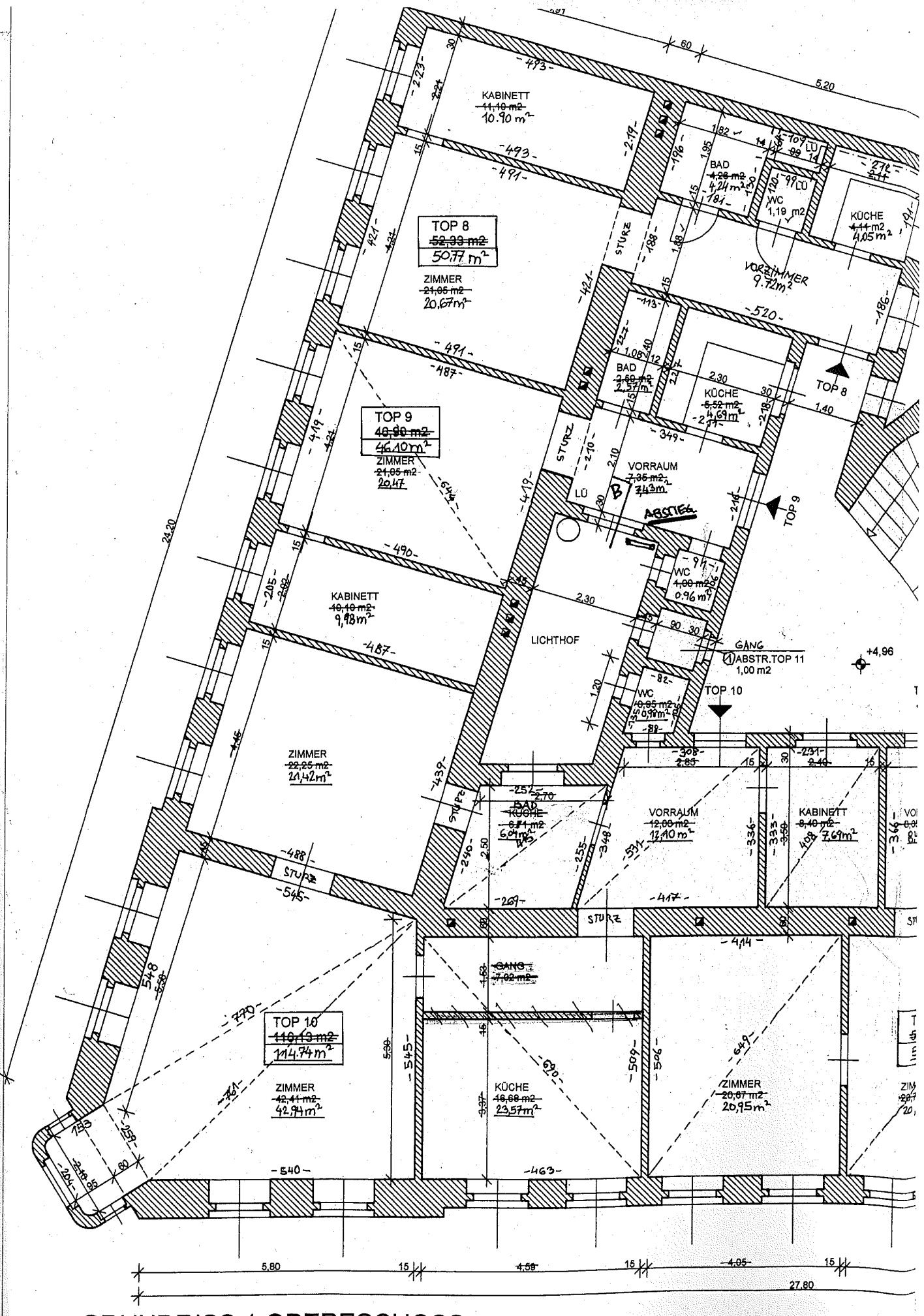
BG 014 TZ 665/2015

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE-ERDGESCHOSS
TOP 1/2 (ANAKONDA)
TOP 1A WOHNUNG
~~TOP 3~~ LAGERRAUM (ZUBEHÖR ZU TOP 4
TOP 4 (CAFÉ ADABEI)



BG 014 TZ 665/2015

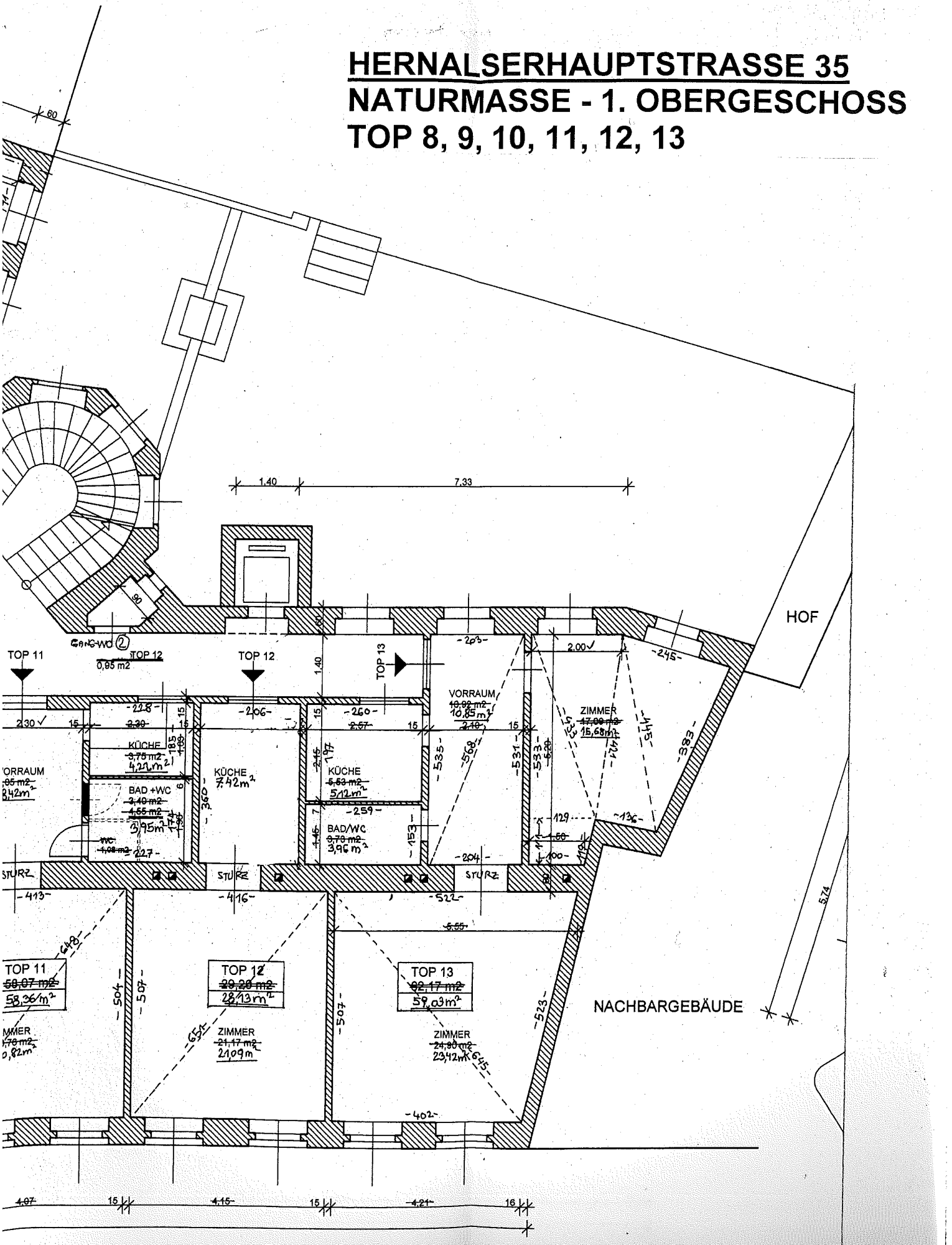
BLATT 02



GRUNDRISS 1.OBERESCHOSS

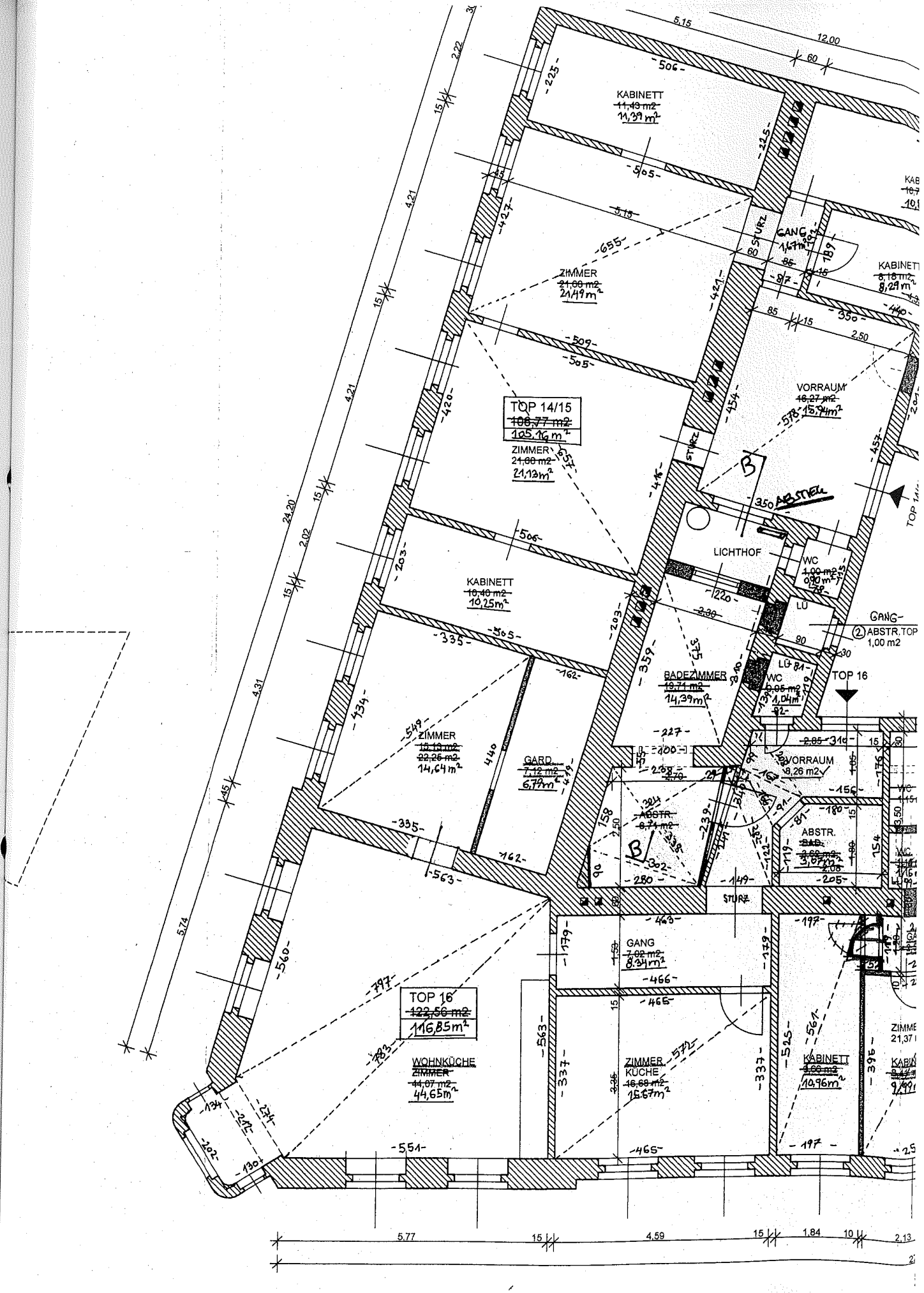
BG 014 TZ 665/2015

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE - 1. OBERGESCHOSS
TOP 8, 9, 10, 11, 12, 13



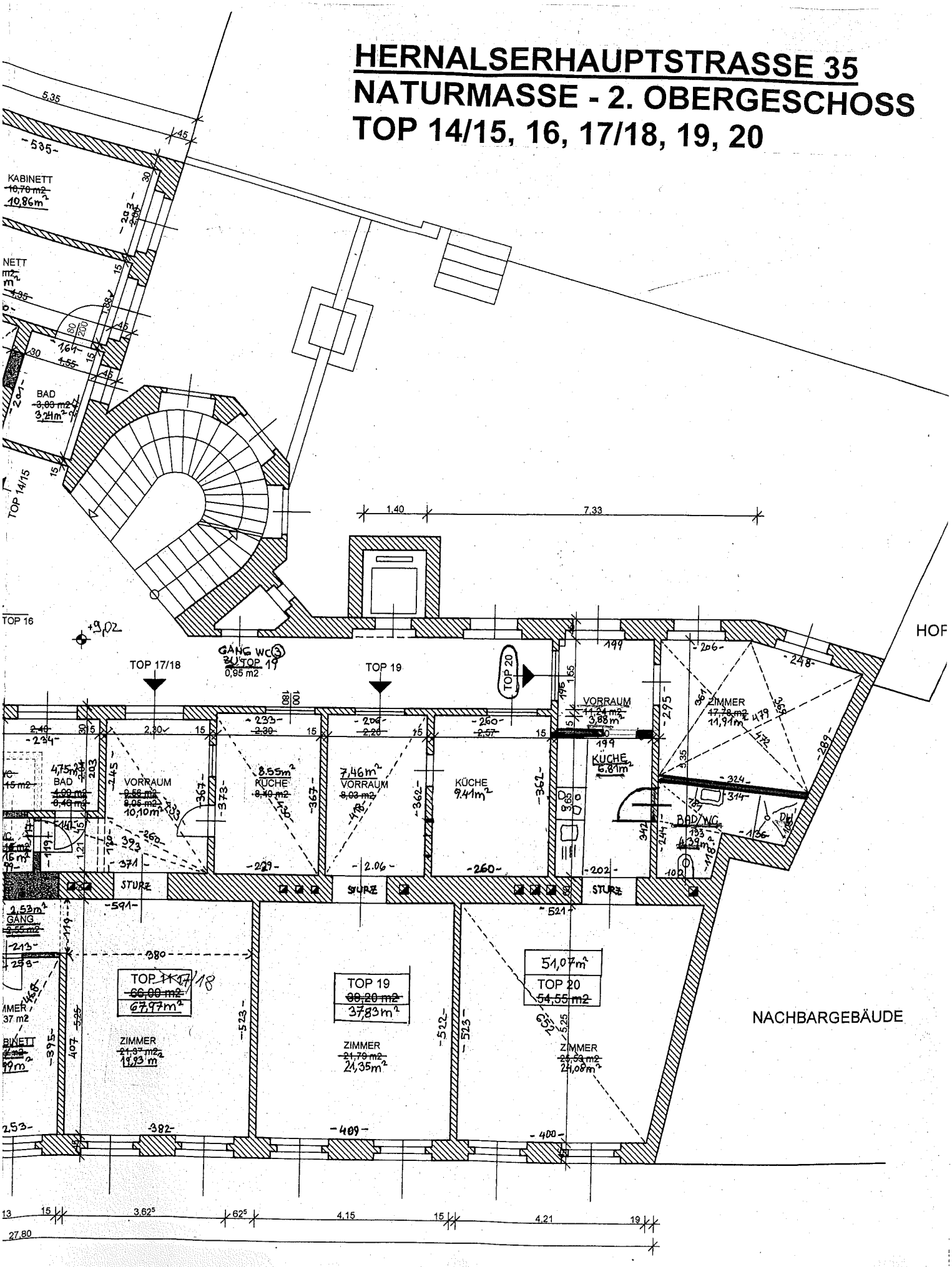
BG 014 TZ 665/2015

BLATT 03



BG 014 TZ 665/2015 GRUNDRISS 2.OBERESCHOSS

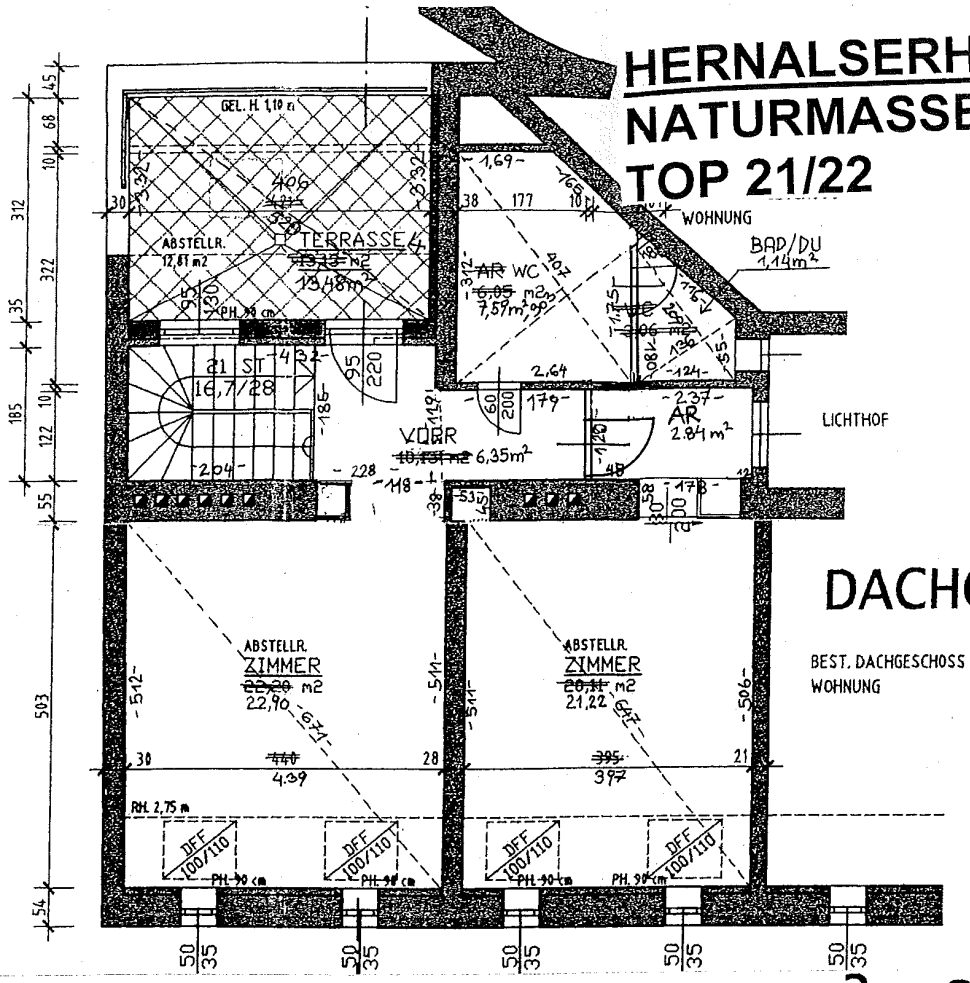
HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE - 2. OBERGESCHOSS
TOP 14/15, 16, 17/18, 19, 20



BG 014 TZ 665/2015

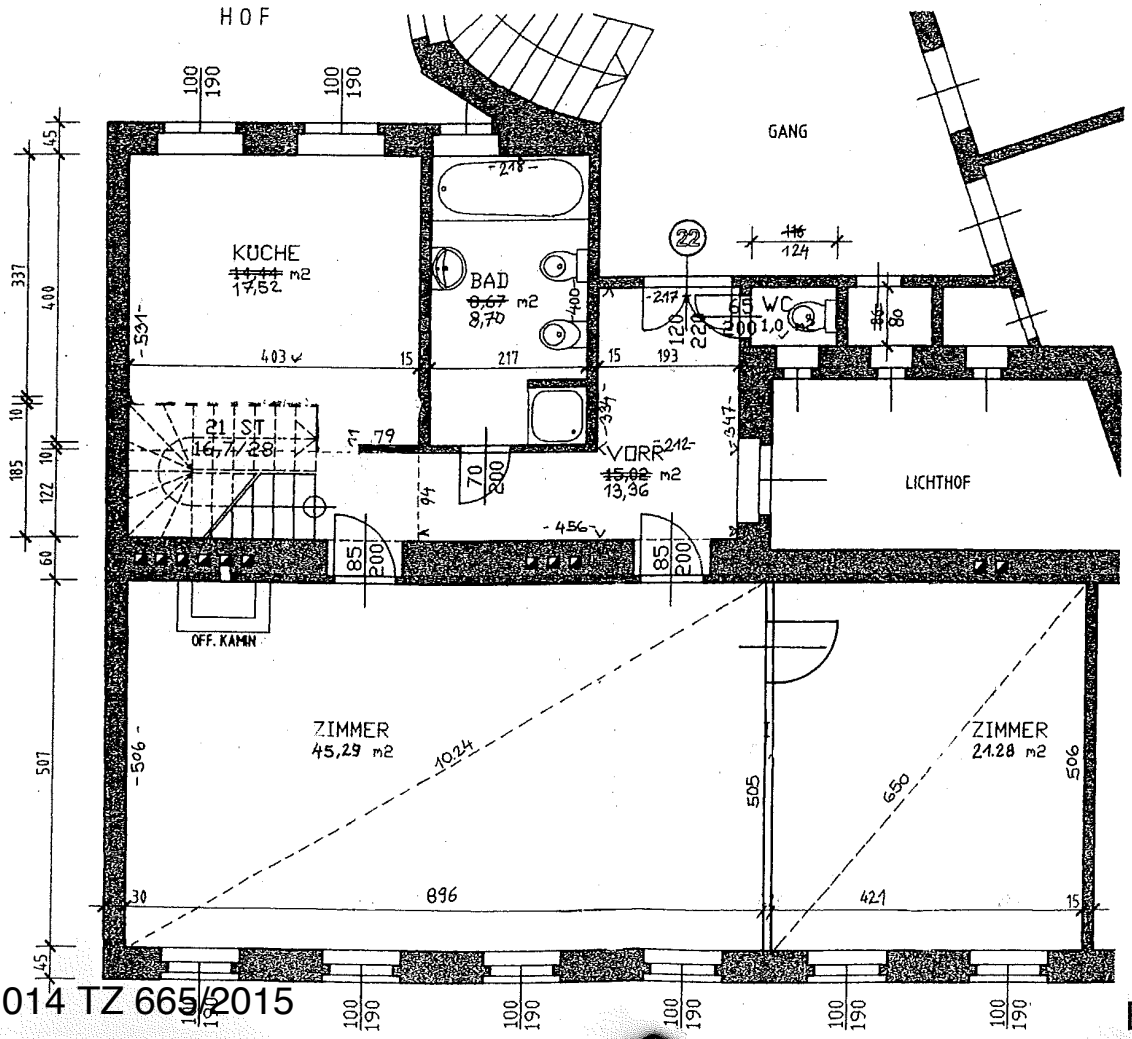
BLATT 04

HERNALSERHAUPTSTR. 35
NATURMASSE - 3. OG. U. DG.
TOP 21/22

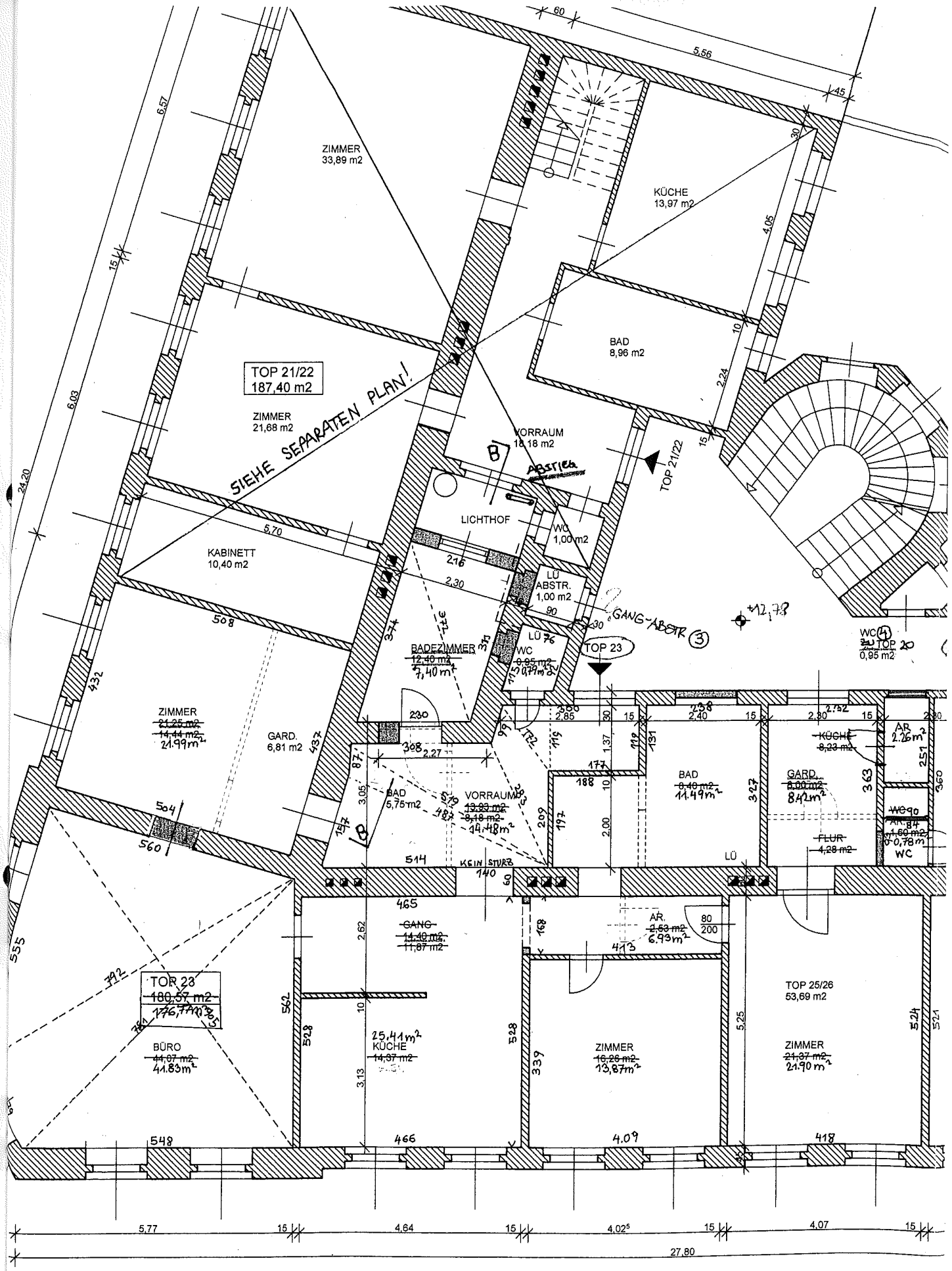


DACHGESCHOSS

TOP 22	
3. STOCK:	107,15m²
DACHGESCH:	62,04m²
GESAMT	169,19m²
TERRASSE	13,48m²



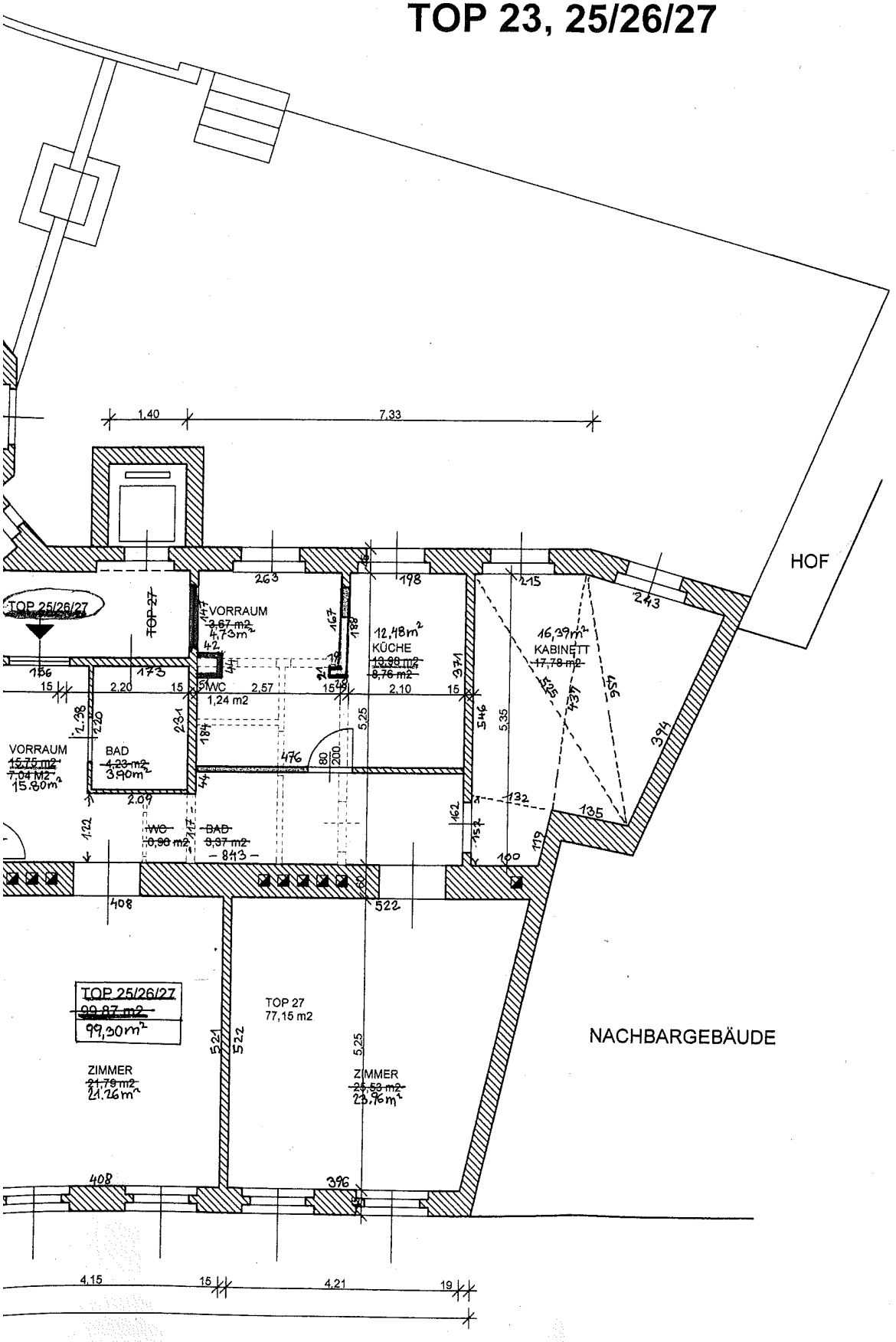
3. STOCK

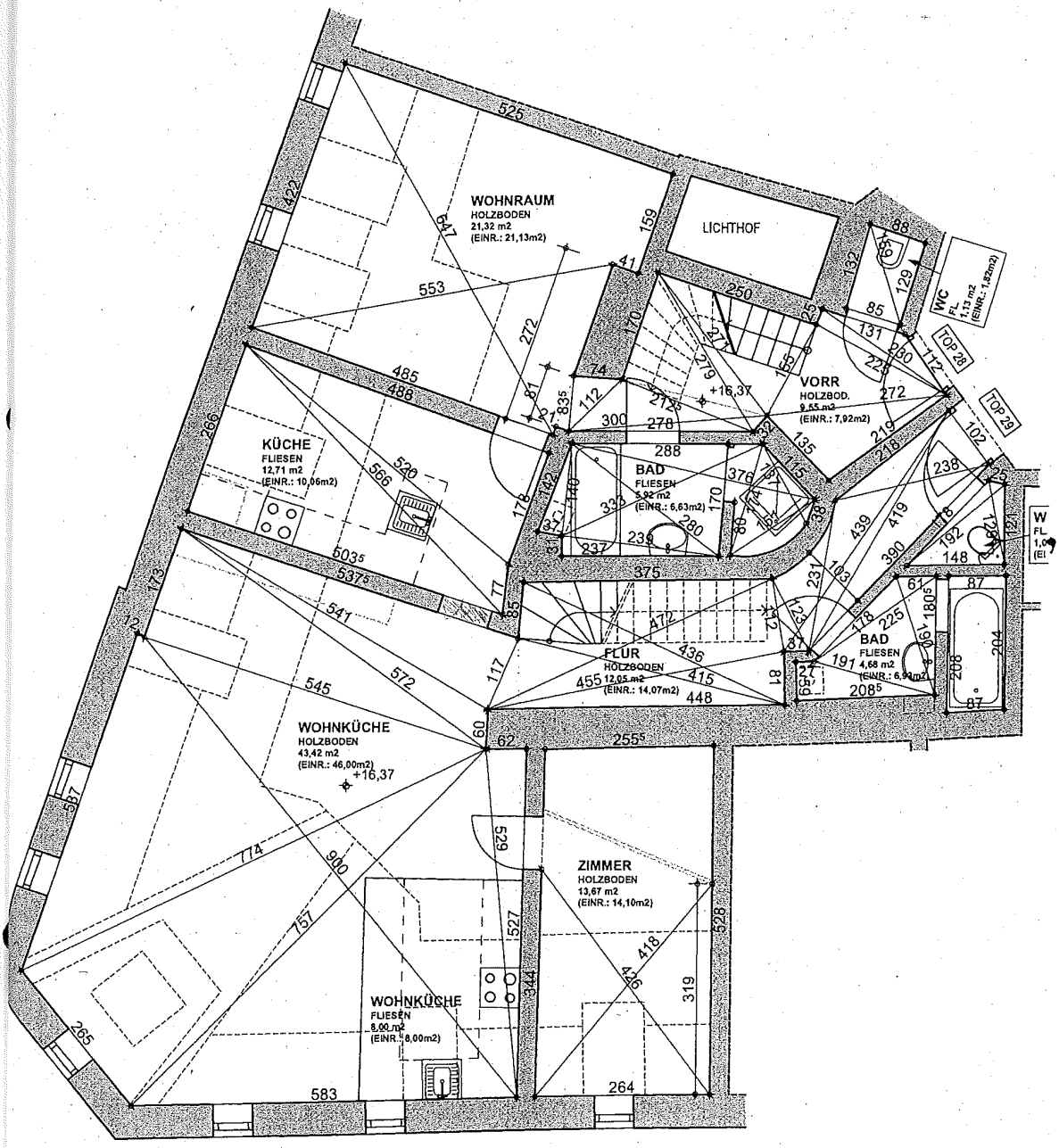


UNDRISS 3.OBERESCHOSS

BG 014 TZ 665/2015

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE - 3. OBERGESCHOSS
TOP 23, 25/26/27



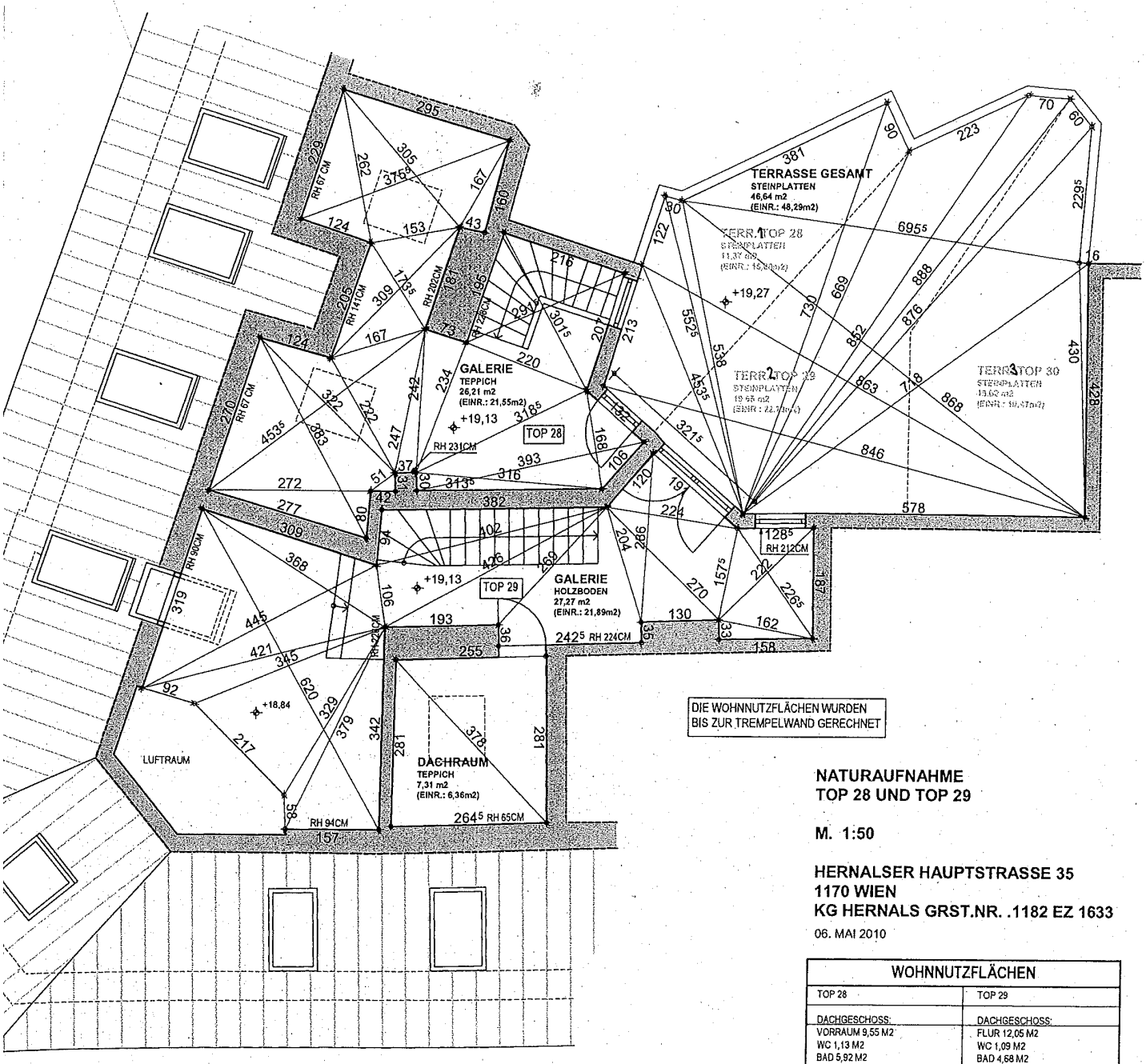


CHGESCHOSS

GALERIEGESCHOSS

BG 014 TZ 665/2015

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE-DACHG. +GALERIE
TOP 28, 29



DIE WOHNNUTZFLÄCHEN WURDEN
BIS ZUR TREMPELWAND GERECHNET

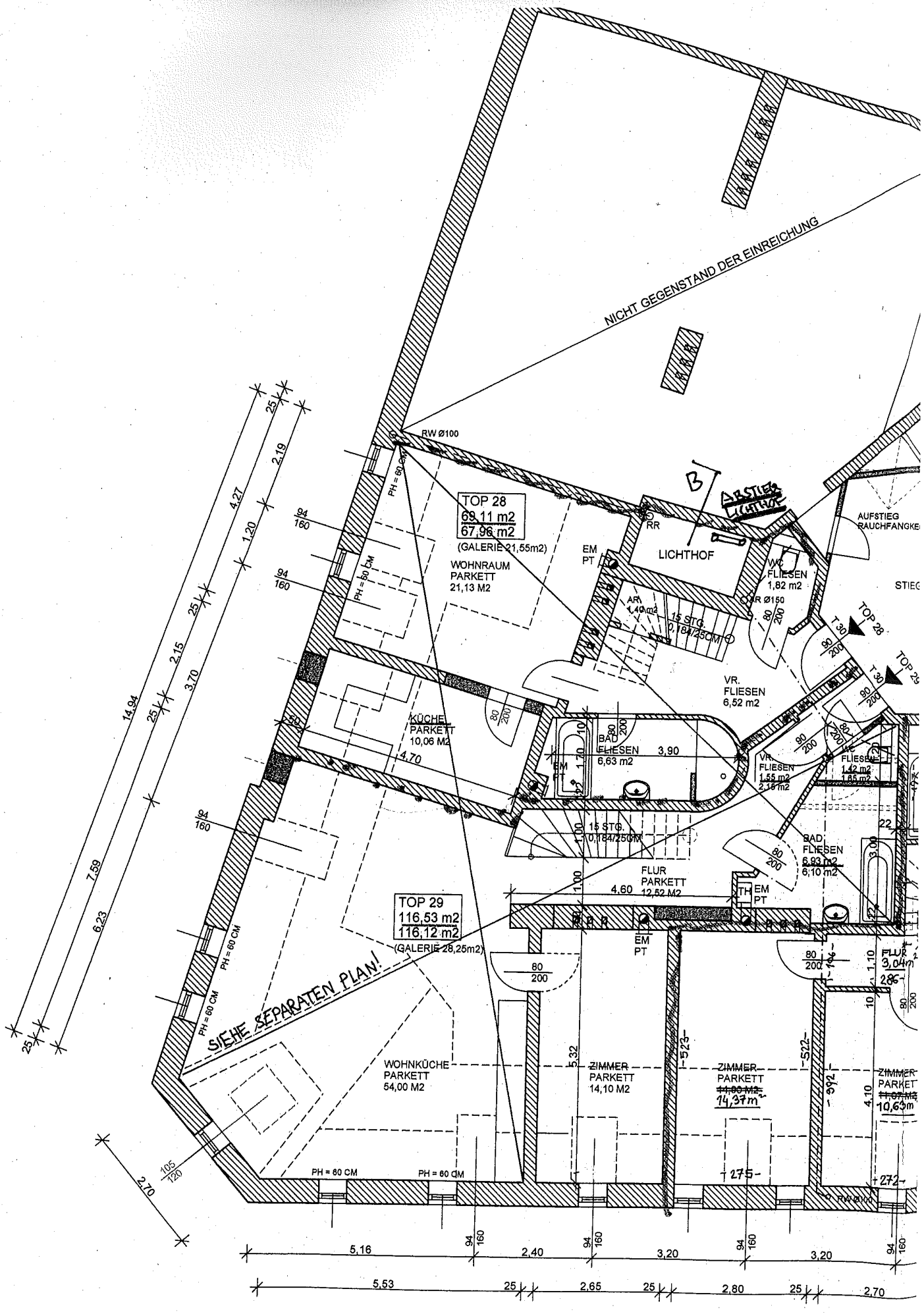
NATURAUFNAHME
TOP 28 UND TOP 29

M. 1:50

HERNALSER HAUPTSTRASSE 35
1170 WIEN
KG HERNALS GRST.NR. .1182 EZ 1633

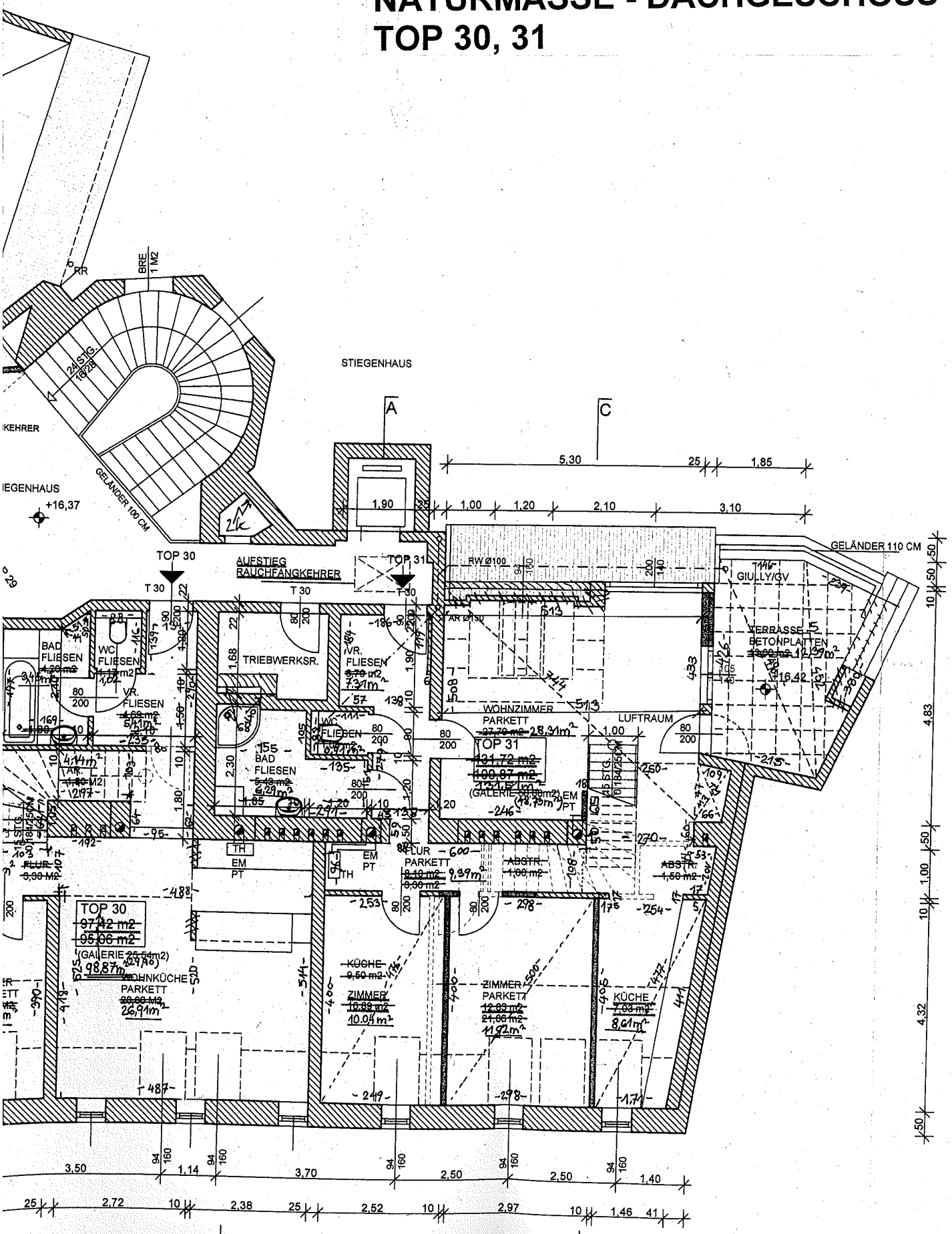
06. MAI 2010

WOHNNUTZFLÄCHEN	
TOP 28	TOP 29
DACHGESCHOSS:	DACHGESCHOSS:
VORRAUM 9,55 M2	FLUR 12,05 M2
WC 1,13 M2	WC 1,09 M2
BAD 5,92 M2	BAD 4,68 M2
WOHNRAUM 21,32 M²	ZIMMER 13,67 M²
KÜCHE 12,71 M2	WOHNKÜ. 51,42 M2
GESAMT: 50,63 M2	GESAMT: 82,91 M2
GALERIEGESCHOSS:	GALERIEGESCHOSS:
GALERIE 26,21 M2	GALERIE 27,27 M2 DACHRAUM 7,31 M2 GESAMT: 34,58 M2
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 28: 76,84 M2	WOHNNUTZFLÄCHE TOP 29: 117,49 M2 (INKL. DACHRAUM)



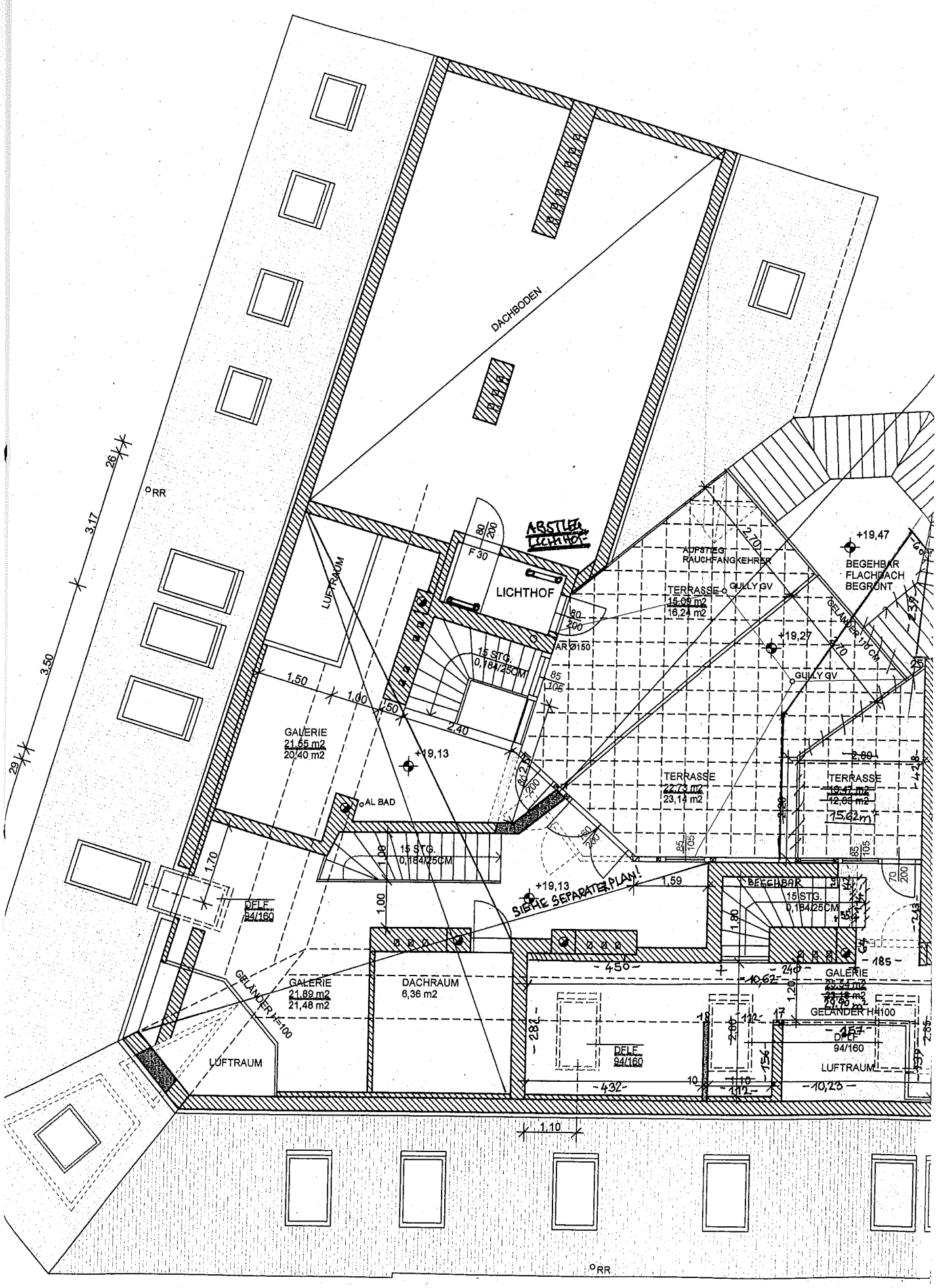
BG 014 TZ 665/2016 DACHGESCHOSS

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE - DACHGESCHOSS
TOP 30, 31



BG 014 TZ 665/2015

BLATT 08



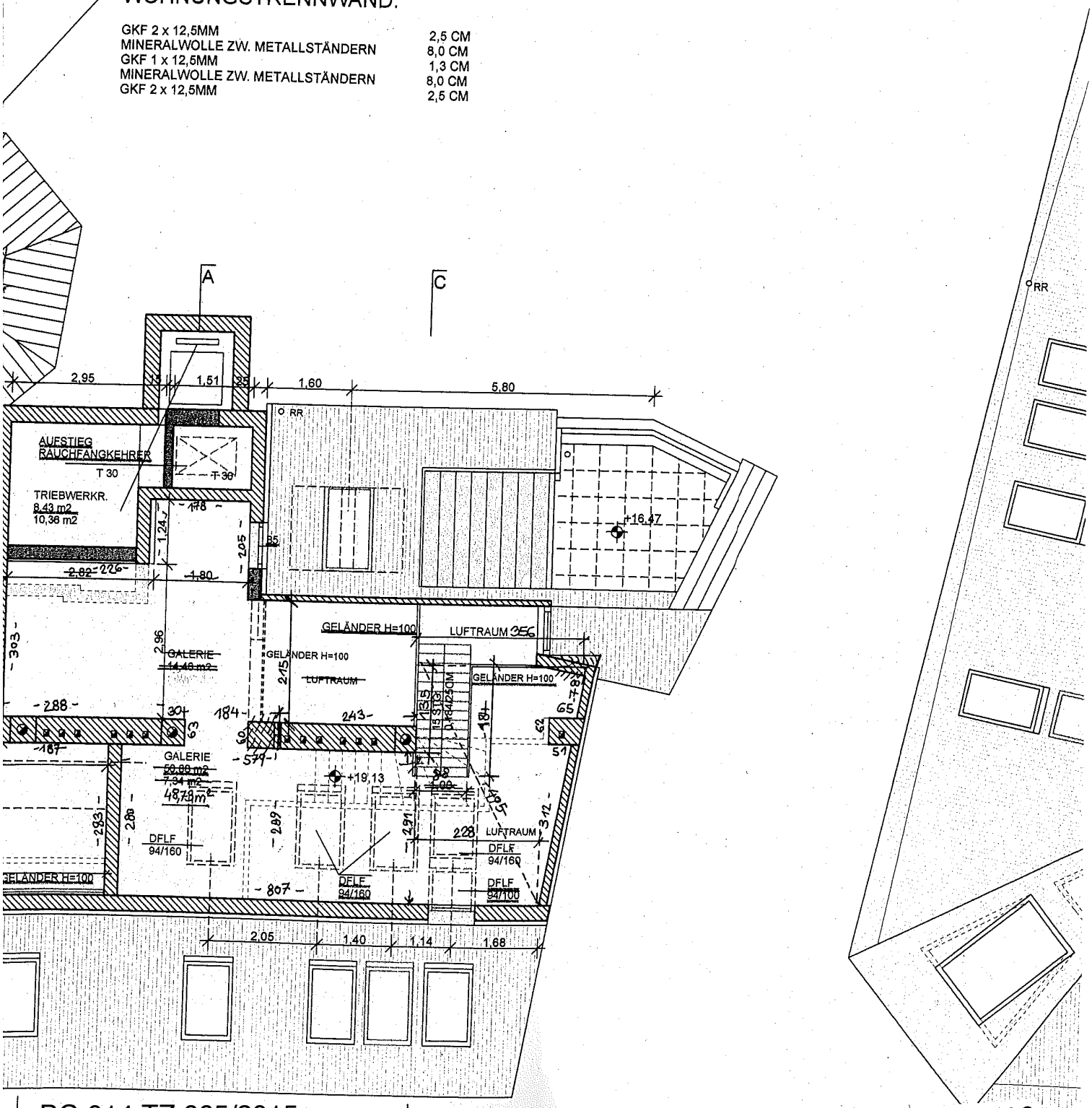
BG 014 TZ 665/2015

ALERIEGESCHOSS

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35
NATURMASSE – GALERIEGESCH.
TOP 30, 31

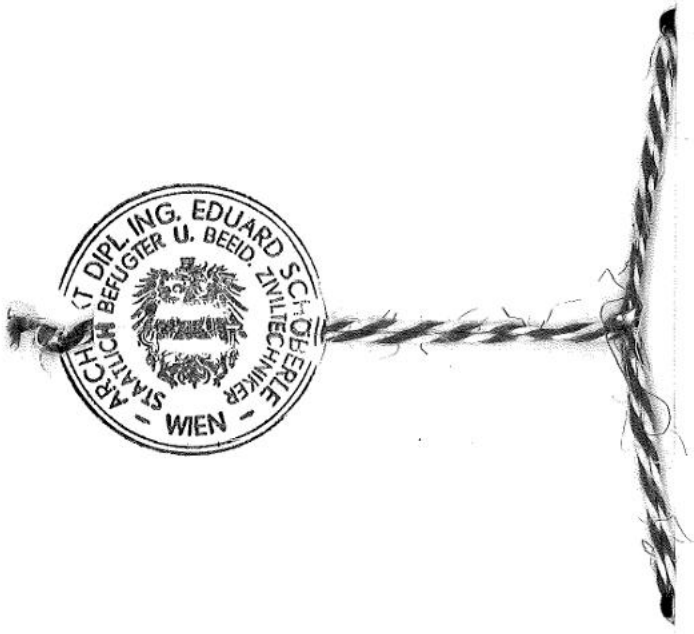
WOHNUNGSTRENNWAND:

GKF 2 x 12,5MM	2,5 CM
MINERALWOLLE ZW. METALLSTÄNDERN	8,0 CM
GKF 1 x 12,5MM	1,3 CM
MINERALWOLLE ZW. METALLSTÄNDERN	8,0 CM
GKF 2 x 12,5MM	2,5 CM



BG 014 TZ 665/2015

BLATT 09



BG 014 TZ 665/2015

EINGELANGT
1 [illegible] JUNI 2013
KANZLEI
Mag.Dr. Erhard BUDER

ARCHITEKT
DIPLOMINGENIEUR EDUARD SCHÖBERLE
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1180 WIEN, THIMIGGASSE 15/10 TELEFON UND FAX 0043/1/4705418
E-MAIL eduard.schoeberle@live.at

GUTACHTEN

Dieses Gutachten ersetzt das Gutachten vom 22.11.1995
Wien, am 30. Jänner 2013

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
für die Liegenschaft in

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
GST. NR. .1182 EZ. 1633 KG. 01402 Hernals

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

24 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

Diese gliedern sich auf wie folgt:

17 WOHNUNGEN
1 ARZTPRAXIS
3 LOKALE
1 HOBBYRAUM
1 FITNESSRAUM
1 KELLERLAGER

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

0 KFZ – Abstellplätze im Freien

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002
befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt:

0 KFZ – ABSTELLPLÄTZE

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002
die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

16.03.1994, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/2143/93
11.07.2006, MA 37-A/26377-1/2006
18.10.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/29620-1/2006
20.11.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/34477-1/2006
27.07.2007, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005
30.04.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/1988
12.06.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005

Der Gutachter
Wien, am 30. Jänner 2013

DIPL. ING. EDUARD SCHÖBERLE BEFUGTER U. BEEID. ZIVILTECHNIKER ARCHITEKT STAATL. BEFUGT. WIEN

BG 014 TZ 665/2015 Ergeht nachrichtlich an MA 37/17 – Baupolizei, A-1160 Wien, Spetterbrücke 4

Anlage./VII

PUSTA + PARTNER HAUSVERWALTUNGS GMBH
GLASERGASSE 10 • 1090 WIEN • 01 315 51 32
OFFICE@PUSTA-PARTNER.AT • WWW.PUSTA-PARTNER.AT
UID: ATU 62460447 • FN 261687i

PROTOKOLL DER HYBRIDEN HAUSVERSAMMLUNG

Liegenschaft: Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

Ort: Büro der Hausverwaltung per Microsoft Teams

Datum: 30.04.2024 Beginn 18:30 Uhr, Ende: 20:15 Uhr

Anwesend von der Hausverwaltung: Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, Frau Sonja Flicker

Kontakt: office@pusta-partner.at, 01/315 513 2

INHALT

Anwesende Eigentümer 2-3
Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit 3
Aktuelle Finanzlage, Vorschau 3
Informationsstand Darlehensaufnahme 4
Informationsstand Sanierungsarbeiten 5
Vereinbarung abweichender Aufteilungsschlüssel Wasser, Heizung, Kältekosten 5
Neuparifizierung der Liegenschaft 5
Dauerhaftes Licht Zwischengang zum Hof 6
Raus aus Gas 6
Abweichende Vereinbarung Erhaltung Fenster und Türen 6
Graffiti und Müllraumtüre 6
MA 36 Ablagerungen und lose Elektrik, Aufzugsmängel, Postempfangsboxen, Elektrik STG Haus .7
Allfälliges 8
Hinweispflichten 8
Abstimmungsblatt für den Umlaufbeschluss 9

ANWESENDE EIGENTÜMER

Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Objekt: 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35 Stichtag: 30.04.2024
Objekt-Nr: 17035

Böck Lukas
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum
Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 % _____

Böck Lukas
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager
Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 % _____

Gadermaier Robin
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum
Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 % _____

Gadermaier Robin
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager
Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 % _____

Geringer Barbara Elke
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30
Kunden-Nr.: 17035 0230 001 WEG-Anteil 186.00 / 4166.00 = 4.4647 % _____

Grethen Constantin René
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 210, Top-Nr.: 210 Tür: 28
Kunden-Nr.: 17035 0210 002 WEG-Anteil 146.00 / 4166.00 = 3.5046 % _____

Dr. Hagen Carmen
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

i.V. Mr. Dr. Rek

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 70, Top-Nr.: 70 Tür: 8
Kunden-Nr.: 17035 0070 002 WEG-Anteil 102.00 / 4166.00 = 2.4484 %

online

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 80, Top-Nr.: 80 Tür: 9
Kunden-Nr.: 17035 0080 002 WEG-Anteil 88.00 / 4166.00 = 2.1123 %

online

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 110, Top-Nr.: 110 Tür: 12
Kunden-Nr.: 17035 0110 002 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

online

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 120, Top-Nr.: 120 Tür: 13
Kunden-Nr.: 17035 0120 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

online

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 150, Top-Nr.: 150 Tür: 17-18
Kunden-Nr.: 17035 0150 002 WEG-Anteil 122.00 / 4166.00 = 2.9285 %

online

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 160, Top-Nr.: 160 Tür: 19
Kunden-Nr.: 17035 0160 002 WEG-Anteil 58.00 / 4166.00 = 1.3922 %

online

Dr. Mayer Agnes
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 130, Top-Nr.: 130 Tür: 14-15
Kunden-Nr.: 17035 0130 002 WEG-Anteil 218.00 / 4166.00 = 5.2328 %

Microlofts HH35 GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 20, Top-Nr.: 20 Tür: Fitnessraum
Kunden-Nr.: 17035 0020 002 WEG-Anteil 38.00 / 4166.00 = 0.9121 %

online

Microlofts HH35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 30, Top-Nr.: 30 Tür: 1a
Kunden-Nr.: 17035 0030 003 WEG-Anteil 160.00 / 4166.00 = 3.8406 %

online

Microlofts HH35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 40, Top-Nr.: 40 Tür: 1/2
Kunden-Nr.: 17035 0040 003 WEG-Anteil 586.00 / 4166.00 = 14.0663 %

online

Microlofts HH35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 50, Top-Nr.: 50 Tür: 4-7
Kunden-Nr.: 17035 0050 003 WEG-Anteil 216.00 / 4166.00 = 5.1848 %

online

Morley Philip Edward
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 140, Top-Nr.: 140 Tür: 16
Kunden-Nr.: 17035 0140 001 WEG-Anteil 226.00 / 4166.00 = 5.4249 %

Nestler Eveline
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 100, Top-Nr.: 100 Tür: 11
Kunden-Nr.: 17035 0100 001 WEG-Anteil 106.00 / 4166.00 = 2.5444 %

Dr. Schweitzer Peter Paul
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Schweitzer Saltanat
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Dr. Setz Johannes
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

Wallach Peter
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 240, Top-Nr.: 240 Tür: 31
Kunden-Nr.: 17035 0240 001 WEG-Anteil 244.00 / 4166.00 = 5.8569 %

Dr. Windisch Norbert
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch Norbert
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 190, Top-Nr.: 190 Tür: 23
Kunden-Nr.: 17035 0190 001 WEG-Anteil 358.00 / 4166.00 = 8.5934 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Winkler Claudia
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 90, Top-Nr.: 90 Tür: 10
Kunden-Nr.: 17035 0090 001 WEG-Anteil 220.00 / 4166.00 = 5.2808 %

BEGRÜSSUNG UND FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian begrüßt die teilnehmenden Eigentümer und trägt vor, dass 69,25 % der Wohnungseigentümer anwesend sind. Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

AKTUELLE FINANZLAGE, VORSCHAU

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian erläutert anhand der nachfolgenden Finanzübersicht die Betriebskosten und die Reparaturrücklage 2023 sowie die Vorschau auf das Jahr 2024:

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Allgemein 2023	
Einnahmen	44.707,80
Ausgaben	-49.229,51
Saldo	-4.521,71
Vorschau 2024	
Einnahmen	47.088,55
Ausgaben	-47.088,55
Saldo	0

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Wasser 2023	
Einnahmen	8.994,12
Ausgaben	-4.168,37
Saldo	4.825,75
Vorschau 2024	
Einnahmen	8.994,12
Ausgaben	-8.994,12
Saldo	0

Reparaturrücklage + Vorschau

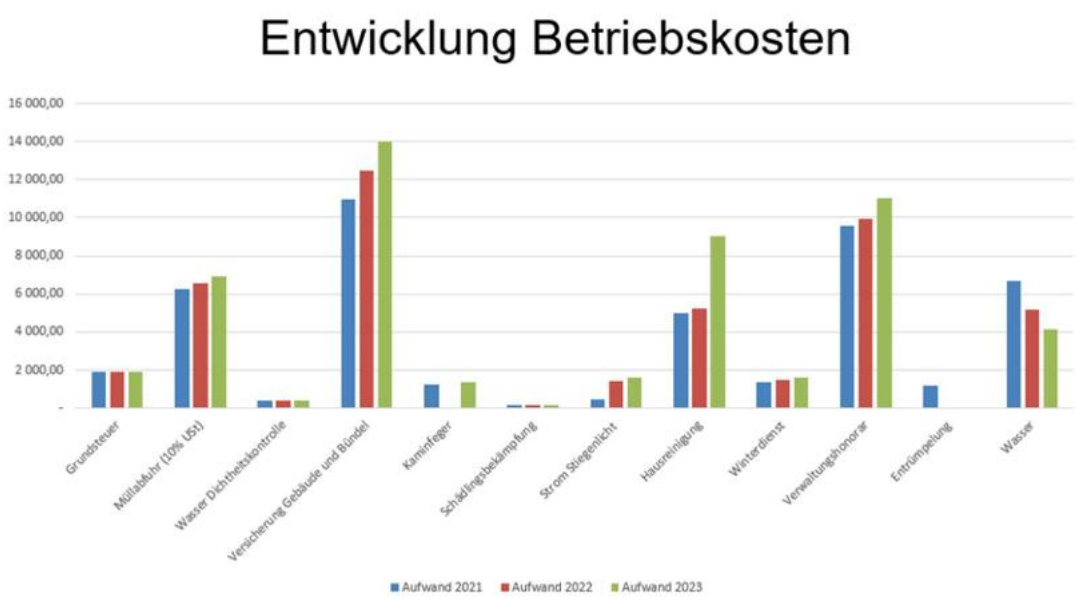
Reparaturrücklage 2023	
Saldo 2022	27.722,22
Einnahmen	916.825,37
Ausgaben	-1.045.216,56
Saldo 2023	-100.668,97
Vorschau 2024	
Saldo	-100.668,97
Einnahmen	30.995,04
Ausgaben (Stand 30.04.2024) Offene Rechnungen Zu erwartende Rechnungen	-40.664,28 rund -159.546,00 rund -3.000,00
Saldo	

Die detaillierten Abrechnungen für die Periode 2023 wird an alle Eigentümer übermittelt, wobei auch die Salden von € -4.521,71 + 4.825,75 gutgeschrieben/nachverrechnet werden.

Die Reparaturrücklage weist mit 31.12.2023 einen Rückstand von € 100.668,97 auf.

Die Rechnungen bzw. Belege liegen in der Kanzlei auf und können gerne auf Wunsch als PDF-Datei zugeschickt, sowie auch persönlich in unserer Kanzlei eingesehen werden.

In der nachfolgenden Grafik ist der Verlauf der Betriebskostenentwicklung über die Jahre 2021 bis 2023 ersichtlich:



INFORMATIONSSTAND DARLEHENSAUFNAHME

Aufgrund von nicht vorhersehbaren Verzögerungen während der Sanierung und einigen nicht voraussehbaren Kosten, wird den Eigentümern eine Aufstellung von Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian dargelegt. Unten angeführt dürfen wir die Auflistung der noch offenen Rechnungen anfügen.

Bei den offenen Rechnungen handelt es sich um die Baumeisterarbeiten von der Firma Rohacek & Häusler, das 1. Und 2. Quartal der Gebäudeversicherung, Wien Energie, Aufzug, Magistrat (Müll + Grundsteuer) sowie 4 Monate Verwaltungshonorar. Rechnungen, welche erst einlagen werden sind hier noch nicht berücksichtigt. Mehr Informationen bezüglich dieser erst kürzlich erbrachten Leistungen finden Sie unten unter dem entsprechenden Themenpunkt separat aufgelistet.

Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Baumeister Rohacek & Häusl	AT332011130001016177	Baumeister Roh	14.11.2023	07.12.2023	07.12.2023	Ja	144.642,73
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt	AT932011128437164801	Pusta & Partner	31.12.2023	15.01.2024	15.01.2024	Ja	1.223,17
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.02.2024	08.02.2024	08.02.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.03.2024	08.03.2024	08.03.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Generali - Versicherung - AG	AT721100000400464400	Generali - Versic	25.03.2024	28.03.2024	28.03.2024	Ja	7.046,00
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.04.2024	08.04.2024	08.04.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Wien Energie Vertrieb	AT391200000696216001	Wien Energie Ve	03.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	Ja	234,26
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Liftcare G & H	AT862025600000910661	Liftcare G & H	11.04.2024	16.04.2024	16.04.2024	Ja	380,88
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Magistrat der Stadt Wien MA	AT081200000696250703	Magistrat der St	09.04.2024	18.04.2024	18.04.2024	Ja	2.381,21
								159.546,41
								159.546,41

Auch ist die damalige Firma Darsing in Konkurs gegangen. Ebenfalls kam es zu Verzögerungen seitens Förderstelle und Materiallieferung. Aufgrund all dieser nicht vorhersehbaren Umstände hat sich daher die damals ausgeschriebene notwendige Darlehenssumme erhöht und wurde daher ein erneuter Umlaufbeschluss für eine notwendige weitere Darlehensaufnahme ausgesendet. Die Frist zur Abstimmung, wurde mit 15.05.2024 datiert. Nach verstreichen dieser Frist wird entweder das Darlehen umgehend aufgenommen, oder Einmalzahlungen vorgeschrieben.

NACHTRAG: Zwischenzeitlich ist die Frist für einen Einspruch gegen eine Darlehensaufnahme zum oben genannten Sanierungsthema verstrichen. Aufgrund eines Einspruches seitens Ihres Miteigentümers Fa. Hamtel III GmbH wurden wie bereits informiert, entsprechende Einmalzahlscheine inklusive Begleitschreiben mit den Informationen, ausgesendet. Beiliegend dürfen wir Ihnen das oben erwähnte Sonderschreiben (Informationsschreiben) welches den Zahlschein beilag, sowie den damalig ausgesendeten Umlaufbeschluss für die weitere Darlehensaufnahme, nochmals anfügen. Als weiteren Nachtrag teilen wir mit, dass wir bei der Förderstelle um eine Fristverlängerung gebeten haben, (Einreichung aller bezahlten Rechnungen/sowie Endabrechnung bis 15.06.2024 um den Förderbetrag von ca. 80.000,- zu erhalten) aber liegt noch keine Antwort vor. Aufgrund dessen, dass nicht bekannt ist, ob die Frist zur Einreichung verlängert wird, ist daher die Fristeinhaltung zur Begleichung der Einmalerläge unbedingt einzuhalten.

INFORMATIONSSTAND SANIERUNGSARBEITEN

Defekte Haustüre

Bezüglich der defekten Haustüre wird den Eigentümern erklärt, dass mit Herrn Hamzo als Miteigentümer, welcher die Türe damals einbauen hat lassen vereinbart wurde, dass dieser eine Reparatur veranlassen wird. Leider ist dies nach Verstreichen einiger Zeit nicht umgesetzt worden. Da die Türe bereits zu lange offenstand und fremde Personen Zutritt hatten, hat die Hausverwaltung im Zuge der notwendigen Arbeiten gemäß § 28 WEG 2002 der ordentlichen Verwaltung den Auftrag zur Reparatur an die Firma Schlüsselkönig, im Namen der Eigentümergemeinschaft, erteilt. Die Firma Schlüsselkönig hat die Türe provisorisch repariert und wurden die defekten Teile bestellt und wird die Arbeit voraussichtlich bis Ende Mai 2024 fertiggestellt werden. Es wird daher noch eine Rechnung über netto EUR 2.048,99 eintreffen. Kosten für die rasche provisorische Reparatur sowie Anfahrten sind ebenfalls noch nicht in Rechnung gestellt.

Bestellung/Bereitstellung/Montage Hauszylinder Allgemeinteile

Gemäß § 28 WEG 2002 Ordentliche Verwaltung wurde auch hier der Auftrag für die Montage der fehlende Zylinder/ oder falsch verbauten Zylinder in Auftrag an die Firma Schlüsselkönig gegeben. Ebenfalls wurde der Fehler an der Müllraumtüre behoben und die Sperrbarkeit geprüft. Etwaige Restarbeiten finden im Zuge der finalen Haustürreparatur durch die Firma Schlüsselkönig statt. Nun sind die Zugänge zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft jeden Eigentümer möglich. Die Eigentümer wünschen sich, dass die Kellertüre zum Proberaum auch wie die 1. Kellertüre zu versperren, möglich sein soll. Die Hausverwaltung wird entsprechend den Auftrag im Namen der Eigentümergemeinschaft an die Firma Schlüsselkönig erteilen.

VEREINBARUNG ÜBER EINEN ABWEICHENDEN AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR DIE WASSERKOSTEN SOWIE HEIZUNG, WARMWASSER UND KÄLTE

Aufgrund des damals positiven Beschlusses 08/2022 wurde der Auftrag zur Erstellung einer über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Wasserkosten sowie Kosten für Heizung, Warmwasser und Kälte an den Notar Mag. Edelhauser erteilt. Die Vereinbarung liegt nun vor und kann bei uns im Büro nach telefonischer Terminvereinbarung in den Bürozeiten unterfertigt werden. Sobald alle Eigentümer unterschrieben haben, ist es erforderlich diese notariell beglaubigen zu lassen. Hierfür bitten wir um Rückmeldung, welcher Eigentümer sich bereit erklärt, die unterfertigte Vereinbarung im Anschluss beim Notar einzubringen. Die Kosten werden nach tatsächlichem Aufwand berechnet, da es sich hier um einen außerordentlichen Verwaltungsaufwand handelt. Die Vereinbarung wird erst dann Rechtskräftig, wenn alle Eigentümer (100 %) unterzeichnet haben und diese im Grundbuch eingetragen wurde.

NEUPARIFIZIERUNG DER LIEGENSCHAFT

Einige Eigentümer regen an„ dass sich nun nach Fertigstellung der neuen Wohnräume vom Miteigentümer Herr Hamzo die Anteile geändert haben und daher ein neues Nutwertgutachten erstellt werden soll. Herr Hamzo informiert alle Eigentümer, dass dieser nach Fertigstellungsmeldung einen Auftrag für ein neues Nutzwertgutachten erteilen wird.

DAUERHAFTES LICHT ZWISCHENGANG ZUM HOF

Frau Flicker spricht an, dass bei der Begehung aufgefallen ist, dass das Licht im Zwischengang zum Hof über keinen Lichtschalter verfügt und ein Licht dauerhaft leuchtet. Die Meldung ist bereits an Herrn Hamzo weitergeleitet worden. Herr Hamzo informiert, dass seine Arbeiter bereits informiert sind und dies in Arbeit ist.

RAUS AUS GAS

Einige Eigentümer stellen die Frage an Herrn Ing. Lukas Pusta-Katzian, wie das Vorgehen der Studie „Raus aus Gas“ umgesetzt wird. Er informiert alle anwesenden Eigentümer darüber, dass im 1. Schritt ein Auftrag für eine Studie erteilt werden muss und die Liegenschaft begangen wird. Ein Techniker prüft, welche Alternativen möglich sind und welche Kosten auf die Eigentümergemeinschaft zukommen würden. Eine Studie ist mit Kosten rund um die EUR 5.000,- bis 8.000,- verbunden. Im weiteren Schritt können die Kosten für eine Umsetzung mittels Umlaufbeschluss in die Wege geleitet werden. Das Thema wird auf die nächste Versammlung vertagt.

ABWEICHENDE VEREINBARUNG FENSTER UND TÜREN

Aufgrund von Unstimmigkeiten bei den Eigentümern wer nun nach Fertigstellung der Sanierung der Wohnungen im Erdgeschoss für die Erhaltung zuständig ist, einigen sich die anwesenden Eigentümerinnen, dass eine abweichende Vereinbarung zum Eigentumsvertrag vom Notar Mag. Edelhauser erstellt werden soll. Nach kurzer Besprechung unter den anwesenden Eigentümern kommen diese überein, dass sowohl Fenster als auch Bestandstüren in die Vereinbarung miteinbezogen werden sollen. Die Hausverwaltung wird die Erstellung dieser Vereinbarung auf

Kosten der Eigentümergemeinschaft in Auftrag gegeben. Die Erhaltung der Bestandsfenster und Türen sollen zukünftig in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer übergehen.

GRAFFITI

Da bereits Graffiti am Haus festgestellt wurde, wie an der Müllraumtüre, Fassade und am Zählerkasten teilt Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian mit, da die Fassade neu ist, ein Auftrag für die Entfernung an die Firma Graffitisolution in Höhe von netto EUR 400,- erteilt wurde. Dies ist notwendig, damit nicht noch mehr Graffiti hinzukommt. Die anwesenden Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis.

MÜLLRAUMTÜRE

Es wurde die Frage in den Raum gestellt, dass die Müllraumtüre sich nicht von außen sperren lässt und der Rahmen nicht korrekt mit dem Mauerwerk abschließt. Frau Flicker teilt mit, dass sie sich dies selbst angesehen hat und hat der Schlosser im Zuge der Beauftragung für die Zylinder sich auch dieses Schloss angesehen und steckte ein Teil eines Schlüssels im Zylinder und ist nun wieder korrekt zu sperren. Bezüglich des Abschlusses der Müllraumtüre (der Rahmen), wird sich dies Herr Hamzo ansehen und muss die Türe nicht getauscht werden.

MA 36 AUFFORDERUNG ZUR ENTFERNUNG VON ABLAGERUNGEN

Aufgrund einer Aufforderung seitens der MA 36 zur sofortigen Entfernung diverser Ablagerungen in den allgemeinen Bereichen der Liegenschaft, hat Frau Sonja Flicker einen entsprechenden Aushang im Haus angebracht sowie auf einzelne Gegenstände den Hinweis zur Entfernung hinterlassen. Weiteres wurde ein Rundmail mit der Information ausgesendet. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian verweist auf die Verordnung, dass bei Nichtentfernung gestraft wird und sich nichts auf den Gängen befinden darf. Die Frist für die Entfernung der Ablagerungen ist der 08.05.2024. Es wurde informiert, diese Gegenstände bis dahin weg zu räumen, damit im Anschluss keine Entrümpelung in Auftrag gegeben werden darf. Die Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis.

AUFZUGSMÄNGEL

Es werden die Eigentümer über weitere bevorstehende Kosten informiert. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, dass die Brücke (Bügel) in der Steuerung (Platine A2) zu entfernen ist – Frist unverzüglich. Die Kabinentürleiter fehlt/schadhaft, sowie vibriert die Anlage und schleift deutlich spürbar im Fahrbereich. Die Firma Jeitler-Fida wurde um ein Angebot für die Behebung beauftragt und wird hingewiesen, dass zumindest der notwendige Mangel, mit Frist „unverzüglich“ auch seitens der Hausverwaltung in Auftrag gegeben werden muss.

POSTEMPFANGSBOXEN

Es kam die Frage auf, bezüglich Montage von gratis Postempfangsboxen. Die Hausverwaltung soll dem Protokoll einen Umlaufbeschluss beilegen und wenn sich die Mehrheit findet, wird ein Ansuchen für die Montage durch die Post in die Wege geleitet. Es wird darauf hingewiesenem, dass es sich hierbei um einen außerordentlichen Verwaltungsaufwand handelt.

STROMAUSFÄLLE IM HAUS

Einige Eigentümer teilen mit, dass der Strom im Haus immer wieder ausfällt und wird die Frage gestellt, ob die Sicherungen vom Haus dem Stand entsprechen. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, dass bei Herrn Ing. Lackinger nachgefragt wird, in welchem Zustand die Elektroleitungen/Sicherungen sind, aber sollte im Zuge des Ausbaues durch die Erdgeschosswohnungen Herr Hamzo vom Baumeister die Leitungen prüfen haben lassen müssen. Ob die Stromausfälle im Haus mit etwaigen weiteren Einleitungen durch die Sanierung im Zusammenhang stehen können, muss von einem Elektriker geprüft werden. Eine Leitungsüberprüfung ist alle 10 Jahre notwendig.

NACHTRAG: Laut E-Befund des Stiegenhauses vom Dezember 2023, wurden keine Mängel aufgezeichnet. Als Beilage dürfen wir Ihnen den Prüfbefund von Lumine anfügen.

ALLFÄLLIGES

Das entsprechende Abstimmungsblatt für den Beschluss finden Sie auf Seite 9.

Abschließend wird höflich darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Protokoll um ein Gedächtnisprotokoll und kein Wortprotokoll handelt; es ist daher eine sinngemäße Zusammenfassung der Wortmeldungen bzw. der Stimmung.

Hinweispflichten

Jeder Eigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs. 5 WEG mit einem gegen die übrigen Eigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswidrigkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzlosigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 leg. cit. 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: 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). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Das Protokoll wird 24.05.2024 im Haus 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, am Schwarzen Brett ausgehängt.

ABSTIMMUNGSBLATT FÜR DEN UMLAUFBESCHLUSS

Ich bin mit der Montage von gratis Postempfangsboxen im Erdgeschossbereich einverstanden. Bei erfolgter positiver Beschlussfassung wird die Hausverwaltung die Post informieren.

O Ja

O Nein

Zutreffendes bitte ankreuzen, unterschreiben und retournieren.

Bitte beachten Sie:

- Bei Eigentümerpartnerschaften sind die Unterschriften beider Eigentümer erforderlich.
- Sollte am Anteil Ihrer Wohnung ein Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen sein, so ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Fruchtgenussberechtigte der Abstimmungsberechtigte und darf nur dessen Stimme gewertet werden.
- Allgemeine Vollmachten, welche auch das Stimmrecht beinhalten, sind gemäß § 24 Abs. 2 alle 3 Jahre zu erneuern, ansonsten darf die Stimme nicht gewertet werden. Die Vollmacht muss der Hausverwaltung selbstverständlich bei jeder Abstimmung vorgelegt werden.
- Bemerkungen, Bedingungen, etc. auf den Beschlüssen werden nicht beachtet.
- Verspätet übermittelte Beschlüsse werden nicht gewertet. Für die Fristwahrung muss der Beschluss am unten angeführten Datum bei der Hausverwaltung einlangen.
- 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: 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). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Bitte übermitteln Sie uns den ausgefüllten Fragebogen mittels Post oder Mail bis spätestens 10.06.2024

Name _____

Adresse/Top _____

Datum _____

Unterschrift _____

PROTOKOLL DER HYBRIDEN HAUSVERSAMMLUNG

Liegenschaft: Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

Ort: Büro der Hausverwaltung per Microsoft Teams

Datum: 04. Juni 2025, Beginn: 17:30 Uhr, Ende: 20:00 Uhr

Anwesend von der Hausverwaltung: Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, Frau Sonja Flicker

Kontakt: office@pusta-partner.at, 01/315 513 2

INHALT

Anwesende Eigentümer 2

..... 3

Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit 4

Aktuelle Finanzlage, Vorschau 4

Stand der Klage der Eigentümergemeinschaft 6

Vorzugspfandrecht 7

Kontopfändung Eigentümergemeinschaft 7

Stellungnahme Miteigentümer Herr Hamzo 7

Umlaufbeschluss Darlehensaufstockung 2024 7

Rechnungen der Sanierung und weitere offene Rechnungen 7

Trockenlegungsarbeiten 8

Rückabwicklung der Kosten 8

Löschung Vorzugspfandrechte im Grundbuch 9

Haustüre 9

Förderstelle 9

Neue Rissbildungen im Stiegenhaus 9

Balkonherstellung 10

Gartenpflege 10

Kostenlose Postempfangsboxen 10

Herrenlose Fahrräder im Fahrradraum 10

Ablagerungen 10

Wechsel Hausreinigung 11

Elektrik Stiegenhaus 11

Offene Briefkästen 11

Moped im Fahrradraum 11

Verputzschaden neben dem Aufzug 11

Kantenschutz im Stiegenhaus 12

Bauwerksbuch 12
Umstieg Raus aus Gas 13
Allfälliges 13
Hinweispflichten 13

ANWESENDE EIGENTÜMER

Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Obj.-Nr.: 17035
Objekt: **1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35**

Stichtag: 04.06.2025

Böck Lukas
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum
Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %

Böck Lukas
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager
Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %

Dho Frederico
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30
Kunden-Nr.: 17035 0230 002 WEG-Anteil 93.00 / 4166.00 = 2.2324 %

Gadermaier Robin
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum
Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %

Gadermaier Robin
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager
Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %

Grethen Constantin René
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 210, Top-Nr.: 210 Tür: 28
Kunden-Nr.: 17035 0210 002 WEG-Anteil 146.00 / 4166.00 = 3.5046 %

Dr. Hagen Carmen
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 160, Top-Nr.: 160 Tür: 19
Kunden-Nr.: 17035 0160 002 WEG-Anteil 58.00 / 4166.00 = 1.3922 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 70, Top-Nr.: 70 Tür: 8
Kunden-Nr.: 17035 0070 002 WEG-Anteil 102.00 / 4166.00 = 2.4484 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 80, Top-Nr.: 80 Tür: 9
Kunden-Nr.: 17035 0080 002 WEG-Anteil 88.00 / 4166.00 = 2.1123 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 110, Top-Nr.: 110 Tür: 12
Kunden-Nr.: 17035 0110 002 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 120, Top-Nr.: 120 Tür: 13
Kunden-Nr.: 17035 0120 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

HAMTEL III GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 150, Top-Nr.: 150 Tür: 17-18
Kunden-Nr.: 17035 0150 002 WEG-Anteil 122.00 / 4166.00 = 2.9285 %

Dr. Mayer Agnes
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 130, Top-Nr.: 130 Tür: 14-15
Kunden-Nr.: 17035 0130 002 WEG-Anteil 218.00 / 4166.00 = 5.2328 %

Microlofts HH35 GmbH
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 20, Top-Nr.: 20 Tür: Fitnessraum
Kunden-Nr.: 17035 0020 002 WEG-Anteil 38.00 / 4166.00 = 0.9121 %

Microlofts HH35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 30, Top-Nr.: 30 Tür: 1a
Kunden-Nr.: 17035 0030 003 WEG-Anteil 160.00 / 4166.00 = 3.8406 %

Microlofts HH35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 40, Top-Nr.: 40 Tür: 1/2
Kunden-Nr.: 17035 0040 003 WEG-Anteil 586.00 / 4166.00 = 14.0663 %

(c) ITS - Immobilien Treuhand Software Erstellt am 04.06.2025 Seite 1 von 2

Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Obj.-Nr.: 17035
Objekt: **1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35**

Stichtag: 04.06.2025

Microlofts HK35 GmbH
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 50, Top-Nr.: 50 Tür: 4-7
Kunden-Nr.: 17035 0050 003 WEG-Anteil 216.00 / 4166.00 = 5.1848 %

Morley Philip Edward
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 140, Top-Nr.: 140 Tür: 16
Kunden-Nr.: 17035 0140 001 WEG-Anteil 226.00 / 4166.00 = 5.4249 %

Nestler Eveline
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 100, Top-Nr.: 100 Tür: 11
Kunden-Nr.: 17035 0100 001 WEG-Anteil 106.00 / 4166.00 = 2.5444 %

Dr. Schweitzer Peter Paul
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Schweitzer Saltanat
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Dr. Setz Johannes
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

Wallach Peter
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 240, Top-Nr.: 240 Tür: 31
Kunden-Nr.: 17035 0240 001 WEG-Anteil 244.00 / 4166.00 = 5.8569 %

Dr. Windisch Norbert
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Dr. Windisch Norbert
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 190, Top-Nr.: 190 Tür: 23
Kunden-Nr.: 17035 0190 001 WEG-Anteil 358.00 / 4166.00 = 8.5934 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Winkler Claudia
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 90, Top-Nr.: 90 Tür: 10
Kunden-Nr.: 17035 0090 001 WEG-Anteil 220.00 / 4166.00 = 5.2808 %

Wolfmair Marlene
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30
Kunden-Nr.: 17035 0230 002 WEG-Anteil 93.00 / 4166.00 = 2.2324 %

online

(c) ITS - Immobilien Treuhand Software Erstellt am 04.06.2025 Seite 2 von 2

Online anwesend sind:

Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M, Elisabeth Windisch, Claudia Winkler, Florian Schütz, Georg Ferner

BEGRÜSSUNG UND FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian begrüßt die teilnehmenden Eigentümer und trägt vor, **76,16 %** der Wohnungseigentümer anwesend sind. Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

AKTUELLE FINANZLAGE, VORSCHAU

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian erläutert anhand der nachfolgenden Finanzübersicht die Betriebskosten und die Reparaturrücklage 2024 sowie die Vorschau auf das Jahr 2025:

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten 2024	
Einnahmen 2024	€ 47.088,48
Ausgaben 2024	- € 44.178,46
Saldo 2024	€ 2.910,02
Vorschau 2025	
Einnahmen 2025	€ 51.850,31
Ausgaben 2025	- € 51.850,31
Saldo 2025	€ 0,00

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Wasser 2024	
Einnahmen 2024	€ 8.994,12
Ausgaben 2024	- € 3.549,95
Saldo 2024	€ 5.444,17
Vorschau 2025	
Einnahmen 2025	€ 8.994,44
Ausgaben 2025	- € 8.994,44
Saldo 2025	€ 0,00

Die detaillierten Abrechnungen für die Periode 2024 wurden bereits an alle Eigentümer übermittelt, wobei auch die Salden von € 2.910,02 sowie € 5.444,17 gutgeschrieben wurden.

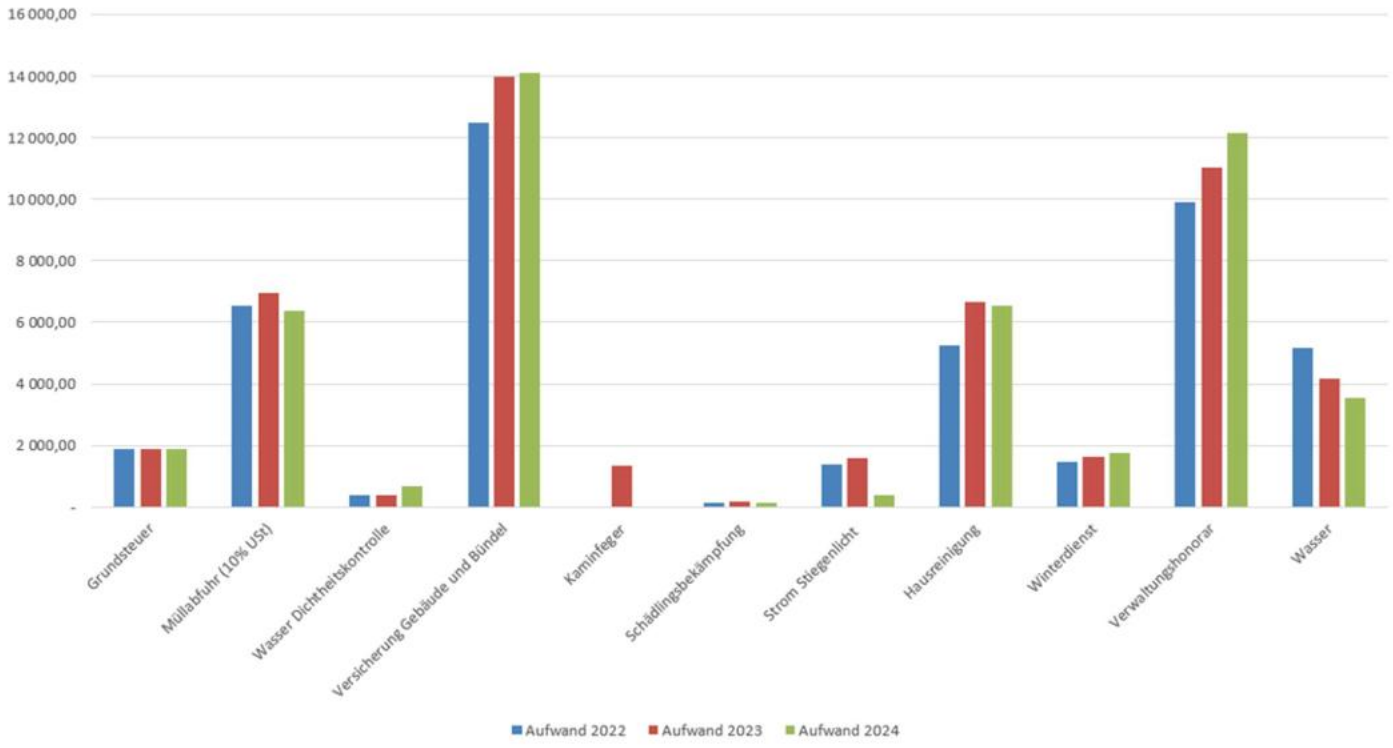
Die Reparaturrücklage weist mit 31.12.2024 ein Guthaben von € 73.891,87 auf, wobei hiervon bis Stichtag der Hausversammlung 04.06.2025 **etwaige offene Rechnungen beglichen wurden.** Unten angeführt finden Sie die Aufstellung.

Reparaturrücklage + Vorschau

Reparaturrücklage 2024		
Saldo Vorjahr 31.12.2023		- € 103.308,97
Einnahmen 2024		€ 299.136,19
Ausgaben 2024		- € 121.935,35
Saldo 31.12.2024		**€ 73.891,87**
Vorschau 2025		
Saldo 31.12.2024		**€ 73.891,87**
Einnahmen 2025		€ 30.995,04
Ausgaben 2025 offene Rechnungen	Stand 04.06.2025	- € 35.846,28 - € 77.645,00
Saldo 31.12.2025		

Die Rechnungen bzw. Belege liegen in der Kanzlei auf und können gerne auf Wunsch als PDF-Datei zugeschickt, sowie auch persönlich in unserer Kanzlei, nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

In der nachfolgenden Grafik ist der Verlauf der Betriebskostenentwicklung über die Jahre 2022 bis 2024 ersichtlich:



STAND DER KLAGE DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M. informiert über den aktuellen Stand der anhängigen Verfahren sowie die Rückstände einzelner Eigentümer. Ein Miteigentümer Herr Hamzo hat einen hohen Rückstand in Höhe von rund € 116.000,- (Stand April 2025), weshalb eine Klage, zu welcher die Hausverwaltung gesetzlich verpflichtet ist, eingereicht wurde. Ebenfalls wurde bereits eine Zwangsversteigerung der Bestände gegen den säumigen Miteigentümer eingeleitet. Am 30.04.2025 fand eine Verhandlung am Bezirksgericht statt, die mit einer Schließung endete. Das Urteil steht noch aus. Sobald es rechtskräftig ist, werden weitere Exekutionsmaßnahmen erfolgen. Die Hausverwaltung war nur als Zeuge geladen.

Es bestehen außerdem zwei verbundene Verfahren gegen den Miteigentümer Herrn Hamzo, die gerichtlich zusammengelegt wurden. Auch hier wartet man auf das Urteil. Auf Nachfrage erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass die Zwangsversteigerung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, jedoch die Vorzugspfandrechte bereits eingetragen wurden.

Auf die Frage, warum der Zahlungsbefehl so lange dauerte, erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass man mit dem gegnerischen Anwalt versucht hat, dem Eigentümer mehr Zeit zu gewähren. Eine Zwangsversteigerung und der daraus resultierende Erlös können etwa ein Jahr dauern. Zunächst wird eine Exekution durchgeführt (Fahrnisexekution), bei welchen Gegenständen gepfändet werden, bevor das Verfahren weitergeht.

Auf Kritik einzelner Eigentümer, dass sie nicht ausreichend informiert wurden, verweist Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian darauf, dass:

1. In den letzten 4 Jahren insgesamt 9 Hausversammlungen abgehalten wurden. Gesetzlich vorgeschrieben ist **eine** Hausversammlung alle 2 Jahre.

2. Zusätzlich zu den Hausversammlungen, wurden insgesamt 7 Informationsschrieben zur Lage der WEG ausgesendet wurden.

Aufstellung der Informationsschreiben an die Eigentümergemeinschaft

15.10.2024 Info an WEG:	Klage WEG und offene Rückstände Gegnerischer Anwalt Dr. Markus Tschank – Frist 31.10.2024
23.10.2024 Info an WEG:	Allgemein, Klage, Förderverlängerung, Rückstände
20.12.2024 Info an WEG:	Stand Förderung und Verfahren
14.02.2025 Info an WEG:	Aufstellung Rückstände – Einspruch Hamtel III und Microsloft – Übermittlung Zahlungsbelege 2 Teilzahlungen an Rohacek & Häusler
12.03.2025 Info an WEG:	Förderinfo, Aufklärung Stand Exekution und Anteilshaftung Miteigentümer bezüglich Vorzugspfandrecht – Verfügung einzelne Eigentümer gegen Rückstand Miteigentümer → Kein Thema der HV
11.04.2025 Info an WEG:	Aufstellung Offene Salden RA Dr. Tschank übersendet – mit Info nach Ostern werden Klagen eingereicht
04.06.2025 Info an WEG:	Nach Rücksprache mit RA Mag. Edelhauser Verfahren Termin End April soll als Thema für die HV mitgenommen werden

3. Im Jahr 2024 wurden über 3.488 Dokumente (E-Mails, PDFs) gesichtet und verarbeitet. Dies ist das 3,5-Fache des Durchschnitts unserer verwaltetet Liegenschaften. Bzw. 15 Dokumente pro Arbeitstag.

Es wird daher der Vorwurf, der nicht ausreichenden Informierung deutlich dementiert.

Weiters erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass hier zwei Themen zu unterscheiden sind:

- die Klage wegen der offenen Schlussrechnung seitens Rohacek & Häusler

- die Rückstände einzelner Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft mit den bereits eingetragenen Vorzugspfandrechten

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

Auf die Frage einzelner Eigentümer nach Akteneinsicht in die laufenden Verfahren des Miteigentümers Herr Hamzo teilt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M mit, dass der Akt den jeweiligen Eigentümer betrifft und nur mit dessen Freigabe an die Gemeinschaft weitergegeben werden darf. **Sobald der Hausverwaltung der Anwaltsakt, das Protokoll der Verhandlung vom 30.04.2025 sowie die Freigabe von Ihrem Miteigentümer Herr Hamzo vorliegt, kann dieser der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.**

(Nachtrag: Bei Anfragen zur Akteneinsicht, werden wir diese gerne an den Anwalt zur weiteren Bearbeitung/Beantwortung) weiterleiten)

VORZUGSPFANDRECHT

Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M. bestätigt, dass die Gesamtforderung von rund € 116.000, - mit einem Vorzugspfandrecht im Grundbuch hinterlegt ist.

KONTOPFÄNDUNG EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Auf Anfragen einzelner Eigentümer teilt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass keine Kontopfändung der Eigentümergemeinschaft besteht.

STELLUNGNAHME MITEIGENTÜMER HERR HAMZO

Die offenen Rückstände möchte Herr Hamzo im Zeitraum Juni bis August 2025 begleichen. Reparaturen an den Fenstern gestalteten sich schwierig, da keine Firma die Arbeiten mit Gewährleistung übernehmen wollte. Dies stellt für ihn einen erheblichen Kostenpunkt dar.

Er fragt, ob die Eigentümer bereit wären, ihn bei der Fenstersanierung finanziell zu unterstützen. Nach längerer Diskussion einigen sich die Eigentümer darauf, dass zunächst Herr Hamzo seine Rückstände begleichen soll. Danach soll die Ausfallhaftung bereinigt werden, bevor über eine Unterstützung für die Fenstersanierung erneut beraten wird.

UMLAUFBESCHLUSS DARLEHENSAUFSTOCKUNG 2024

Die Hausverwaltung wurde auf einen vermeintlich fehlerhaften Beschluss aufmerksam gemacht. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian stellt klar, dass der Beschluss zur Darlehensaufnahme in der Hausversammlung 2024 in Anwesenheit von der einsprechenden Partei ausführlich thematisiert, begründet und von mehreren Eigentümern bestätigt wurde. Falls zum damaligen Zeitpunkt ein negativer Ausgang zu erwarten gewesen wäre, hätte man keinen Beschluss durchgeführt.

RECHNUNGEN DER SANIERUNG UND WEITERE OFFENE RECHNUNGEN

Auf Fragen zur Einsicht der Sanierungsrechnungen erklärt Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass die Rechnungen einer mehrfachen Prüfung und Freigabe durchlaufen und final von der Förderstelle Wohnfonds Wien geprüft werden. Die Rechnungen sind jährlich in den Betriebskosten- und Rücklagenabrechnungen ersichtlich und können auch jederzeit per Mail eingesehen werden. Die Hausverwaltung soll die Aufstellung im Protokoll anfügen. Stand Hausversammlung 04.06.2025.

Weitere offene Rechnungen

Zahlung an	RG-Datum	RG-Summe (geprüft)	Teilzahlung	Zahlung
Baumeister Rohacek & Häusler GmbH & Co KG	14.11.2023	144 642,73	74 642,73	70 000,00
privis Facility Services GmbH	31.01.2025	1 819,44	-	1 819,44
privis Facility Services GmbH	02.04.2025	238,92	-	238,92
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	08.04.2025	1 255,97	-	1 255,97
privis Facility Services GmbH	01.04.2025	1 819,44	-	1 819,44
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	08.05.2025	1 255,97	-	1 255,97
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	09.06.2025	1 255,97	-	1 255,97
		152 288,44	**74 642,73**	**77 645,71**
		152 288,44	**74 642,73**	**77 645,71**

TROCKENLEGUNGSARBEITEN

Während der damaligen Sanierung wurde Feuchtigkeit in der Bausubstanz festgestellt und von Gutachtern bestätigt. Siehe Protokoll vom 20.01.2021. Herr Hamzo verhandelte mit Firmen und beauftragte auf eigene Kosten den Bestbieter, da nicht alle Schäden in der Rücklage kalkuliert waren und auf die Deckung der Rücklage nicht gewarteten werden wollte. Teile, welche die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft betrafen, wurden über die Reparaturrücklage beglichen.

RÜCKABWICKLUNG DER KOSTEN

Auf Fragen der Eigentümer, wie eine Rückabwicklung der Kosten aussehen wird, sollte Herr Hamzo seine Rückstände begleichen, wird folgende Vorgehensweise beschrieben. Es muss eine Gegenüberstellung aller bereits geleisteten Zahlungen an die WEG der Eigentümer zu den geleisteten Zahlungen an die Firma Rohacek & Häusler aufliegen. Um die Zahlung von der Reparaturrücklage auf die einzelnen Eigentümerkonten überweisen zu können, bedarf es einen Beschluss. Aufgrund der Zahlungsausfälle konnten von der Schlussrechnung Rohacek & Häusler nur € 74.000, - beglichen werden. Die Hausverwaltung soll mit dem Anwalt Herr Dr. Markus Tschank in Kontakt treten. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentlichen Verwaltungstätigkeiten sind.

(Nachtrag: Unten angeführt finden Sie eine Aufstellung vom Anwalt Herr Dr. Markus Tschank zur weiteren Verwendung Stand 17.06.2025. Laut erfolgtem Telefonat vom 01.07.2025 kann mitgeteilt werden, dass insgesamt € 81.034,54 der Gesamtforderung - Rechnung Rohacek & Häusler, ohne Mahnspesen, getilgt wurden. In der Spalte 1 sind jene Eigentümer aufgelistet, welche noch offenen Salden seitens Anwalt Herr Dr. Markus Tschank aufweisen)

Roha/WEG1170 - Stand offene Forderung per 17.06.2025

	Roha/WEG1170	B-LNR	Anteile	Anteilige Forderung	kahnkosten inkl. Us	Gesamtschuld	
offen	Dr. Agnes Mayer	3	218/4166	7.203,62 €	360,00 €	7.563,62 €	Mahnklage eingebracht
bezahlt	Claudia Winkler	16	220/4166	7.269,71 €	360,00 €	7.629,71 €	
bezahlt	Eveline Nestler	17	106/4166	3.502,68 €	360,00 €	3.862,68 €	
bezahlt	Philip Edward Morley	20	226/4166	7.467,97 €	360,00 €	7.827,97 €	
bezahlt	Barbara Geringer	35	186/4166	6.146,21 €	360,00 €	6.506,21 €	
bezahlt	Peter Wallach	36	244/4166	8.062,77 €	360,00 €	8.422,77 €	
bezahlt	Dr. Peter Paul Schweitzer	51	191/4166	6.311,43 €	360,00 €	6.671,43 €	
bezahlt	Saltana Schweitzer	52	191/4166	6.311,43 €	360,00 €	6.671,43 €	
bezahlt	David Windisch	60	358/4166	11.829,80 €	360,00 €	12.189,80 €	
bezahlt	Elisabeth Windisch	61	92/4166	3.040,06 €	360,00 €	3.400,06 €	
bezahlt	Elisabeth Windisch	62	200/4166	6.608,82 €	360,00 €	6.968,82 €	

offen	HAMTEL III GmbH	64	102/4166	3.370,50 €	360,00 €	3.730,50 €	
offen	HAMTEL III GmbH	65	88/4166	2.907,88 €	360,00 €	3.267,88 €	
offen	HAMTEL III GmbH	66	46/4166	1.520,03 €	360,00 €	1.880,03 €	Mahnklage eingebracht
offen	HAMTEL III GmbH	67	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
offen	HAMTEL III GmbH	68	58/4166	1.916,56 €	360,00 €	2.276,56 €	
offen	HAMTEL III GmbH	69	122/4166	4.031,38 €	360,00 €	4.391,38 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	71	160/4166	5.287,06 €	360,00 €	5.647,06 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	72	586/4166	19.363,86 €	360,00 €	19.723,86 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	73	216/4166	7.137,53 €	360,00 €	7.497,53 €	
bezahlt	Dr. Carmen Hagen	74	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
bezahlt	Dr. Johannes Setz	75	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
offen	Constantin Rene Grethen	76	146/4166	4.824,44 €	360,00 €	5.184,44 €	Mahnklage eingebracht
offen	Microlofts HH35 GmbH	77	38/4166	1.255,68 €	360,00 €	1.615,68 €	Mahnklage eingebracht
bezahlt	Lukas Böck	78	009/4166	297,40 €	360,00 €	657,40 €	
bezahlt	Robin Gadermaier	79	009/4166	297,40 €	360,00 €	657,40 €	
bezahlt	Lukas Böck	80	15/4166	495,66 €	360,00 €	855,66 €	
bezahlt	Robin Gadermaier	81	15/4166	495,66 €	360,00 €	855,66 €	
	Total			137.661,81 €	10.080,00 €	147.741,81 €	
	bezahlt			75.244,54 €	5.760,00 €	81.034,54 €	
	Restbetrag			62.417,27 €	4.320,00 €	66.707,27 €	
	Gesamttilgung per 17.06.2025			81.034,54 €			
	Stand 17.06.2025						

LÖSCHUNG VORZUGSPFANDRECHTE IM GRUNDBUCH

Die Löschung kann jeder Eigentümer bei der Grundbuchbehörde auf eigene Kosten beantragen oder gegen Kostenersatz die beiden Anwälte einschalten. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass die Hausverwaltung dies nicht veranlassen kann, da diese nicht Eigentümer ist.

HAUSTÜRE

Aufgrund häufiger Defekte können Reparaturen nur bei ausreichender Rücklage erfolgen. Die Haustüre wurde im Zuge der Sanierung vom Miteigentümer Herrn Hamzo beauftragt (Firma Darsing, inzwischen insolvent). Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass notwendige Reparaturen aus der Rücklage bezahlt werden müssen.

FÖRDERSTELLE

Ein Update erfolgt voraussichtlich nach Begleichung der Rückstände, vermutlich im August 2025. Frau Sonja Flicker steht in Kontakt mit der Förderstelle.

NEUE RISSBILDUNGEN IM STIEGENHAUS

Aufgrund eines dringenden Schreibens der MA37 Baupolizei, geht Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian näher darauf ein. Es soll neue Risse in Keller und EG geben und wurde von einem Miteigentümer eine Meldung an die MA37 getätigt. Im ersten Schritt wurde dies bereits an den Miteigentümer Herr Hamzo weitergeleitet und hat dieser sich die Risse angesehen. Dieser hat in den letzten Jahren Rissmonitore angebracht. Aufgrund der Dringlichkeit und der Verpflichtung der Hausverwaltung unter Strafe zum sofortigen Tätigwerden, wird umgehend ein Ziviltechniker für ein Gutachten beauftragen. Auf Anfrage einzelner Eigentümer welcher Ziviltechniker beauftragt werden soll, kommen nach längerer Diskussion unter den Eigentümer diese überein, dass der vom Miteigentümer genannte Ziviltechniker Herr DI Dr. Patrick Hölzl beauftragt werden soll, da dieser die Gegebenheiten vor Ort bereits kennt. Der vom Miteigentümer Herr Hamzo genannte Ziviltechniker soll nicht herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einschaltung der MA37 die Entscheidungskraft der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgehebelt wurde und nun alles auf Kosten der

Wohnungseigentümergemeinschaft und unabhängig des Verschuldens/Verursacher, unternommen werden muss, um der Aufforderung der MA37 Genüge zu tun. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

(Nachtrag: Die Hausverwaltung kommt dem Wunsch nach und wurde bereits der Auftrag an Herr DI Dr. Patrick Hölzl erteilt)

BALKONHERSTELLUNG

Auf die Frage der Miteigentümer an Herrn Hamzo gerichtet, informiert dieser, dass das Projekt ist derzeit pausiert. Ein gültiger Beschluss liegt vor. Die Pläne müssen noch eingereicht werden. Die Statik fehlt noch. Die Kosten hierfür übernimmt Herr Hamzo direkt.

GARTENPFLEGE

Als weitere Anfrage von einzelnem Eigentümer wird die Gartengestaltung genannt. Hier informiert ein Eigentümer, dass Herr Hamzo im hinteren Bereich eine Bepflanzung durchführen wollte, dies wurde jedoch nicht umgesetzt. Herr Hamzo teilt mit, dass dieser sich nicht erinnern kann. Andere Eigentümer widersprechen, da dies im Zuge der Sanierung besprochen wurde und der Gartenanteil verkleinert wurde. Laut anwesenden Eigentümern einigte man sich damals. dass die verkleinerte Fläche im Gegenzug von ihm bepflanzt wird. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, **dass dieser Teil Allgemeinfläche ist und somit von der Gemeinschaft gepflegt werden muss. Herr Hamzo bietet der Gemeinschaft jedoch an, das Rasenmähen zu übernehmen.**

KOSTENLOSE POSTEMPFANGSBOXEN

Ein weiterer Themenpunkt von einzelnem Eigentümer, ist die Montage von kostenlosen Postempfangsboxen im Erdgeschoß. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert darüber, dass die Post prüft, wie viele Empfangsboxen möglich wären. Frau Sonja Flicker teilt mit, dass im Vorjahr 2024 ein Umlaufbeschluss diesbezüglich negativ verlaufen ist. **Auf neue Nachfrage eines Eigentümers soll nochmals neu abgestimmt werden: Es einigen sich daher einstimmig alle anwesenden Eigentümer, dass dies umgesetzt werden soll. Nach Ablauf der Einspruchsfrist und Tilgung aller offenen Rechnungen wird die Hausverwaltung den Auftrag erteilen.** Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

HERRENLOSE FAHRRÄDER IM FAHRRADRAUM

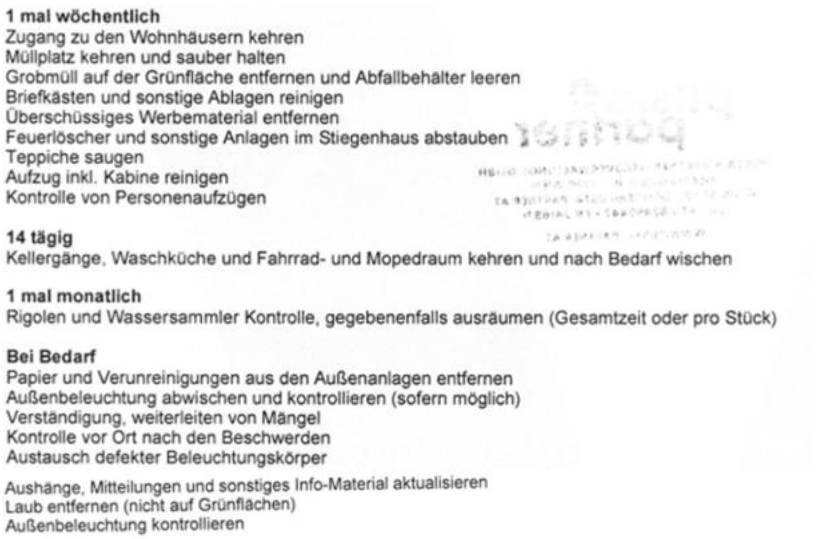
Aufgrund der von den Eigentümern vor Ort festgestellten unbenutzte Fahrräder im Fahrradraum, sollen diese markiert werden. Die Hausverwaltung wird dem Hinweis im Protokoll vermerken und einen gesonderten Aushang anbringen. **Nach Fristablauf einer angemessenen Zeit (Sommerurlaube) wird eine Entrümpelung durchgeführt, sofern die Rücklage gedeckt und alle offenen Rechnungen beglichen wurden.**

ABLAGERUNGEN

Es gibt immer wieder Ablagerungen im Stiegenhaus und Hof, die bei Nichtentfernung Strafen nach sich ziehen. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian fordert daher alle Eigentümer auf alle Ablagerungen zu entfernen. Jene Eigentümer die ihre Wohnungen vermieten werden ebenfalls aufgefordert die Informationen an ihre Mieter weiterzuleiten. Der Vermerk soll zusätzlich noch im Protokoll angeführt werden.

WECHSEL HAUSREINIGUNG

Aufgrund von Unzufriedenheit der Hausreinigung informiert Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass auch die derzeitige Reinigung Firma Privis unzufrieden ist, da einige Rechnungen noch nicht beglichen werden konnten. Die Eigentümer wünschen dennoch einen Wechsel und informiert Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass einzelne Eigentümer gerne Angebote einholen und der Hausverwaltung übermitteln können. Jedoch nur eingetragenen Firmen hinzugezogen werden, welche laut Gewerbeordnung auch die Arbeiten durchführen und Rechnungen schreiben dürfen. Hierfür finden Sie unten angeführt ein Leistungsverzeichnis.



1 mal wöchentlich
Zugang zu den Wohnhäusern kehren
Müllplatz kehren und sauber halten
Grobmüll auf der Grünfläche entfernen und Abfallbehälter leeren
Briefkästen und sonstige Ablagen reinigen
Überschüssiges Werbematerial entfernen
Feuerlöscher und sonstige Anlagen im Stiegenhaus abstauben
Teppiche saugen
Aufzug inkl. Kabine reinigen
Kontrolle von Personenaufzügen

14 tägig
Kellergänge, Waschküche und Fahrrad- und Mopedraum kehren und nach Bedarf wischen

1 mal monatlich
Rigolen und Wassersammler Kontrolle, gegebenenfalls ausräumen (Gesamtzeit oder pro Stück)

Bei Bedarf
Papier und Verunreinigungen aus den Außenanlagen entfernen
Außenbeleuchtung abwischen und kontrollieren (sofern möglich)
Verständigung, weiterleiten von Mängel
Kontrolle vor Ort nach den Beschwerden
Austausch defekter Beleuchtungskörper

Aushänge, Mitteilungen und sonstiges Info-Material aktualisieren
Laub entfernen (nicht auf Grünflächen)
Außenbeleuchtung kontrollieren

ELEKTRIK STIEGENHAUS

Einige Eigentümer informieren darüber, dass oftmals das Licht im Stiegenhaus ausfällt. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass eine Überprüfung der Elektrik geplant ist, **sobald die Rücklage dies erlaubt.**

OFFENE BRIEFKÄSTEN

Einige Briefkästen (insbesondere Top 9) stehen offen. Eigentümer werden gebeten, ihre Briefkästen geschlossen zu halten.

MOPED IM FAHRRADRAUM

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian fordert alle Eigentümer auf, das abgestellte Moped zu entfernen, da dies dort nicht gelagert oder abgestellt werden darf.

VERPUTZSCHADEN NEBEN DEM AUFZUG

Es regt ein Eigentümer an, dass ein Schaden am Verputz neben dem Aufzug ersichtlich ist. Die Eigentümer wollen den Schaden gemeinsam besichtigen und im Bedarfsfall einer notwendigen Reparatur die Hausverwaltung informieren.

KANTENSCHUTZ IM STIEGENHAUS

Auf die Frage an Herrn Hamzo, wann die fehlenden Kantenschutzleisten im Stiegenhaus wieder montiert werden, informiert Herr Hamzo, dass wenn diese vor der Sanierung vorhanden waren er für den Wiedereinbau sorgen wird.

BAUWERKSBUCH

Den anwesenden Eigentümer wird eine wichtige Änderung der Wiener Bauordnung hinsichtlich § 128 näher gebracht. Das Bauwerksbuch ist in der Wiener Bauordnung nicht neu, betroffen davon waren bisher jedoch nur Neubauten.

Am 23.11.2023 wurde im Wiener Landtag der Beschluss zur Bauordnungsnovelle 2023 gefasst, dieser beinhaltet unteranderem die Ausweitung des Bauwerksbuch für alle Gebäude, die vor 1919 bzw. 1945 errichtet wurden.

Zu beinhalten hat es:

- Daten über Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
- Angabe der Bauteile die geprüft werden samt Prüfungsintervalle
- Datum der erstmaligen Überprüfung
- die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben
- die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen
- ein aktuelles Verzeichnis der Baugebrechen
- Plan zu deren Behebung, wenn solche festgestellt wurden
- eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3

Folgende zeitlichen Fristen sind hier bei Bestandsgebäuden zur Erstellung des Bauwerksbuches einzuhalten und der Baupolizei rechtzeitig zu melden.

Gebäude errichtet vor dem 01.01.1919:	**bis**	**31.12.2027**
Gebäude errichtet zwischen 01.01.1919 und 01.01.1945:	**bis**	**31.12.2030**

Darüber hinaus sind Überprüfungsergebnisse und Maßnahmenpläne zur Behebung von Baugebrechen zu dokumentieren, sowie ist eine kontinuierliche (in Intervallen) Überprüfung von Bauteilen, deren Zustandsverschlechterung eine Gefährdung von Menschen bewirkt (Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer, etc.) fortlaufend dem Buch anzuhängen und auf aktuellen Stand zu halten.

Da es sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe handelt ist bei Nichterstellung eines Bauwerksbuchs mit empfindlichen Strafen zu rechnen.

Auch ist das Bauwerksbuch vom Eigentümer*in, **wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen** und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Zu den Kosten:
Die Erstbegehung und Erstellung eines Bauwerksbuches muss ein externer Befugter machen, hierbei belaufen sich die Kosten auf ca. € 3.000,00 netto. Da es sich hierbei um keine

ordentliche Verwaltungsangelegenheit handelt rechnen wir unseren Aufwand diesbezüglich nach tatsächlichem Aufwand ab.

Die seitens der Baubehörde gesetzlich vorgeschrieben Führung des Bauwerksbuches welche einen Mehraufwand in der Verwaltung darstellt wird mit **2€/ m² Nutzfläche / Jahr** veranschlagt. Folgende Leistungen sind hier beinhaltet:

- elektronische Führung und Aufbewahrung nach der gesetzlichen Vorgabe der MA37, inkl. Speicherplatzschaffung.
- Führung einer Mängelliste mit Zeitplan zur Behebung
- Führung einer Schadensliste mit den Durchgeführten Maßnahmen samt Mängelzuordnung.
- Führung, Einpflegung und Digitalisierung aller Unterlagen, die das Bestreben der Instandhaltung des Bauwerks untermauern. (zB. Prüfprotokolle, Gutachterliche Stellungnahmen)
- Elektronische einpflege und Aufbewahrung der zwischenzeitlichen Änderungen am Bauwerk.
- Regelmäßige Aktualisierung der zwischenzeitlichen angefallenen Daten und Ergebnisse.
- Elektronische Einsicht auf Verlangen der Baubehörde/Versicherungen/Gerichte

UMSTIEG RAUS AUS GAS

Wird derzeit nicht thematisiert.

ALLFÄLLIGES

Abschließend wird höflich darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Protokoll um ein Gedächtnisprotokoll und kein Wortprotokoll handelt; es ist daher eine sinngemäße Zusammenfassung der Wortmeldungen bzw. der Stimmung.

Hinweispflichten

Jeder Eigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs. 5 WEG mit einem gegen die übrigen Eigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswidrigkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzlosigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 leg. cit. 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: 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). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor

diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Das Protokoll wird am 08.07.2025 im Haus 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, am Schwarzen Brett ausgehängt.

MIETANBOT ZUM

PACHTVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Microlofts HH35 GmbH
FN 530731 m
Franz Josefs Kai 21/13
1010 Wien

(im Folgenden kurz: „**VERPÄCHTERIN**“)

einerseits, und

Azalea Hotelmanagement GmbH
FN 245495 y
Franz Josefs Kai 21/13
1010 Wien

(im Folgenden kurz: „**PÄCHTERIN**“)

(VERPÄCHTERIN und PÄCHTERIN im Folgenden gemeinsam kurz „**VERTRAGSPARTEIEN**“)

andererseits,

wie folgt:

1. Grundlagen des Vertrages

1.1 Die VERPÄCHTERIN ist zu 1000/4166- Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1633, KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, mit der Adresse Palffygasse 23 / Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien („**LIEGENSCHAFT**").

1.2 Auf der LIEGENSCHAFT befindet sich ein Gebäude in welchem 10 Serviced Apartments / Lofts samt dem für deren Betrieb notwendigen Inventar, mit einer Größe von insgesamt rund 694 m² eingerichtet werden („**PACHTOBJEKT**"). Die genaue Lage und der Umfang des PACHTOBJEKTS sind in der Beilage 1 dargestellt.

1.3 Es ist nunmehr beabsichtigt, dass die VERPÄCHTERIN das PACHTOBJEKT nach Maßgabe dieses Vertrages an die PÄCHTERIN entgeltlich verpachtet.

1.4 Dieser Vertrag bedarf seitens der PÄCHTERIN keiner Unterschrift, er kommt durch die Inbetriebnahme am Tag der Übergabe (Punkt 3) zustande.

2. Pachtobjekt und Pachtzweck

2.1 Die VERPÄCHTERIN verpachtet an die PÄCHTERIN und diese pachtet von der VERPÄCHTERIN das PACHTOBJEKT.

2.2 Das PACHTOBJEKT umfasst die in der Beilage 1 farblich markierten Flächen der LIEGENSCHAFT und bilden die Räumlichkeiten jeweils einzeln ein „**APARTMENT**", mehrere oder alle gemeinsam die „**APARTMENTS**".

2.3 Zu den APARTMENTS gehören jeweils betriebszugehörige Technik- und Nebenflächen. Diese derzeitigen Flächen (Konvolut Pläne) Beilage 1 werden der PÄCHTERIN auf die Dauer des Pachtverhältnisses zur Verfügung gestellt und bilden mit dem Unternehmen eine wirtschaftliche Einheit.

2.4 Die APARTMENTS verfügen derzeit nicht über eine Betriebsanlagengenehmigung. Die VERPÄCHTERIN wird die erstmalige Betriebsanlagengenehmigung beantragen.

2.5 Die PÄCHTERIN hat das PACHTOBJEKT samt seiner Ausstattung eingehend besichtigt bzw. das Ausmaß der Flächen aus den Plänen festgestellt und erklärt, dass es für sie qualitativ und größenmäßig für die von ihr angestrebten Geschäftszwecke sowie im Hinblick auf den vereinbarten Pachtzins ausreichend und angemessen ist. Sollten etwaige spätere Nachvermessungen der APARTMENTS Abweichungen von dem in diesem Vertrag genannten Größenrichtwerten zeigen, berechtigt dies keine der beiden VERTRAGSPARTEIEN eine Anpassung hinsichtlich des vereinbarten Entgeltes vorzunehmen.

2.6 Das PACHTOBJEKT darf nur für behördlich, gesetzlich und vertraglich zulässige Zwecke für die Dauer des Pachtvertrages genutzt werden. Jegliche Änderungen betreffend den Geschäftszweig des im PACHTOBJEKT betriebenen Unternehmens bedarf der ausdrücklichen und vorherigen schriftlichen Zustimmung der VERPÄCHTERIN.

2.7 Die PÄCHTERIN ist verpflichtet, bei der Gestaltung und Ausstattung der APARTMENTS mitzuwirken und sie in jeweils zeitgemäßer Art und Weise zu betreiben, um das PACHTOBJEKT somit in einem überdurchschnittlichen Standard zu präsentieren. Die PÄCHTERIN hat weiters ihre Erfahrungen als Betreiberin eines Unternehmens in den Betrieb einfließen zu lassen und laufend zu ergänzen, um den marktüblichen Standards zu entsprechen.

2.8 Die VERTRAGSPARTEIEN stellen fest, dass die PÄCHTERIN bereits betriebene, voll eingerichtete Serviced Apartments in der Betriebsart Gastronomie, Hotellerie, Beherbergung von Gästen mit einer gehobenen Ausstattung übernimmt. Die PÄCHTERIN hat das Unternehmen im PACHTOBJEKT mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu betreiben, um den guten Ruf des Standorts und dessen weiteren Bestand zu erhalten.

2.9 Das Anbringen von Schildern und Reklamezeichen im üblichen Ausmaß ist zulässig. Hierzu erforderliche behördliche Genehmigungen sind von der PÄCHTERIN rechtzeitig auf ihre Kosten einholen. Die Herstellung und Installation der Beschilderung erfolgen auf Kosten der PÄCHTERIN. Sofern diese Beschilderung im laufenden Betrieb Kosten verursachen (zB Leuchtmittel, Strom), trägt diese die PÄCHTERIN.

2.10 Sofern während der aufrechten Vertragslaufzeit dieses Pachtvertrags Umbauten auf der LIEGENSCHAFT erfolgen, durch welche neue Apartments geschaffen werden, die bisher noch nicht Teil des PACHTGEGENSTANDS sind, die in die bestehende Betriebsanlagenbewilligung einbezogen werden können oder für die eine eigenen Betriebsanlagenbewilligung zum Betrieb von Serviced Apartments erlangt werden kann, werden die VERTRAGSPARTEIEN einvernehmlich die Integration dieser neu entstehenden Apartments in diesen PACHTVERTRAG vereinbaren. Die PÄCHTERIN sagt der VERPÄCHTERIN bereits jetzt zu, im Rahmen der Gestaltung und der Ausstattung dieser neuen Apartments mitzuwirken und ihre Erfahrungen als Betreiber einfließen zu lassen um dem Marktstandard zu entsprechen.

3. Übergabe

Die Übergabe des PACHTOBJEKTES erfolgt am 1.4.2023 („ÜBERGABETAG"). Kommt es am bekanntgegebenen ÜBERGABETAG nicht zu einer tatsächlichen Übergabe des PACHTOBJEKTES, so gilt es mit Ablauf des 5. Werktags nach dem ÜBERGABETAG als übergeben.

4. Beginn und Dauer des Pachtverhältnisses

4.1 Das Pachtverhältnis beginnt mit der Übergabe der APARTMENTS gemäß Punkt 3 an die PÄCHTERIN und wird befristet abgeschlossen. Das Pachtverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31.12.2033 um 12.00 Uhr.

4.2 Wird das PACHTOBJEKT von der PÄCHTERIN bei Vertragsende nicht vertragsgemäß an die VERPÄCHTERIN zurückgestellt, dann ist die VERPÄCHTERIN berechtigt, ab dem Zeitpunkt, in dem das Pachtverhältnis endet, als Benützungsentgelt den zu diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten monatlichen Pachtzins im Ausmaß von 50 (fünfzig) Prozent anzuheben.

4.3 **Verlängerungsoption**: Die VERPÄCHTERIN räumt hiermit der PÄCHTERIN das Recht ein, das Pachtverhältnis gemäß diesem Vertrag einmalig um weitere 10 (zehn) Jahre (befristet) zu verlängern (Verlängerungsoption). Die Verlängerungsoption kann jedoch von der PÄCHTERIN nur dann ausgeübt werden, wenn (i) zu keinem Zeitpunkt des Pachtverhältnisses einer der in Punkt 16 genannten Fälle eingetreten ist und zum Zeitpunkt der Ausübung der Verlängerungsoption noch vorliegt und (ii) keine Auflösung des Pachtverhältnisses gemäß Punkt 17 erfolgt ist. Die Ausübung der Verlängerungsoption bedarf einer entsprechenden schriftlichen Erklärung der PÄCHTERIN an die VERPÄCHTERIN. Diese Erklärung hat der VERPÄCHTERIN spätestens 18 (achtzehn) Monate vor Ablauf des aufrechten Pachtverhältnisses nachweislich zuzugehen.

4.4 Im Fall des ordnungsgemäßen Ausübens der Verlängerungsoption wird das Pachtverhältnis befristet für einen Zeitraum von 10 (zehn) Jahren (anschließend an die ursprüngliche Vertragslaufzeit) verlängert; es endet diesfalls am letzten Tag der verlängerten Vertragslaufzeit um 12.00 Uhr, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

5. Pachtzins

5.1 Der monatliche Pachtzins ist eine Fixpacht und beläuft sich auf netto 15.000,- Euro (Euro fünfzehntausend) pro Monat, somit € 180.000,- p.a. und wird ab dem ersten vollen Betriebsjahr (2023 Rumpfjahr) berechnet.

5.2 Eine gesetzliche Mehrwertsteuer (MWSt) ist dem Pachtzins hinzuzurechnen.

5.3 Der Pachtzins ist ab dem 1.9.2023 fällig.

5.4 Die Fixpacht ist monatlich im Vorhinein bis spätestens 5. des jeweiligen Monats spesen- und abzugsfrei zzgl. Betriebskostenakonto und Umsatzsteuer auf das Konto der VERPÄCHTERIN zu überweisen.

5.5 Das Pachtzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird ausgeschlossen. Ausdrücklich abbedungen werden darüberhinausgehende Ansprüche gemäß §§ 1036, 1037, 1096 und 1097 ABGB. Etwaige Abweichungen von dem in diesem Vertrag genannten Größenrichtwerten berechtigen keine der beiden VERTRAGSPARTEIEN eine Erhöhung oder Minderung hinsichtlich des vereinbarten Entgeltes vorzunehmen.

5.6 Der Nettopachtzins ist wertgesichert und erhöht sich ab dem 1. Dezember 2023 in dem Verhältnis, in dem sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) ändert. Als Ausgangsbasis der Wertsicherung wird die für Dezember 2022 verlautbarte Indexzahl vereinbart. Die Erhöhung des Pachtzinses wird jährlich ab Dezember 2023 im Ausmaß von 100% der jeweiligen Indexänderung wirksam. Ein Absinken des Pachtzinses unter die in Punkt 5.1 festgelegte Höhe oder unter die aufgrund einer vorausgegangenen Indexierung festgesetzten Höhe ist ausgeschlossen. Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der VERPÄCHTERIN bedarf. Sollte der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart werden, so tritt an dessen Stelle der verlautbarte Nachfolgeindex; sollte auch dieser nicht mehr verlautbart werden, ist zur Wertsicherung ein ähnlicher Index oder sonstiger Wertmesser, notfalls aber eine Berechnungsmethode heranzuziehen, die diesem Index am nächsten kommt. Ein vorübergehendes Nicht-Anpassen des Pachtzinses seitens der VERPÄCHTERIN stellt keinen Verzicht auf die Indexanpassung dar.

6. Betriebs- und Nebenkosten

6.1 Die PÄCHTERIN verpflichtet sich, der VERPÄCHTERIN sämtliche Kosten, die mit der Bewirtschaftung, dem Betrieb, der Verwaltung, der Erhaltung und der Betriebsführung der APARTMENTS anfallen, zu ersetzen. Demzufolge übernimmt die PÄCHTERIN zusätzlich zum Pachtzins nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen die

- Betriebs- und Nebenkosten,
- Verbrauchskosten sowie
- Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten.

jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die PÄCHTERIN nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verrechnung der Betriebs- und Nebenkosten sowie Verbrauchs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten durch einen von der VERPÄCHTERIN zu bestimmenden Dritten erfolgt.

6.2 Betriebs- und Nebenkosten umfassen sämtliche Aufwendungen die durch den Bestand und ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes auf der LIEGENSCHAFT und seiner technischen Ausstattung direkt oder indirekt entstehen. Diese Kosten sind insbesondere:

- Kosten für die Stromversorgung aller gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Einrichtungen, die allgemeine Müllentsorgung, Mülltrennungskosten, Kanalbenützung und Kanalräumung, Kosten für die Rauchfangkehrung, Schädlingsbekämpfung und dergleichen sowie die Kosten des Betriebes und der Erhaltung der Heizung für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten;
- sämtliche anfallenden Reinigungskosten sowie die Kosten für Schmutzmattentausch für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten;
- Wasser- und Abwasserkosten für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten;
- Kosten öffentlicher Straßenreinigungs- und Streugebühren, Winterdienst, der Kosten für jede gemeinschaftliche Außenbeleuchtung etc;
- alle gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art betreffenden Kosten wie beispielsweise Aufzüge;
- die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und die Instandsetzung aller technischen und elektrischen Einrichtungen und aller angeschlossenen Nebenanlagen des Gesamtobjektes und die Verbrauchskosten der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes;
- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Substanz, insbesondere die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Gestaltungskosten der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes;
- die Kosten der Reinigung und Bewachung der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes sowie die Kosten aller erforderlichen Betriebsmittel;
- die Kosten der Versicherung des Gebäudes auf der LIEGENSCHAFT und der APARTMENTS;
- sowie alle sonstigen Kosten der LIEGENSCHAFT im weiteren Sinn, die – auch wenn bisher nicht genannt – (i) mit der nachhaltigen Erhaltung, Bewirtschaftung und dem Betrieb und der Verwaltung der LIEGENSCHAFT zusammenhängen und / oder (ii) aufgrund von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften vorgenommenen Neueinführungen oder Umgestaltungen anfallen, die im Zusammenhang mit dem Besitz der LIEGENSCHAFT oder ihrer Erhaltung bzw. ihres Betriebs stehen.

6.3 Festgehalten wird, dass die VERPÄCHTERIN berechtigt ist entsprechende Abrechnungskreise zur möglichst verursachergerechten Verrechnung der Betriebskosten einzuführen. Die Festsetzung dieser Abrechnungskreise, deren allfällige Abänderung wie auch die Art der Abrechnung (zB Messgeräte, Flächen und Volumina, Umlageschlüssel etc.) und Ort und Art der Zählung bestimmt die VERPÄCHTERIN nach sachlichen Kriterien und unter möglichster Beachtung des Verursacherprinzips. Die VERPÄCHTERIN kann dabei für bestimmte Versorgungskreise eigene Zählungen vorsehen, soweit dies bauseits möglich und von der VERPÄCHTERIN für erforderlich erachtet wird.

6.4 Der PÄCHTERIN wird für die Betriebs- und Nebenkosten monatlich von der VERPÄCHTERIN (bzw der für sie handelnden Hausverwaltung) ein Akontobetrag in Rechnung gestellt, welcher erstmals auf einer einvernehmlich abgestimmten, auf Erfahrungswerten basierenden Betriebskostenschätzung und in den Folgejahren auf den im Vorjahr abgerechneten Betriebskosten gründet. Dieser Betrag ist ab Übergabe des PACHTOBJEKTES fällig und ist gemeinsam mit dem Pachtzins zu bezahlen. Die Betriebskosten werden direkt von der Hausverwaltung abgerechnet.

6.5 Die jährliche Abrechnung der Betriebskosten hat bis spätestens 30.06. eines Jahres jeweils für den Zeitraum 01.01 bis 31.12 des Vorjahres zu erfolgen.

6.6 Zusätzlich trägt die PÄCHTERIN die von ihrem Verbrauch in den APARTMENTS abhängigen Verbrauchskosten. Diese ergeben sich aus den unmittelbar den APARTMENTS (samt Nebenflächen) zuordenbaren Kosten für Heizung, Kühlung und Zusatzkälte, Strom, Wasser, Telefon, Internet und sonstige Medienanschlüsse. Diese Verbrauchskosten sind von der PÄCHTERIN zur Gänze zu tragen und soweit möglich direkt zu bezahlen.

6.7 Die PÄCHTERIN hat, sofern dies möglich ist, mit Versorgungsunternehmen eigene Verträge abzuschließen.

6.8 Die VERPÄCHTERIN trägt die Grundsteuer.

7. Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen

7.1 Die PÄCHTERIN hat das PACHTOBJEKT, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen pfleglich und unter größtmöglicher Schonung zu behandeln. Zudem hat die PÄCHTERIN das PACHTOBJEKT im übergebenen Zustand unter Berücksichtigung einer natürlichen Abnutzung bei bestimmungsgemäßem Gebrauch zu erhalten und instand zu setzen.

7.2 In Abweichung zu § 1096 ABGB obliegt der PÄCHTERIN ohne Anspruch auf Ersatz während der gesamten Pachtzeit der Betrieb und die laufende Inspektion, technische und gesetzlich vorgeschriebene Wartung und Instandhaltung der zum PACHTOBJEKT gehörenden Räumlichkeiten und der sich darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen samt allen Türen, Fenstern, Sonnenschutzvorrichtungen und exklusiv von ihr genutzter technischer Anlagen wie Wärme-, Kälte-, Lüftungs-, Elektro- und Sanitäranlagen samt aller sich in den APARTMENTS befindlichen und den APARTMENTS dienlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel, etc. Festgestellte Mängel und Schäden sind unverzüglich beheben zu lassen. Hinsichtlich der von der PÄCHTERIN selbst in das PACHTOBJEKT eingebrachten Anlagen und Einrichtungen obliegt der PÄCHTERIN neben der Verpflichtung zur Wartung und Instandhaltung auch die Verpflichtung zur Instandsetzung, beziehungsweise erforderlichenfalls auch zur Erneuerung. Der VERPÄCHTERIN sind auf Verlangen die entsprechenden Nachweise (Inspektionsberichte, Prüfungsprotokolle, etc.) vorzulegen.

7.3 Die PÄCHTERIN übernimmt auch die Verantwortung für die Qualität des in den APARTMENTS erzeugten warmen Wassers (z.B. im Hinblick auf Legionellen) und hat entsprechende Überprüfungen des warmen Wassers auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird ein Fall von verunreinigtem warmem Wasser festgestellt, hat die PÄCHTERIN die VERPÄCHTERIN unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen und die erforderlichen Gegenmaßnahmen auf eigene Kosten zu tragen.

7.4 Die Vorräume zu den APARTMENTS zählen zu den Nebenflächen der APARTMENTS, somit obliegt die Reinigung für diese Flächen der PÄCHTERIN.

7.5 Der PÄCHTERIN steht kein wie immer gearteter Anspruch auf Aufwandersatz oder Investitionsabgeltung zu.

7.6 Die VERPÄCHTERIN hat auf eigene Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Schönheitsreparaturen der Liegenschaft, der APARTMENTS oder von Teilen davon, soweit Dach, Fach und gemeinschaftlich genutzte großtechnische Anlagen im Sinne der nachfolgenden Definition betroffen sind, zu sorgen, sofern die PÄCHTERIN ordnungsgemäß ihrer sach- und fachgerechten Wartungs- und Instandhaltungspflicht nachgekommen ist (worüber die VERPÄCHTERIN einen entsprechenden Nachweis durch einen sach- und fachkundigen Dritten verlangen kann):

Dach: Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich Blitzschutzanlage und eventueller Begründung, inklusive etwaiger Vor- und Nebendächer sowie die Abdichtung aller Bauteile gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser.

Fach: Tragende Rohbaukonstruktionen, Fundamente, tragende Wände, tragende Stützen, Balkone, Geschossdecken bis einschließlich Putz und gebäudeabschließender Teile, Schornsteine, Fassaden, alle Versorgungsleitungen in Wänden und Schächten bis Austritt Wand, Außenfenster einschließlich Rahmen, Verglasung und Außenanstrich, gemeinschaftlich genutzte Anlagen.

Großtechnische Anlagen: Lüftung, Heizung, Klima, Brandmeldeanlagen, Elektroanlage, Sanitär oder Aufzug.

Eine Erneuerungspflicht der VERPÄCHTERIN besteht nur am Ende der jeweiligen tatsächlichen technischen Nutzungsdauer (Nutzbarkeit) von Dach und Fach sowie gemeinschaftlich genutzten großtechnischen Anlagen.

7.7 Festgehalten wird, dass die genaue Abgrenzung der Verantwortlichkeit für die Instandhaltung der Anlagen im PACHTOBJEKT zwischen PÄCHTERIN und VERPÄCHTERIN, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage 3 festgelegt sind.

7.8 Die PÄCHTERIN hat der VERPÄCHTERIN oder von ihr beauftragten Firmen jederzeit Zutritt zum PACHTOBJEKT zu gewähren, um die erforderlichen Instandhaltungen, Instandsetzungen und Wartungen, für die die VERPÄCHTERIN verantwortlich ist, durchführen zu können.

7.9 Die PÄCHTERIN ist verpflichtet, jeden Mangel oder Schaden, auch wenn sie selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, der VERPÄCHTERIN unverzüglich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist die PÄCHTERIN zum Ersatz des daraus der VERPÄCHTERIN oder Dritten entstehenden Schadens verpflichtet.

7.10 Die PÄCHTERIN ist verpflichtet zur Wartung und Überprüfung der gesamten Brandmeldeanlage, Brandschutzklappen, Brandrauchentlüftung, Hydrantenkästen und Sprinkler bei Bedarf die Zugänglichkeit zum PACHTOBJEKT zu gewährleisten.

7.11 Kommt die PÄCHTERIN ihren Verpflichtung gemäß diesem Punkt 8 trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat die VERPÄCHTERIN das Recht, auf Kosten der PÄCHTERIN die erforderlichen Maßnahmen vornehmen zu lassen.

8. Bauliche Veränderungen

8.1 Sämtliche bauliche Veränderungen am PACHTOBJEKT seitens der PÄCHTERIN bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung der VERPÄCHTERIN.

8.2 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Modernisierung des PACHTOBJEKTES oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, insbesondere auch Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch das PACHTOBJEKT führen, darf die VERPÄCHTERIN ohne Zustimmung der PÄCHTERIN vornehmen. Die PÄCHTERIN hat hierfür die in Betracht kommenden Teile des PACHTOBJEKTES zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der zeitgerecht angekündigten und auf das angemessene Maß beschränkte Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Die PÄCHTERIN ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Ansprüche gegenüber der VERPÄCHTERIN geltend zu machen, wenn die Störung nur zeitweilig andauert und den normalen Betrieb nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Die VERPÄCHTERIN verpflichtet sich, bei der Vornahme von solchen Arbeiten auf die Geschäftszwecke der PÄCHTERIN Rücksicht zu nehmen.

8.3 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der PÄCHTERIN vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb der PÄCHTERIN nur unwesentlich beeinträchtigen. Solche Ausbesserungen und baulichen Veränderungen sind der PÄCHTERIN im Vorhinein schriftlich anzuzeigen.

9. Ausstattung des Pachtobjektes, Inneneinrichtung

9.1 Die Ausstattung des PACHTOBJEKTES ist in der als Beilage 3 angeschlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgehalten. Diese zeigt jenen Zustand, in dem das PACHTOBJEKT übernommen wird. Die VERPÄCHTERIN übernimmt für den Zustand dieser Ausstattung keine Haftung.

9.2 Alle von der PÄCHTERIN darüber hinaus gewünschten oder für die von ihr beabsichtigte Nutzung erforderlichen oder zweckmäßigen Veränderungen der Räumlichkeiten oder die Beschaffung zusätzlicher Einbauten und Einrichtungen (insbesondere auch Bauleistungen jeglicher Art, Änderungen oder Erweiterungen der Versorgung(sleitungen), etc.) sind von der PÄCHTERIN auf eigene Kosten und eigenes Risiko vorzunehmen und schieben den Beginn des Pachtverhältnisses nicht hinaus. Die von der VERPÄCHTERIN auf ihre Kosten vorzunehmenden Adaptierungsarbeiten bzw. Änderungen derselben haben den von der VERPÄCHTERIN vorgegebenen haus-, sanitär- und sicherheitstechnischen Installationen Rechnung zu tragen. Durch Adaptierungsarbeiten erforderlich werdende Änderungen dieser Installationen und technischen Einrichtungen sind auf Kosten der PÄCHTERIN durch Professionisten durchzuführen, die von der PÄCHTERIN zu beauftragen sind.

9.3 Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anlagen und Einrichtungen dürfen nur entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und ihrer Zweckbestimmung nach Maßgabe der dafür geltenden Sicherheits- und Bedienungsvorschriften in Anspruch genommen werden. Ergibt sich für die PÄCHTERIN ein Mehrbedarf an technischen Einrichtungen und/oder Kapazitäten als in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegt, kann sie nach Maßgabe der technischen Machbarkeit und vorheriger schriftlicher Zustimmung der VERPÄCHTERIN eine Erweiterung auf eigene Kosten veranlassen.

9.4 Von der PÄCHTERIN im PACHTOBJEKT fest eingebaute Gegenstände, Installationen sowie durchgeführte Bauten, die ohne Schädigung der Substanz nicht wieder entfernt werden können, werden ohne Entschädigung zum Bestandteil des PACHTOBJEKTES.

9.5 Einbauten, Installationen und Inneneinrichtungsarbeiten der PÄCHTERIN dürfen nur befugten Gewerbetreibenden und nur unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen durchgeführt werden. Generell gilt, dass vor Beginn jeglicher Um- und Ausbauarbeiten die schriftliche Zustimmung der VERPÄCHTERIN einzuholen ist. Die VERPÄCHTERIN behält sich vor, die Identität der im Zusammenhang mit den Arbeiten beschäftigten Personen zu überprüfen. Die VERPÄCHTERIN ist von der PÄCHTERIN hinsichtlich jeglicher Ansprüche Dritter, die aus den von ihr vorgenommenen bzw. beauftragten Arbeiten resultieren, schad- und klaglos zu halten.

9.6 Änderungen am PACHTOBJEKT wie etwa Einbauten oder Installationen haben den in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltenen Vorgaben zu entsprechen und bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der VERPÄCHTERIN. Sämtliche Pläne müssen der VERPÄCHTERIN zumindest 14 Tage vor dem Beginn der geplanten Arbeiten zur Genehmigung vorgelegt werden.

9.7 Um im Notfall Zugang zu den APARTMENTS zu gewährleisten hat die PÄCHTERIN, falls sie ein neues Schließsystem installiert, einen Generalhauptschlüssel ab Einbau des Schließsystems bei der VERPÄCHTERIN zu hinterlegen.

10. FF&E und OSE

10.1 **Furniture, Fixture & Equipment („FF&E“)** umfassen sämtliche Möbel, Einrichtungen und Einbauten, insbesondere Elektrogeräte und Küchen sowie die Betriebsausstattung, welche für den ordnungsgemäßen Betrieb der APARTMENTS erforderlich sind.

10.2 Die PÄCHTERIN verpflichtet sich, das gesamte FF&E pfleglich und nach bestem Wissen und Gewissen zu behandeln.

10.3 Festgehalten wird, dass die PÄCHTERIN und die VERPÄCHTERIN eine zweckgebundene FF&E Rücklage („**FF&E-RÜCKLAGE**“), beginnend mit 2024, von 3% vom erzielten Umsatz des letzten Kalenderjahres, für die während der Laufzeit des Pachtverhältnisses erforderlichen Erneuerungs- und Ersatzanschaffungsmaßnahmen hinsichtlich des FF&E, OS&E und IT System (Hard- und Software) zu bilden haben, um die ordnungsgemäße Aufrechterhaltung des Betriebes der APARTMENTS sicherzustellen. Di FF&E-RÜCKLAGE ist auf ein gesondertes Konto eines österreichischen Finanzinstitutes mit entsprechender Bezeichnung zu erlegen. Der VERPÄCHTERIN ist ohne Aufforderung, jährlich ein entsprechender schriftlicher Nachweis des Erlages zu erbringen. Die FF&E-RÜCKLAGE wird, nach der Maßgabe der Regelung in Punkt 5.6 wertgesichert.

10.4 Sollte sich nach dem ersten Jahr der Bildung der FF&E-RÜCKLAGE herausstellen, dass die bis dahin gebildete FF&E-RÜCKLAGE zur Deckung der Kosten für eine angemessene Erneuerung nicht ausreicht, kann die VERPÄCHTERIN jederzeit eine Anpassung der Rücklagenbildung bekannt geben.

10.5 Wenn die Erneuerung des FF&E erforderlich ist und die bis dahin gebildete FF&E-RÜCKLAGE zur Deckung der anfallenden Kosten nicht ausreicht, verpflichten sich die VERTRAGSPARTEIEN zu gleichen Teilen den Differenzbetrag auf das Rücklagenkonto einzuzahlen.

10.6 Die jeweils gebildete FF&E-RÜCKLAGE ist jährlich bis zum Monatsletzten des auf den Abschluss dieses Vertrags folgenden 12. Monat auf ein Konto, welches vom etwaigen Vermögen der VERTRAGSPARTEIEN getrennt ist, insolvenzsicher und zweckgebunden einzuzahlen („**FF&E Rücklagenkonto**“) zu bezahlen.

10.7 Die PÄCHTERIN ist berechtigt nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die VERPÄCHTERIN, die im jeweils relevanten Zeitraum zu bildende FF&E-RÜCKLAGE vor der Einzahlung auf das Rücklagenkonto zur zweckentsprechenden Erfüllung ihrer Erneuerungspflichten gegen Nachweis gegenüber der VERPÄCHTERIN zu verwenden. Die zur Einzahlung auf das FF&E Rücklagenkonto vorgesehene FF&E Rücklage vermindert sich sodann um den aufgewandten Betrag.

10.8 Die FF&E Rücklage sind nur für den vertraglich festgelegten Zweck zu verwenden. Kosten für Wartungen oder kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sind gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags direkt von der PÄCHTERIN zu übernehmen und werden somit nicht aus den gebildeten Rücklagen bezahlt.

10.9 Die PÄCHTERIN ist nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die VERPÄCHTERIN berechtigt, auf die FF&E Rücklage zuzugreifen und sie zweckentsprechend zu verwenden.

10.10 Festgehalten wird, dass nach Ablauf von 5 (fünf) Kalenderjahren ab Beginn der FF&E-Rücklagenbildung die VERTRAGSPARTEIEN gemeinsam evaluieren, ob zu diesem Zeitpunkt Erneuerungs- und/oder Ersatzanschaffungsmaßnahmen hinsichtlich des FF&E erforderlich sind und welche Rücklagen für die allfällig erforderlichen Maßnahmen aufgewandt werden. Kommen die VERTRAGSPARTEIEN im Zuge der Evaluierung zum Ergebnis, dass keine solchen Maßnahmen erforderlich sind, so sind die VERTRAGSPARTEIEN berechtigt, die bis zu diesem Zeitpunkt gemeinschaftlich gebildete FF&E Rücklage zu gleichen Teilen vom FF&E Rücklagenkonto zu entnehmen.

Können sich die VERTRAGSPARTEIEN im Zuge dieser Evaluierung nicht einigen, ob zu diesem Zeitpunkt Erneuerungs- und/oder Ersatzanschaffungsmaßnahmen hinsichtlich des FF&E erforderlich sind und welche Rücklagen für die allfällig erforderlichen Maßnahmen aufgewandt werden, so steht es jeder VERTRAGSPARTEI offen, einen Sachverständigen aus dem Bereich [Hotellerie] anzurufen, der diese Frage auf Kosten der ihn anrufenden VERTRAGSPARTEI klärt. Erklärt sich die andere VERTRAGSPARTEI mit dem Ergebnis der Beurteilung des Sachverständigen nicht für einverstanden, so steht es jeder VERTRAGSPARTEI offen, ihre Ansprüche gerichtlich geltend zu machen.

Selbst wenn es zur allfälligen Teilung und Entnahme der FF&E Rücklage durch die VERTRAGSPARTEIEN kommt, bleibt die Verpflichtung zur Bildung der FF&E Rücklage unberührt und läuft unverändert weiter.

10.11 Eine nach Beendigung des Pachtverhältnisses bestehende gemeinschaftlich gebildete FF&E Rücklage wird zu gleichen Teilen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN aufgeteilt.

10.12 Small Operating Equipment (SOE) umfasst sämtliches zum Betreib eines Hotels erforderlichen Kleininventars, insbesondere Gläser, Geschirr, Besteck, Wäsche, Kleiderbügel, Werkzeug, etc.

10.13 Sämtliche Bereitstellung sowie Erhaltungs- und Erneuerungspflichten hinsichtlich des SOE fällt ausschließlich in den Verantwortungsbereich der PÄCHTERIN.

11. Pflichten der PÄCHTERIN in Bezug auf öffentlich-rechtliche Vorschriften

11.1 Die VERPÄCHTERIN wird die für den Geschäftsbetrieb erstmalig notwendige Bewilligung einholen. Sämtliche in dem Bewilligungsbescheid angeführten Auflagen sind von der PÄCHTERIN auf eigene Kosten einzuhalten.

11.2 Die PÄCHTERIN hat die für ihren Geschäftsbetrieb im PACHTOBJEKT erforderlichen Bewilligungen (zB bau- und gewerbebehördliche sowie dienstnehmerschutzrechtliche Bewilligungen), sofern die Einholung der Bewilligungen über die in Pkt. 12.1 genannte erstmalige Bewilligung hinausgeht und sofern diese vertraglich nicht der VERPÄCHTERIN übertragen wurden, auf eigene Kosten selbst einzuholen.

11.3 Gesetzliche Vorgaben und Eignungsvoraussetzungen für die Betriebsstätte, welche sich auf von der PÄCHTERIN selbst vorgenommene Einbauten beziehen, liegen im alleinigen Verantwortungsbereich der PÄCHTERIN.

12. Haftung

12.1 Die PÄCHTERIN ist der VERPÄCHTERIN gegenüber für jede Beschädigung des PACHTOBJEKTES, der Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen verantwortlich und zur Beseitigung sowie Kostenübernahme verpflichtet, soweit die Beschädigung von ihr bzw. durch die für sie handelnden Personen, ihren Angehörigen, Angestellten, Lieferanten oder Kunden verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die aufgrund mangelnder Wartung entstanden sind.

12.2 Die VERPÄCHTERIN haftet der PÄCHTERIN gegenüber, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, für alle grob schuldhaft verursachten Schäden.

12.3 Eine Haftung der VERPÄCHTERIN für einen bestimmten Geschäftsgang der PÄCHTERIN ist ausgeschlossen.

12.4 Die VERPÄCHTERIN haftet nicht für Schäden durch höhere Gewalt wie Feuchtigkeit, Brand, Wasser, Blitzschlag und Einbruch, Diebstahl oder sonstiger Dritteinwirkung an den der PÄCHTERIN gehörigen Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Ausstattungen.

12.5 Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Energieversorgung sowie Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl., kann die PÄCHTERIN gegenüber der VERPÄCHTERIN keine Rechtsfolgen ableiten, sofern die VERPÄCHTERIN daran kein Verschulden trifft.

12.6 Jede Haftung der VERPÄCHTERIN ist mit der für das Gebäude abgeschlossenen Haftpflichtversicherung begrenzt, sofern diese dem Grunde nach für den Schadensfall Deckung bietet.

13. Betriebspflicht

Die PÄCHTERIN hat den Betrieb der Serviced Apartments in der Betriebsart Gastgewerbe Hotellerie - Beherbergung von Gästen im eignen Namen und auf eigene Kosten, spätestens 3 (drei) Monate nach Übergabe des PACHTOBJEKTES zu eröffnen, laufend zu betreiben und den Betrieb seiner Nutzzweckbestimmung entsprechend, in einem für gehobene Serviced Apartments marktüblichen Maße und Umfang, zu nutzen.

14. Unterverpachtung und sonstige Weitergabe

Eine Unterverpachtung und/oder sonstige Überlassung des PACHTOBJEKTES oder von Teilen desselben und/oder eine Mitbenützung des PACHTOBJEKTES durch Dritte, entgeltlich oder unentgeltlich, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der VERPÄCHTERIN nicht gestattet. Ausgenommen hiervon ist die Zurverfügungstellung der APARTMENTS im Rahmen des Betriebs der Serviced Apartments an Gäste und Mieter; die PÄCHTERIN ist berechtigt, das PACHTOBJEKT im Rahmen des vertraglich definierten Geschäftszweiges ganz oder teilweise uneingeschränkt an Dritte im Rahmen von Mietverträgen oder Beherbergungsverträgen weiterzugeben.

15. Einsichtsrechte

15.1 Die VERPÄCHTERIN sowie von ihr Beauftragte haben das Recht, die APARTMENTS (sowie der Nebenflächen) ohne Störung des Geschäftsbetriebs jederzeit zu besichtigen, soweit dies innerhalb der üblichen Geschäftsstunden erfolgt. Lediglich in Fällen der Gefahr in Verzug ist das Betreten der APARTMENTS (sowie der Nebenflächen) auch außerhalb der üblichen Geschäftsstunden gestattet.

15.2 Die PÄCHTERIN ist verpflichtet, der VERPÄCHTERIN Einsicht in die Geschäftszahlen, die sich auf den Pachtgegenstand beziehen (z.B. Umsatzzahlen, Auslastung, Revpar, Buchungslagen in der Zukunft) zu gewähren. Die VERPÄCHTERIN hat die Einsichtnahme auf maximal zwei Mal pro Jahr zu beschränken, um den damit verbundenen administrativen Aufwand zu begrenzen.

16. Kündigungsverzicht, ordentliche Kündigung, vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages

16.1 Die VERPÄCHTERIN ist berechtigt, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund vorzeitig aufzulösen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer angemessenen, zumindest vierwöchigen Nachfrist

a) die PÄCHTERIN mit einer den Betrag von zwei monatlichen Pachtzinsen übersteigenden Zahlungspflicht aus diesem Pachtvertrag, insbesondere der Entrichtung des Pachtzinses, der Betriebskosten oder sonstigen Nebenkosten oder dem Erlag oder Wiederauffüllung der Kaution oder der FF&E Rücklagenzahlungen dergestalt im Rückstand ist, dass der fällige Betrag unberechtigt aushaftet;

b) die PÄCHTERIN das PACHTOBJEKT in objektiver Hinsicht grob und in einer für die VERPÄCHTERIN unzumutbaren vertragswidrigen Weise benützt, insbesondere die Bestimmungen über die Betriebspflicht verletzt, das PACHTOBJEKT zu einem anderen als den vereinbarten Zweck nutzt oder gegen das Verbot der Unterverpachtung und Weitergabe verstößt;

c) die PÄCHTERIN gemeinschaftlich genutzte technische Anlagen in objektiver Hinsicht grob und in einer für die VERPÄCHTERIN unzumutbaren vertrags- oder widmungswidrigen Weise gebraucht oder nachteilig nützt und trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist die Zuwiderhandlungen fortsetzt und wiederholt.

d) die PÄCHTERIN vertragswidrig und ohne vorherige schriftliche Zustimmung der VERPÄCHTERIN bauliche Veränderungen am PACHTOBJEKT vornimmt und solche nicht binnen einer angemessenen, zumindest dreimonatigen Frist nach Aufforderung durch die VERPÄCHTERIN rückbaut oder sich weigert, rechtzeitig angekündigte nützliche oder notwendige Umbauten zu dulden oder deren Durchführung durch tatsächliche Maßnahmen erheblich behindert oder erschwert;

e) die PÄCHTERIN behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht erfüllt und dieser Zustand dazu führt, dass der VERPÄCHTERIN tatsächliche Nachteile entstehen;

f) die PÄCHTERIN ihrer Betriebspflicht trotz Setzung einer dreitägigen Nachfrist nicht nachkommt, insbesondere das PACHTOBJEKT während der Vertragsdauer nicht bloß kurzfristig schließt;

g) die PÄCHTERIN sich wiederholt rücksichtslos oder sonst grob ungehörlich gegenüber der VERPÄCHTERIN oder deren Vertretern verhält. Als grob ungehörig, ist eine mit Strafe bedrohte Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind, zu verstehen;

die PÄCHTERIN ein sonstiges schwerwiegendes, vertragswidriges Verhalten setzt, dass der VERPÄCHTERIN eine weitere Zusammenarbeit in objektiver Hinsicht unzumutbar macht (zB vorsätzliche Schadenszufügung gegenüber der PÄCHTERIN bzw. dem Bestandobjekt).

16.2 Die PÄCHTERIN ist berechtigt, das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund vorzeitig aufzulösen, wenn

a) das PACHTOBJEKT ohne Verschulden der PÄCHTERIN nachhaltig zum bedungenen Gebrauch gemäß § 1117 ABGB untauglich wird und es die VERPÄCHTERIN trotz eingeschriebener Aufforderung durch die PÄCHTERIN unterlässt, das PACHTOBJEKT binnen angemessener Frist wiederherzustellen;

b) die VERPÄCHTERIN in einer für die PÄCHTERIN unzumutbaren Weise gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und die Vertragsverletzung trotz zweimaliger eingeschriebener Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von jeweils mindestens 30 Tagen nicht beseitigt oder eingestellt wird;

c) der Betrieb der Betriebsanlage aus Verschulden der VERPÄCHTERIN behördlich untersagt wird und eine weitere Betreibung der Serviced Apartments nicht möglich ist.

16.3 Das Auflösungsrecht besteht ab Eintritt eines Auflösungsgrundes bzw. ab Kenntnisnahme und ist abhängig von einem Verschulden des anderen Vertragspartners.

16.4 Die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages hat mittels eingeschriebenen Briefes einer Vertragspartei an die ihr zuletzt bekannt gegebene Anschrift der anderen Vertragspartei zu erfolgen. Mit Zustellung des Auflösungsschreibens endet das Vertragsverhältnis nach ungenutztem Ablauf einer gesetzten Nachfrist.

16.5 Eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses aufgrund einer pächterseitigen Vertragsverletzung hindert die VERPÄCHTERIN nicht daran, die ihr aus der Beendigung entstehenden Schäden (inklusive entgangenem Gewinn) von der PÄCHTERIN geltend zu machen.

17. Zurückstellung des PACHTOBJEKTS

17.1 Die PÄCHTERIN ist verpflichtet, das PACHTOBJEKT mit sämtlichem Zubehör und FF&E spätestens am letzten Tag des Pachtverhältnisses, 12.00 Uhr, in einem ordnungsgemäßen, vertraglich vereinbarten, gereinigten (besenrein), funktions- und betriebsbereiten, erforderlichenfalls renovierten Zustand an die VERPÄCHTERIN zurückzustellen; etwaige Schäden, die das Maß normaler Abnutzungen im Laufe der Zeit übersteigen, sind zu beheben.

17.2 Die PÄCHTERIN ist auf Verlangen der VERPÄCHTERIN verpflichtet, sämtliche oder bestimmte von ihr in das PACHTOBJEKT eingebrachte Einrichtungen, Einbauten und Ausstattungen auf ihre Kosten zu entfernen und den Zustand entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung wiederherzustellen. Sollte die VERPÄCHTERIN keine Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand verlangen, sind sämtliche Einrichtungen, Einbauten und Ausstattungen unentgeltlich in das Eigentum der VERPÄCHTERIN zu übertragen (sofern dies nicht bereits durch den festen Verbau mit dem Gebäude erfolgt ist).

17.3 Die PÄCHTERIN hat für ihre allfälligen im PACHTOBJEKT verbleibenden Aufwendungen und Investitionen keinen Anspruch auf Entgelt oder Entschädigung.

17.4 Bei Beendigung des Pachtvertrages sind die APARTMENTS mit allen Schlüsseln, Codekarten oder sonstiger den Zugang ermöglichenden Gegenständen zurückzustellen. Andernfalls ist die VERPÄCHTERIN berechtigt - auf Kosten der PÄCHTERIN - die APARTMENTS bzw. alle Räume öffnen und neue Schlösser samt Schlüsseln / Codekarten anfertigen zu lassen.

17.5 Die PÄCHTERIN hat im Zuge der Rückstellung alles zu unterlassen, was den auf dem Standort aufgebauten Good Will beeinträchtigen könnte.

18. Zerstörung und Untergang der APARTMENTS

Wenn die APARTMENTS durch Feuer oder sonstige Ereignisse ganz oder teilweise zerstört werden, wird der Pachtvertrag aufgehoben, wenn die VERPÄCHTERIN binnen 6 (sechs) Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses bekannt gibt, dass sie die Wiederherstellung der zerstörten APARTMENTS nicht durchführt. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht kein Kündigungsrecht seitens der PÄCHTERIN. Soweit die erlaubten Tätigkeiten in beschädigten oder zerstörten APARTMENTS nicht mehr möglich sind, ruht die Verpflichtung der PÄCHTERIN zur Zahlung des Pachtzinses und der Betriebs- und Nebenkosten von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung entfällt die Pflicht zur Zahlung des Pachtzinses und der Betriebs- und Nebenkosten anteilig, sofern der unzerstörte Rest der APARTMENTS für die PÄCHTERIN nutzbar ist. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe und Zahlung des Pachtzinses und der Betriebs- und Nebenkosten sinngemäß.

19. Versicherungen

19.1 Die PÄCHTERIN bestätigt, ihre betrieblichen Risiken während der Dauer des Pachtverhältnisses durch den Abschluss geeigneter Versicherungen in ausreichendem Umfang abzudecken (Betriebshaftpflichtversicherung), die Versicherungsprämie jeweils rechtzeitig zu bezahlen und der VERPÄCHTERIN auf Verlangen den aufrechten Bestand des Versicherungsschutzes und die Zahlung der Prämien nachzuweisen.

19.2 Als von der PÄCHTERIN zu versichernden Einrichtungen gelten jedenfalls von ihr in das Pachtobjekt eingebrachte und in ihrem Eigentum stehende Gegenstände sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes.

19.3 Unterlässt die PÄCHTERIN die Aufrechterhaltung dieses Versicherungsschutzes, ist die VERPÄCHTERIN berechtigt, auf Kosten der PÄCHTERIN ersatzweise einen entsprechenden Versicherungsvertrag abzuschließen und die Kosten an die PÄCHTERIN weiter zu verrechnen. Die PÄCHTERIN stimmt dieser Ersatzvornahme zu. Jedenfalls hat die PÄCHTERIN der VERPÄCHTERIN im Schadensfall den Schaden zu ersetzen, der bei ordnungsgemäßem Abschluss und Aufrechterhaltung der Versicherungen nicht eingetreten wäre.

19.4 Soweit aus der Art des Geschäftsbetriebes oder aus sonstigen Tätigkeiten (etwa genehmigten Bauarbeiten) der PÄCHTERIN eine überdurchschnittliche Gefährdung, insbesondere Feuergefährdung, ableitbar ist, ist dies der VERPÄCHTERIN unverzüglich mitzuteilen. Etwaige Erhöhungen der Gebäudeversicherungsprämien, die durch die spezielle betriebliche Nutzung der PÄCHTERIN ausgelöst werden, sind der VERPÄCHTERIN zu erstatten.

19.5 Die VERPÄCHTERIN verpflichtet sich, die APARTMENTS und die Betriebseinrichtungen, die im Eigentum der VERPÄCHTERIN stehen, insbesondere gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden (einschließlich Korrosionsschäden) und gegen Glasbruch ausreichend zu ortsüblichen Bedingungen zu versichern. Die VERPÄCHTERIN verpflichtet sich zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung einer Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung.

20. Aufrechnungs-, Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte

20.1 Die PÄCHTERIN ist - außer im Falle einer zwingenden gesetzlichen Anordnung - nicht berechtigt, gegen eine Entgeltforderung aus diesem Pachtvertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen, es sei denn die Gegenforderung ist gerichtlich festgestellt, oder von der VERPÄCHTERIN anerkannt.

20.2 Die PÄCHTERIN hat des Weiteren kein Minderungsrecht, kein Zurückbehaltungsrecht und keinen Ersatzanspruch gegenüber der VERPÄCHTERIN bei Ausfall von technischen Anlagen, bei Leitungsgebrechen, bei behördlichen Verfügungen (insb. auch aufgrund von Pandemien) oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zB Stromausfall), soweit die VERPÄCHTERIN oder die von ihrem Beauftragten kein grobes Verschulden daran trifft.

21. Kosten

21.1 Alle mit dem Abschluss dieses Vertrages oder darauf Bezug nehmender Dokumente verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, Auslagen und Nebenkosten tragen die Vertragspartner jeweils selbst.

21.2 Die Kosten für externe Berater, Gutachter, Planer, Anwälte für eine rechtsfreundliche Beratung und Vertretung bei Verhandlungen und Abschluss dieses Pachtvertrages trägt ebenfalls jede Partei für sich.

22. Vorsteuerabzugsberechtigung

22.1 Die PÄCHTERIN bestätigt, weniger als 5 % Umsätze zu tätigen, die unecht umsatzsteuerbefreit sind, sie also nahezu ausschließlich (mindestens 95 %) Umsätze tätigt, die sie zum Vorsteuerabzug berechtigen.

22.2 Die PÄCHTERIN verpflichtet sich, der VERPÄCHTERIN unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen, wenn sie die 5 % Bagatellgrenze an nicht vorsteuerabzugsberechtigten Umsätzen überschreitet. Ab dem Zeitpunkt, ab dem die PÄCHTERIN die 5 % Bagatellgrenze übersteigt, erhöht sich der Pachtzins, wie auch sämtliche Betriebs- und Nebenkosten gemäß diesem Vertrag, um die bisherige Umsatzsteuerkomponente (Bruttopachtzins wird zu Nettopachtzins). Im Gegenzug erfolgt die Verpachtung ab diesem Zeitpunkt umsatzsteuerfrei.

22.3 Für den Fall, dass die PÄCHTERIN der VERPÄCHTERIN die Überschreitung der 5% Bagatellgrenze nicht nachweislich mitteilt, anerkennt die PÄCHTERIN der VERPÄCHTERIN alle Schäden zu ersetzen, die dieser aufgrund der Verpflichtung zur Rückzahlung bereits in Anspruch genommener Vorsteuerbeträge (wegen der nicht bestehenden 95%igen Vorsteuerabzugsberechtigung des Pächters) entstehen. Die VERPÄCHTERIN ist berechtigt, diesfalls den Pachtzins zum Ausgleich des Schadens anteilig, gerechnet auf die restliche Laufzeit des Pachtvertrages, anzuheben.

23. Anzuwendendes Recht

23.1 Für dieses Pachtverhältnis, die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten, aber auch betreffend seine Gültigkeit und Folgen der Auflösung, gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Normen, die auf eine fremde Rechtsordnung verweisen.

23.2 Soweit dieser Vertrag die gegenseitigen Rechte und Pflichten nicht oder nicht ausreichend regelt, gelten subsidiär die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Gesetzliche Zinsen bestimmen sich nach dem UGB.

24. Schlussbestimmungen

24.1 Dieser Vertrag enthält alle zwischen den VERTRAGSPARTEIEN vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Pachtverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Allfällige vor Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Eine Änderung dieses Vertrages, insbesondere auch der Formvorschriften, kann nur schriftlich vereinbart werden.

24.2 Ändert die PÄCHTERIN ihre Anschrift, so gilt eine Erklärung der VERPÄCHTERIN, die an die zuletzt schriftlich von der PÄCHTERIN bekannt gegebenen Adresse gerichtet ist, mit der Aufgabe zur Post (Datum des Poststempels) zzgl. 3 (drei) Tage als zugegangen.

24.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so ist der verbleibende Vertrag dennoch wirksam. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich in diesem Fall, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem wirtschaftlichen Sinn möglichst nahekommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken im Vertrag.

24.4 Dieser Vertrag wird in 2 Originalen ausgefertigt, von denen jede Partei eine erhält.

Beilagen:

Beilage 1 Konvolut Pläne

Beilage 2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wien, am 24. November 2022

MICROLOFTS HH35 GMBH
FRANZ-JOSEFS-KAI 21/13
A-1010 WIEN
TEL: +43 1 532 27 91

Microlofts HH35 GmbH

Anlage./X

Azalea Hotelmanagement GmbH · Franz-Josefs- Kai 21/14 · A-1010 Wien

AZALEA

Microlofts HH35 GmbH
Franz Josefs Kai 21/13
1010 Wien

Wien, 05.04.2023

Betreff: BESTÄTIGUNG
Übernahme und Betriebsaufnahme Pachtobjekt
10 Serviced Apartments / Lofts Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir die ordnungsgemäße Übernahme und Inbetriebnahme des o.a. Pachtobjektes zum 01.04.2023.

AZALEA Hotelmanagement GmbH
Franz Josefs Kai 21/13
A-1010 Wien
office@azalea-hotels.com
www.azaleahotels.com

Azalea Hotelmanagement GmbH

Stadt Wien

Magistratisches Bezirksamt
für den 12. Bezirk

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

ABS: MBA 12, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien

Microlofts HH35 GmbH
Franz-Josefs-Kai 21/13
1010 Wien

Schönbrunner Straße 259
1120 Wien
Telefon: +43 1 4000 12000
Fax: +43 1 4000 9912220
E-Mail: post@mba12.wien.gv.at
www.wien.gv.at/mba

Geschäftszahl:	Sachbearbeiter:	Durchwahl:	Datum:
GZ: 1866550-2022	Mag. Hirsch	12221 DW	Wien, 26.06.2024

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
Microlofts HH35 GmbH

Betriebsanlage
Feststellung gemäß § 359b GewO 1994

Einlagezahl 1633
Grundbuch der Katastral-
gemeinde: Hernals

BESCHEID

Das Magistratische Bezirksamt für den 12. Bezirk stellt fest, dass die Betriebsanlage der Microlofts HH35 GmbH in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, zur Ausübung des Gewerbes

"Gastgewerbe in der Betriebsart Hotel"

den Voraussetzungen des § 359b Abs. 1 Z 3 und Abs. 5 GewO 1994 in Verbindung mit § 1 Z 2 der Verordnung, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. Nr. 850/1994, in der geltenden Fassung, entspricht, da in der Betriebsanlage nicht mehr als 100 Fremdenbetten bereitgestellt werden.

Beschreibung der Betriebsanlage:

Die Betriebsanlage befindet sich in einem mehrstöckigen Wohngebäude und ist von der Hernalser Hauptstraße aus zugängig. Sie gliedert sich in Räume im Erd- und im Kellergeschoss des Hauses. In Summe stehen 10 Apartments mit insgesamt 42 Betten zur Verfügung, welche hauptsächlich in Form von Vier- bis Sechsbettzimmern genutzt werden. In den Apartments sind jeweils eine Küche und ein Bad mit WC untergebracht.

Die Geschosse und Räume werden einerseits über einen internen Gang, ein internes Stiegenhaus als auch über das allgemeine Stiegenhaus des Wohnhauses erschlossen.

Die Geschosse stellen sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:

In diesem Geschoss sind ein Gang, ein Gemeinschaftsraum, ein Seminarraum, eine Waschküche, der Heizraum, eine Garderobe, mehrere Lagerräume sowie WC-Anlagen (für Damen und Herren sowie Arbeitnehmer) eingerichtet.

Erdgeschoss:

In diesem Geschoss sind 10 Apartments mit insgesamt 42 Betten, ein Verkaufsraum bzw. Rezeptionsbereich, sowie ein Wäschelagerraum eingerichtet. Vom allgemeinen Stiegenhaus aus bzw. über einen internen Gang sind die Räume erreichbar.

Alle Räume der Betriebsanlage besitzen eine Brandmeldeanlage in Vollschutz.

Im Stiegenhaus und in den Gängen als auch bei den Ausgängen ist eine Sicherheitsbeleuchtung eingerichtet.

Die Be- und Entlüftung der gesamten Betriebsanlage erfolgt über öffenbare Fenster und jene der sanitären Anlagen und des Kellergeschosses über Abluftanlagen.

Für die Kühlung (Konditionierung) der Apartments der Betriebsanlage wird eine Klimaanlage (Fabrikat Fa. Samsung) eingerichtet. Es findet jeweils das Kältemittel R 410A mit Kältemittelmengen von 8,95 kg Verwendung. Das Außengerät der Kälteanlage wird innenhofseitig situiert.

Die Absaugung für die Abluft aus den sanitären Bereichen der Erdgeschoss-Zimmer 1, 4, 5, 6, 7, 8 und den beiden WC-Anlagen im Kellergeschoss erfolgt mittels Abluftventilatoren und wird über eine Steigleitung über Dach des Hauses ausgebracht. Die Abluftmengen betragen pro Bad und WC jeweils 60 m^3/h, wobei bei der Fortluftöffnung ein Schalldruckpegel von max. 33 dB (A-bewertet), gemessen in 3 m Entfernung, herrscht.

Die Be- und Entlüftung des Gemeinschafts- und Seminarraumes im Kellergeschoss erfolgt durch ein kombiniertes Zu- und Abluftgerät (LA 01), wobei die Zuluft straßenseitig angesaugt wird und über Lüftungskanäle in die Räume eingeblasen wird. Die Abluft wird über Abluftkanäle mittels des Gerätes abgesaugt und über eine Steigleitung über Dachfirst des Hauses ausgeblasen. Die Frischluft wird mittels einer Wärmerückgewinnung bzw. E-Heizregister vorgewärmt. Die Zu- und Abluftmenge beträgt insgesamt 1180 m^3/h. Die Schalldruckpegel bei der Ansaug- und Ausblasöffnung betragen jeweils 35 dB (A-bewertet), gemessen in 1 m Entfernung.

Die Be- und Entlüftung der weiteren Kellerräume mit Garderobe und WC-Anlage erfolgt durch ein zweites kombiniertes Zu- und Abluftgerät (LA 02), wobei die Zuluft innenhofseitig angesaugt wird und über Lüftungskanäle in die Räume eingeblasen wird. Die Abluft wird über Abluftkanäle mittels des Gerätes abgesaugt und über eine Steigleitung über Dachfirst des Hauses ausgeblasen. Die Frischluft wird mittels einer Wärmerückgewinnung bzw. E-Heizregister vorgewärmt. Die Zu- und Abluftmenge beträgt insgesamt 483 m^3/h beträgt. Die Schalldruckpegel bei der Ansaug- und Ausblasöffnung betragen jeweils 35 dB (A-bewertet), gemessen in 1 m Entfernung.

Die Absaugung für die Abluft aus den sanitären Anlagen der Zimmer 2, 3 und 10 mit einer Luftmenge von jeweils 60 m^3/h, erfolgt mittels Rohrventilatoren und wird ebenfalls über die Steigleitung für die Abluftanlage LA 02 über Dachfirst des Hauses ausgeblasen. Der Schalldruckpegel bei der Fortluftstelle beträgt 35 dB (A-bewertet), gemessen in 1 m Entfernung.

Die Absaugung für die Abluft des Kellerlagerraumes mit einer Luftmenge von 60 m^3/h, erfolgt mittels eines Rohrventilators und wird weiters über eine Abluftleitung innenhofseitig im Bereich des Erdgeschosses ausgeblasen. Der Schalldruckpegel bei der Fortluftstelle beträgt 25 dB (A-bewertet), gemessen in 1 m Entfernung.

Die Beheizung der Räume erfolgt über ein (raumluftunabhängiges) Gasbrennwertgerät mittels Fußbodenheizung.

Im Betrieb sollen die, in der einen Bestandteil des Bescheides bildenden Geräteliste aufgelisteten Geräte und Maschinen, verwendet werden.

Die Betriebs- Öffnungszeiten betragen: MO – SO von 00:00 – 24:00 Uhr.

Die Anlieferzeiten betragen: MO – SA von 06:00 – 19:00 Uhr.

Die mit Kollaudierungsvermerk versehenen Pläne, die brandschutztechnische Beurteilung, die schalltechnische Untersuchung, die Betriebsbeschreibung und das Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Betriebsanlage werden gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 folgende Aufträge vorgeschrieben:

Gewerbetechnik

1) Luftleitungen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens der Klasse A1 oder A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten" entsprechen. Kurze flexible Verbindungsleitungen dürfen aus Baustoffen hergestellt werden, die der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten" entsprechen. Isoliermaterialien für Außenflächen von Luftleitungen müssen zumindest der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten" entsprechen.

2) Der Anschluss der Saug- und Druckrohre an die Ventilatorgehäuse darf nicht starr erfolgen. Bei Verwendung von Rohreinbauventilatoren ist die Halterung im Rohr schwingungsisoliert (z.B. Gummipuffer) herzustellen.

3) Die Lüftungsanlagen müssen anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Im Überprüfungsbefund sind jedenfalls die geprüften Anlagen und die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide anzuführen. Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

4) Die Lüftungsanlagen müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Im Überprüfungsbefund sind jedenfalls die geprüften Anlagen, die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide sowie allenfalls erforderliche Wartungs- und Reinigungsarbeiten anzuführen. Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

5) An allen Stellen, an denen Luftleitungen der Betriebslüftung brandabschnittsbildende Wände oder Decken durchstoßen, müssen Brandschutzklappen eingebaut sein. Ausgenommen davon sind Luftleitungen, die außerhalb ihres zugeordneten Brandabschnittes bis ins Freie in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 (ve-ho, i<>o) gemäß ÖNORM EN 13501-3 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten" bzw. in der Brandwiderstandsklasse L 90 gemäß ÖNORM M 7626 „Luftleitungen mit brandschutztechnischen Anforderungen" errichtet sind.

6) Brandschutzklappen müssen der ÖNORM EN 15650 „Lüftung von Gebäuden - Brandschutzklappen" bzw. der ÖNORM H 6025 „Lüftungstechnische Anlagen - Brandschutzklappen" in der Klassifizierung EI 90 (ve-ho, i<>0) oder der vormals gültigen ÖNORM M 7625 „Lüftungstechnische Anlagen - Brandschutzklappen" in der Klassifizierung K 90 entsprechen. Der Einbau von Brandschutzklappen hat unter Berücksichtigung der Herstellerangaben bzw. der ÖNORM H 6031 „Lüftungstechnische Anlagen - Einbau und Kontrollprüfung von Brandschutzklappen und Brandrauch-Steuerklappen" zu erfolgen.

7) Die Stellung von Brandschutzklappen muss entweder direkt am Einbauort oder an einer zentralen Stelle ersichtlich sein. Nicht einsehbare Einbauorte von Brandschutzklappen (z.B. oberhalb von Zwischendecken) müssen deutlich sichtbar gekennzeichnet sein.

8) Mängel oder Gebrechen an der Lüftungsanlage sind durch einen befugten Fachmann unverzüglich beheben zu lassen.

9) Bodenbeläge und Fußabstreifer in Verkehrswegen sind unverrückbar zu verlegen.

10) In allen Verbindungswegen (Gänge, Stiegen, Verkehrswege) dürfen Gegenstände weder abgestellt noch gelagert werden.

11) Im Gangbereich des Erdgeschosses und im Gemeinschaftsraum im Kellergeschoss muss jeweils ein Telefon aufliegen (mit Angabe der Telefonnummer) damit die durchgehende, uneingeschränkte Erreichbarkeit einer mit der Betriebsanlage vertrauten Person für alle Gäste (z.B. in Form eines allgemein zugänglichen Notfalltelefons) gegeben ist.

12) Sämtliche Apartments, die weiteren Räume der Betriebsanlage sowie auch die Fluchtwege (Gänge und Treppen die nicht Teil der Betriebsanlage sind) sind mittels einer automatischen Brandmeldeanlage gemäß TRVB 123 zu überwachen, welche einen internen Alarm in allen Gästezimmern auslöst sowie eine Alarmweiterleitung zu einer dauernd besetzten Stelle gewährleistet.

13) Die Betriebsanzeige sowie die Summenstöranzeige für die Brandmeldeanlage sind ebenfalls an die ständig besetzte Stelle zu übermitteln. Ebenso ist auch eine externe Alarmierungseinrichtung (Sirene, Lautsprecher) für die Betriebsanlage am Ort der ständig besetzten Stelle vorzusehen.

14) Muss die Brandmeldeanlage teilweise oder zur Gänze außer Betrieb genommen werden (zum Beispiel im Zuge von Wartungs- oder Bauarbeiten) so sind geeignete Ersatzmaßnahmen seitens des Betreibers vorzusehen und zu dokumentieren.

15) Die ständig besetzte Stelle muss über nachgewiesene Ortskenntnisse der Betriebsanlage verfügen, mit der Funktion und Bedienung der Sicherheitseinrichtungen und der Haustechnischen Anlagen vertraut sein und in der Lage sein, mit den Gästen in Deutsch sowie in Englisch auch telefonisch zu kommunizieren.

16) Besteht keine automatische Alarmweiterleitung an die MA 68, so ist die ständig besetzte Stelle durch den Betreiber anzuweisen, bei jeder eingehenden Alarmmeldung der Brandmeldeanlage unverzüglich (noch vor einem Kontrollbesuch der Betriebsanlage) die MA 68 zu alarmieren.

17) Die ständig besetzte Stelle muss auch für die Gäste der Betriebsanlage von allgemein zugänglichen, deutlich gekennzeichneten Fernsprechgeräten (oder anderen geeigneten Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme) jederzeit ungehindert und kostenfrei erreichbar sein, wobei im Gangbereich des Erdgeschosses und im Gemeinschaftsraum im Kellergeschoss mindestens je eine „Kontaktstelle" vorzusehen ist. Der Aufstellort dieses Telefons ist so zu wählen, dass er auch bei Stromausfall durch die Sicherheitsbeleuchtung ausreichend ausgeleuchtet ist (10 Lux).

18) Die Kontaktdaten (Erreichbarkeit) der ständig besetzten Stelle müssen für die Rettungskräfte vor bzw. im Eingangsbereich der Betriebsanlage erkenntlich gemacht werden.

19) Die Zugänglichkeit der allgemeinen Bereiche der Betriebsanlage (Eingangsbereich, Treppenhaus, Zimmergänge) muss für Rettungskräfte gewährleistet sein.

20) Grundsätzlich kann der Check-In für die Kunden ganztägig, automatisiert und ohne Anwesenheit von Betriebspersonal vor Ort erfolgen, wobei jedoch seitens des Betreibers sicher zu stellen ist, dass eine nachweisliche Information der Gäste über alle sicherheitsrelevanten Maßnahmen und Erfordernisse bereits beim Check-In erfolgt. Die Kenntnisnahme dieser Informationen ist durch den Gast zu bestätigen.

21) Zusätzlich sind die Sicherheitshinweise auch in den Apartments (zum Beispiel in einer „Gästeinformationsmappe") den Kunden zu vermitteln. Dabei ist auch auf die Lage des nächstgelegenen Fernsprechgeräts zur ständig besetzten Stelle sowie auf die Möglichkeit zum weiteren Informationsaustausch (offene Fragen, Störungsmeldungen, ...) über diese Stelle hinzuweisen.

22) Bei einem Verzicht auf eine ständig besetzte Stelle in der Betriebsanlage ist diese regelmäßig, mindestens wöchentlich nachweislich einer Kontrolle hinsichtlich der Brandsicherheit des Betriebes

(Eigenkontrolle) gemäß TRVB 120 zu unterziehen. Im Zuge dieser Kontrollen ist auch die Funktion der Telefonverbindung zur ständig besetzten Stelle zu prüfen.

23) Die Trinkwasser-Erwärmungsanlage ist binnen 3 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durch einen Sachverständigen für Hygiene nach Maßgabe der ÖNORM B 1921 sowie dort enthaltenen normativen Verweisungen, einer mikrobiologischen Untersuchung und Bewertung zu unterziehen.

24) Aufgrund des Ergebnisses dieser Erstbeprobung ist von einem Sachverständigen für Hygiene ein weiterführender Beprobungsplan oder sonstige Maßnahmen im Sinne der ÖNORM B 1921 festzulegen und vom Anlageninhaber durchführen zu lassen. Die Ergebnisse der Einzelproben sind jeweils von einem Sachverständigen für Hygiene bewerten zu lassen.

25) Der Beprobungsplan und die entsprechenden Untersuchungsbefunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

26) Sämtliche aus Anlass festgestellter Überschreitungen zu treffende Sanierungsmaßnahmen sowie der Sanierungsverlauf sind zu dokumentieren und diese Dokumentation ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen unverzüglich der Behörde vorzulegen.

Elektro- und Gastechnik

Starkstrom- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen für Gebäude mit Menschenansammlungen

Allgemeine Anforderungen:

27) Die elektrischen Anlagen der Starkstrom- und Sicherheitsstromversorgung sind gemäß den Bestimmungen der Vorschrift OVE E 8101 im Zusammenhang mit der OVE Richtlinie R 12-2 zu errichten, in Stand zu halten und zu betreiben.

Dabei sind die „Allgemeinen Anforderungen" der Tabelle 5.1 der OVE Richtlinie R 12-2 einzuhalten. Die Bemessungsbetriebsdauer der Stromquelle für die Sicherheitsbeleuchtung ist für mindestens 1 Stunde zu wählen.

28) Die Sicherheitsbeleuchtung muss in lichttechnischer Hinsicht den Anforderungen der ÖNORM EN 1838/2019 entsprechen.

29) Zur Erfüllung des Brandschutzes für Betriebsräume der elektrischen Anlage, für Kabel- und Leitungsanlagen sowie Verteiler der Sicherheitsstromversorgung sind der Abschnitt 422 der OVE E 8101 und das Kapitel 6 der OVE Richtlinie R 12-2 einzuhalten.

30) An zentraler, während der betriebserforderlichen Zeit ständig überwachter, Stelle ist durch Meldeeinrichtungen der Anlagenzustand (Bereitschaft, Betrieb - Versorgung vom allgemeinen Netz, Betrieb - Versorgung von der Sicherheitsstromquelle, Störung) der Sicherheitsstromversorgung anzuzeigen.

Die Anzeige des Anlagenzustandes ist bei Umschaltung auf eine Sicherheitsstromquelle sowie bei Eintritt einer Störung zusätzlich durch eine akustische Meldung anzuzeigen.

Erst- und Wiederholungsprüfungen

31) Entsprechend den technischen Bestimmungen sind
   - vor Inbetriebnahme der Starkstrom- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen **Erstprüfungen** gemäß
     - Anhang 56.NE,

- OVE Richtlinie R 12-2, Kapitel 7,
- Prüfung und Messung der lichttechnischen Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1838/2019,

- und sodann in regelmäßigen Zeitabständen **Instandhaltungsprüfungen** gemäß OVE E 8101, Abschnitt 600.5 und Anhang 56.NE (insbesondere Kapazitätsprobe der Batterien, Funktionsprobe der Sicherheitsstromversorgung und der Sicherheitsbeleuchtung, Prüfung der Beleuchtungsstärke der Sicherheitsbeleuchtung)

von hiezu befugten Fachkräften bzw. einer akkreditierten Prüfanstalt oder Sachverständigen für Elektrotechnik für die Sicherheitsstromversorgungsanlage durchführen zu lassen.

32) Die elektrische Anlage ist vor ihrer Inbetriebnahme einer Erstprüfung gemäß OVE E 8101, Teil 6, Abschnitt 600.4 zu unterziehen und ist sodann alle 3 Jahre durch eine Elektrofachkraft wiederkehrend überprüfen zu lassen.
Nach einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der elektrischen Anlage ist diese einer neuerlichen Erstprüfung unterziehen zu lassen.
Die wiederkehrende Überprüfung der gesamten elektrischen Anlage ist gemäß OVE E 8101, Teil 6, Abschnitt 600.5 durchzuführen.

Dokumentation der Erst- und Wiederholungsprüfungen für die elektrische Anlage und die Sicherheitsstromversorgungsanlage

33) Die Ergebnisse der Erst- und Wiederholungsprüfungen (elektrische Anlage, Sicherheitsstromversorgungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung,) sowie der Überprüfungsumfang sind in Prüfbefunden zu dokumentieren.

Diese Prüfbefunde sind dem Anlagenbuch gemäß OVE E 8101, Anhang 1.NE beizufügen und in der Betriebsanlage zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Aufsichtsorgane der Behörden bereitzuhalten (Erstprüfungsbefunde sind auf Bestandsdauer der elektrischen Anlage bzw. der Sicherheitsstromversorgungsanlage, Befunde über wiederkehrende Prüfungen für mindestens 2 Überprüfungsintervalle lang aufzubewahren).

Erdgasanlage

Errichtung:

34) Die Erdgasanlage ist nach den ÖVGW-Richtlinien „Technischen Regeln Kunden-Erdgasanlagen (G-K Serie)" zu errichten, instand zu halten und zu betreiben.

35) Der Gaszähler und dessen Verbindungsleitungen sind vor Beschädigung zu schützen. Die Aufstellungsorte müssen ausreichend gelüftet sein.

36) Der Gaszähler und die Hauptabsperreinrichtung müssen stets leicht zugänglich sein. Brennbare Lagerungen in einem Umkreis von 1 m um den Gaszähler sind verboten.

37) Frei verlegte Gasleitungen sind gegen Korrosion zu schützen und durch Anstrich mit gelber Farbe gemäß ÖNORM Z 1001 als solche zu kennzeichnen.

38) Gasleitungen dürfen nicht in unbelüfteten Hohlräumen verlegt werden.

39) Die Hauptabsperreinrichtung bzw. Absperreinrichtungen (Sektionshahn) der Gasanlage sind deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen und im Brandschutzplan ersichtlich zu machen.

Prüfung und Dokumentation:

40) Die Gasanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen. Weiters ist die Gasanlage vor der Wiederinbetriebnahme nach einer Reparatur, Änderung oder Betriebsunterbrechung von mehr als einem Jahr einer neuerlichen Prüfung zu unterziehen.
Im Falle von neu errichteten bzw. geänderten oder erweiterten Gasanlagen hat die Erstprüfung (Installationsanzeige) in nachweislichem Einvernehmen mit dem Gasnetzbetreiber zu erfolgen.

Die Intervalle und der Umfang der Überprüfung des Gasgerätes haben vorrangig nach den Vorgaben der Bedienungs- und Wartungsanleitung des Geräteherstellers, welche in der Betriebsanlage aufzubewahren ist, zu entsprechen. Das Gasgerät ist jedoch mindestens alle 2 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Betrieb überprüfen zu lassen.

Die Gas-Leitungsanlagen sind in Abständen von längstens alle 6 Jahre auf ihren einwandfreien Zustand überprüfen zu lassen. Eine Dichtheitsprüfung der Gas-Leitungsanlagen gemäß der ÖVGW-Richtlinie G K63 (Gebrauchsfähigkeitsprüfung) ist zumindest alle 15 Jahre durchzuführen.

Bei der Überprüfung sind die Bedingungen der ÖVGW- Richtlinie G K71 (In- und Außerbetriebnahme sowie Instandhaltung von Gasanlagen) einzuhalten.

Diese Überprüfungen müssen von einer befugten Fachkraft durchgeführt werden. Die Ergebnisse der vorgenommenen Überprüfungen sind in Prüfbefunden festzuschreiben und in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme der zuständigen Behörde jederzeit bereitzuhalten. Die Prüfbefunde müssen inhaltlich zumindest dem Anhang A (Muster für einen Prüfbefund) der ÖVGW –Richtlinie G K12 entsprechen.

41) Über die Eignung des Abgasfanges bzw. des Abgassystems, in welchen das fanggebundene Gasgerät einmündet, und die ordnungsgemäße Abgasabführung ist ein Befund von einer befugten Fachkraft (z.B. Rauchfangkehrer) erstellen zu lassen und in der Betriebsanlage jederzeit zur Einsichtnahme der zuständigen Behörde bereitzuhalten.

<u>Brandschutz</u>

Türen, Tore, Verglasungen:

42) Brandabschnittsbildende Wände müssen entsprechend der Darstellung in den Bescheidplänen in der Feuerwiderstandsklasse REI 90 und A2 / EI 90 und A2 gemäß den ÖNORMEN EN 13501-1 und EN 13501-2 oder der ÖNORM EN 16034 ausgeführt sein.

43) Die eingebauten Feuerschutztüren und Feuerschutztore müssen gemäß der ÖNORM B 3850 bzw. der ÖNORM B 3852 sowie der ÖNORM EN 13501-2 oder der ÖNORM EN 16034 ausgeführt und funktionell erhalten sein.

44) Die eingebauten Brandschutzverglasungen müssen gemäß der ÖNORM EN 13501-2 ausgeführt und erhalten sein.

45) Als Nachweis über die normgemäße Ausführung (Brandverhalten, Feuerwiderstandsklasse) der verwendeten Bauprodukte müssen Leistungserklärungen oder Klassifizierungsberichte einer akkreditierten Prüfstelle in deutscher Sprache zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereitgehalten werden, sofern die Bauprodukte selbst nicht entsprechend gekennzeichnet sind.

Brandverhalten – Bekleidungen, Beläge, Dekorationsmaterialien:

46) In Treppenhäusern müssen Bodenbeläge bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung A2-fl sowie Wand- und Deckenbeläge bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung A2-s1,d0 jeweils gemäß der ÖNORM EN 13501-1 entsprechen.

47) Bodenbeläge in Verkaufsräumen / in Gasträumen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung Cfl-s2 gemäß der ÖNORM EN 13501-1 entsprechen, wobei in Verkaufsräumen / in Gasträumen Holz- und Holzwerkstoffe in D-fl zulässig sind.

48) Wandbeläge in Verkaufsräumen / in Gasträumen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung C-s2,d0 gemäß der ÖNORM EN 13501-1 entsprechen, wobei in Verkaufsräumen / in Gasträumen Holz- und Holzwerkstoffe in D (mit Dämmschichte bzw. Wärmedämmungen in A2) zulässig sind.

49) Deckenbeläge in Verkaufsräumen / in Gasträumen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung C-s2,d0 gemäß der ÖNORM EN 13501-1 entsprechen, wobei in Verkaufsräumen / in Gasträumen Holz- und Holzwerkstoffe in D zulässig sind.

50) Wand- und Deckenbeläge in Gängen (5) müssen bezüglich ihres Brandverhaltens mindestens der Klassifizierung B-s1,d0 gemäß ÖNORM EN 13501-1 entsprechen, wobei Holz- und Holzwerkstoffe in D zulässig sind.

51) Oberhalb von Verkehrswegen situierte Plakate, Tafeln, Aufhänger, Schilder, Dekorationsmaterialien und dergleichen müssen mindestens der Klassifizierung schwerbrennbar, schwachqualmend (Q1) und nichttropfend (Tr1) gemäß der ÖNORM A 3800-1 bzw. der ÖNORM B 3822 entsprechen.

52) Als Nachweis über das Brandverhalten der Boden-, Wand- und Deckenbeläge bzw. Vorhänge und Dekorationen müssen Leistungserklärungen oder Klassifizierungsberichte einer akkreditierten Prüfstelle in deutscher Sprache zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereitgehalten werden. In Zusammenhang mit den Nachweisen müssen Bestätigungen der Verlege- bzw. Lieferfirmen, bereitgehalten werden, aus denen hervorgeht, dass die in der Betriebsanlage befindlichen Produkte jenen der Klassifizierungsberichte oder Prüfberichte entsprechen.

Feststellanlagen für Brandschutzabschlüsse:

53) Betriebsbedingt offenstehende Feuerschutztüren und -tore sowie Rauchabschlüsse sind mit zugelassenen Feststellanlagen gemäß ÖNORM EN 14637 bzw. bei Drehflügeltüren in Verbindung mit ÖNORM EN 1155 auszurüsten und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 anzusteuern.

54) Die vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit der Feststellanlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch ein entsprechendes Installationsattest einer fachkundigen Person nachgewiesen werden.

55) Die Feststellanlage muss durch wiederkehrende Prüfungen zumindest alle drei Monate auf ihre einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.

56) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung (Installationsattest) und wiederkehrende Prüfungen der Feststellanlagen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten.

57) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Feststellanlage müssen unverzüglich behoben werden.

Automatische Brandmeldeanlage:

58) Die in der Beherbergungsstätte vorgesehene automatische Brandmeldeanlage im Schutzumfang Brandabschnittsschutz ist gemäß TRVB 123 zu errichten und zu betreiben.

59) Die Ansteuerung von brandfallgesteuerten Einrichtungen muss über ein zugelassenes Brandfallsteuersystem mit Anschluss an eine automatische Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 oder über sonstige Brandschutzeinrichtungen (z.B. Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7) erfolgen. Brandfallsteuersysteme für die Ansteuerung durch Brandmeldeanlagen müssen der ÖNORM F 3001 entsprechen.

60) Durch die automatische Brandmeldeanlage sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
- Ansteuerung von Alarmierungseinrichtungen (Sirenen, Lautsprecher, Telefonanlagen, Personenrufsysteme)
- Schließen der motorgesteuerten Brandschutzklappen und Abschaltung von Lüftungen des der Melderauslösung zugeordneten Brandabschnittes ausgenommen Ganglüftungen
- Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
- Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen, die nicht als Feuerwehraufzüge ausgeführt sind
- Entriegelung von Sperren im Zuge von Fluchtwegen und/oder Feuerwehrzugängen (z.B. Zutrittskontrollsysteme)
- Aktivierung von Rauchabzugseinrichtungen

61) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem ist vor ihrer Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich der Übereinstimmung mit der TRVB 123 und TRVB 151 nachweisbar überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von der Brandmeldeanlage angesteuerten Brandfallsteuerungen mit einzubeziehen.

62) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem und Brandfallsteuerungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, gemäß ÖNORM F 3070 auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer für das verbaute System zertifizierten Fachfirma nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.

63) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem und Brandfallsteuerungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.

64) Für die Brandmeldeanlage ist ein Kontrollbuch gemäß TRVB 123 zu führen und dieses bei der Brandmeldezentrale aufzubewahren.

65) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Brandmeldeanlage einschließlich der Brandfallsteuerungen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten.

66) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandmeldeanlage bzw. Brandfallsteuerung müssen unverzüglich behoben werden.

67) Es müssen Brandschutzpläne gemäß TRVB 121 ausgearbeitet und beim Hauptzugang der Feuerwehr bereitgehalten werden. Die Brandschutzpläne sind gemäß TRVB 121 im Einvernehmen mit dem Planbüro der MA 68 zu erstellen und müssen auf aktuellem Stand gehalten werden.

Erste Löschhilfe (Feuerlöscher):

68) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereit zu halten.

69) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

Rauchabzug für Treppenhäuser:

70) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m^2 sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.

71) Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen. Für Rauchabzüge in Treppenhäusern, welche über eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB 123 angesteuert werden, ist die Abschlussüberprüfung durch eine zur Abnahme befugte Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 111 nachweisbar durchzuführen.

72) Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.

73) Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.

74) Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses in der Betriebsanlage aufzubewahren.

75) Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten.

76) Bestehendes Treppenhaus: Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind in Kopie zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten.

77) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

Betriebsbrandschutz:

78) Es müssen ein/eine Brandschutzbeauftragte/r und Stellvertreter/in gemäß den betrieblichen Erfordernissen bestellt werden.

79) Brandschutzbeauftragte müssen gemäß TRVB 117 ausgebildet sein (Grundausbildung und sämtliche erforderliche Technik- bzw. Nutzungsseminare).

80) Weiters müssen Brandschutzbeauftragte mit der Betriebsanlage und den Sicherheitseinrichtungen vertraut und gegenüber den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in brandschutztechnischen Belangen anordnungsberechtigt sein.

81) Der/die Brandschutzbeauftragte hat dafür Sorge zu tragen, dass ihre/seine Agenden in ihrer/seiner Abwesenheit von einer/einem entsprechend geschulten Stellvertreter/in (Brandschutzwart/in) fortgeführt werden.

82) Es ist eine Brandschutzordnung einschließlich der Festlegung des Verhaltens der Betriebsangehörigen im Brandfall gemäß TRVB 119 zu erstellen.

83) Es müssen Brandschutzpläne gemäß TRVB 121 ausgearbeitet und beim Hauptzugang der Feuerwehr bereitgehalten werden.

84) Die Brandschutzpläne sind gemäß TRVB 121 im Einvernehmen mit dem Planbüro der MA 68 zu erstellen und müssen auf aktuellem Stand gehalten werden.

85) Es sind regelmäßige Kontrollen hinsichtlich der Brandsicherheit des Betriebes (Eigenkontrollen) gemäß TRVB 120 nachweislich durchzuführen.

86) Es ist ein Brandschutzbuch gemäß TRVB 119 zu führen, in das alle die Brandsicherheit des Betriebes betreffenden Vorkommnisse einzutragen sind.

87) Das Brandschutzbuch ist zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten.

Verhalten im Gefahrenfall, Warneinrichtungen und Fluchtwege:

88) Für die unverzügliche Warnung sämtlicher Gäste und Arbeitnehmer ist eine Alarmanlage (z. B. Sirenen, Warnglocken u. ä.) einzurichten, deren Funktion auch bei Stromausfall gewährleistet sein muss. Die Inbetriebnahme dieser Anlage muss im Bereich des Hauptzuganges erfolgen können. Es muss gewährleistet sein, dass die Alarmanlage in allen Teilen der Betriebsanlage deutlich wahrzunehmen ist.

89) In allen Verbindungswegen (Gänge, Stiegen, Verkehrswege) dürfen Gegenstände weder abgestellt noch gelagert werden.

90) Die Arbeitnehmer/innen der Betriebsanlage sind mindestens einmal jährlich nachweislich in der Handhabung der Mittel für die Erste Löschhilfe sowie über das Verhalten im Brandfall zu unterweisen. Neu eintretende Arbeitnehmer/innen sind jedenfalls ehestens nachweislich über die vorstehenden Belange zu unterweisen. Die Übungen und Schulungen sind unter Leitung des Brandschutzbeauftragten durchzuführen. Über die durchgeführten Übungen sind Aufzeichnungen zu führen, die zur Einsichtnahme durch die Überwachungsorgane der Behörde stets in der Betriebsanlage bereitzuhalten sind.

91) In jedem Gästezimmer ist ein mehrsprachiges „Merkblatt für das Verhalten im Gefahrenfall" zumindest in deutscher, englischer und französischer Sprache im Bereich des Zimmerausganges deutlich sichtbar und in dauerhafter Form anzubringen. Dieses Merkblatt muss insbesondere folgende Hinweise enthalten:
    - Das Rauchen im Bett ist verboten.
    - Die Verwendung mobiler elektrischer Heiz- und Kochgeräte und dgl. ist verboten.
    - Angaben über das Verhalten im Brandfall.
    - Angabe über die Art des Signals, welches bei Brandalarm ausgelöst wird.

- Wenn ein Zimmertelefon vorhanden ist: Notrufnummer der Feuerwehr - mit allfälliger betriebseigener Vorwahl - bzw. die interne Nummer des Betriebes, die im Brandfall zu wählen ist.

92) In den Gästezimmern ist ein entsprechend ausgearbeiteter Fluchtwegplan (Orientierungsplan) mehrsprachig, zumindest in deutscher, englischer und französischer Sprache erläutert, im Bereich des Zimmerausganges deutlich sichtbar und in dauerhafter Form anzubringen.

Brandgefährliche Lagerungen und Tätigkeiten:

93) Abfallbehälter (Papierkörbe) in Gästezimmern müssen vollwandig und mindestens aus Materialien entsprechend der Qualifikation „schwer entflammbar" gemäß der ÖNORM EN 13501-1 oder gleichwertig ausgeführt sein. In allgemein zugänglichen Räumen, müssen sie aus Materialien entsprechend der Qualifikation „nicht brennbar" gemäß der ÖNORM EN 13501-1 oder gleichwertig ausgeführt und mit selbstschließenden Deckeln oder einem Löschring ausgestattet sein.

94) In Lagerräumen und in Abstellräumen sind das Rauchen und die Verwendung von offenen Flammen verboten. Dieses Verbot muss durch Verbotszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 in diesen Räumen und bei den Eingängen zu diesen Räumen ersichtlich gemacht sein.

95) Die Lagerung leicht brennbarer Materialien bzw. Stoffe, wie Matratzen, Bettzeug (Polster u. ä.) sowie Papierwaren und dgl., ist nur in Lagerräumen zulässig, die mit Wänden mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 90 Minuten ausgebildet sind und deren Türen als Feuerschutztüren mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 30 Minuten ausgeführt sind. Die eingebauten Feuerschutztüren müssen mindestens in der Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C gemäß der ÖNORM B 3850 bzw. der ÖNORM B 3852 ausgeführt und funktionell erhalten sein.

96) Lagerräume, Abstellräume und Haustechnikräume sind gegen unbefugten Zutritt zu sichern.

97) Bei den Aufzugsrufanlagen ist in allen Geschossen der Hinweis „Aufzug im Brandfall nicht benützen" in Deutsch, Englisch und Französisch anzubringen.

BEGRÜNDUNG

Mit Schreiben vom 02.09.2022 beantragte die Microlofts HH35 GmbH die Genehmigung der Betriebsanlage in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass in der Betriebsanlage nicht mehr als 100 Fremdenbetten bereitgestellt werden und wurde das Projekt mit Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde, auf dem Betriebsgrundstück und in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern sowie durch Verlautbarung auf der Internetseite www.wien.gv.at mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass die Projektunterlagen bei der Behörde aufliegen und dass die Nachbarn von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können.

Vom Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 hat kein Nachbar Gebrauch gemacht.

Am 15.11.2022 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung vor Ort statt, gefolgt von Bürobesprechungen am 14.02.2023, 19.04.2023, 28.06.2023 und 30.08.2023.

In der Bürobesprechung vom 28.06.2023 gab der **technische Sachverständige der MA 36-A**, nach der Vorschreibung der gewerbetechnischen Auflagen, eine finalisierte Beschreibung der Betriebsanlage und nachstehende abschließende Stellungnahme ab:

„Aus technischer Sicht ist durch die Fortluft aus den sanitären Anlagen, dem Lagerraum und den Gemeinschaftsräumen im Kellerbereich der Betriebsanlage mit keinen Geruchsbelästigungen bei den nächstgelegenen Nachbarn zu rechnen, da die Abluft jeweils über Abluftsteigleitungen über Dachfirst des Hauses ausgebracht wird und Nachbarfenster und Terrassen ca. 3-4 Meter unterhalb der Emissionsstellen liegen. Die Schallemissionen bei den Zuluft- und Fortluftstellen mit 31 -35 dB(A) sollten bei den nächstgelegenen Nachbarn immissionsseitig im Grundgeräuschpegel untergehen.

Die schalltechnische Beurteilung des Klimaaußengerätes erfolgt durch die MA 36 Schalltechnik.
Da ein allgemein zugängliches Notfalltelefon und eine ständig besetzte Stelle eingerichtet werden, ist aus ha. Sicht keine ständig besetzte Rezeption erforderlich.

Bezüglich der Klimatisierung der Betriebsanlage wird durch die Kälteanlage und das verwendete Kältemittel von 8,95 kg die maximale Füllmenge nicht überschritten."

In der abschließenden schriftlichen Stellungnahme vom 19.10.2023 gab die **technische Sachverständige der MA 36 – Schalltechnik** nachstehende Stellungnahme ab:

„Haustechnische Anlagen

Ausgehend von den haustechnischen Anlagen sind laut überarbeiteter Beschreibung folgende Schallemissionspegel zu erwarten:

- *Klima-Außengerät: LW =52/50/45 dB (Tag/Abend/Nacht)*
- *Fortluft Bad/WC: 35 dB (A) in 1 m Entfernung*
- *Fortluft 1: 34 dB (A) in 1 m Entfernung*
- *Fortluft 2: 35 dB (A) in 1 m Entfernung*
- *Fortluft Lagerraum Innenhof: 35 dB (A) in 1 m Entfernung*
- *Frischluft 1: 40 dB (A) in 1 m Entfernung*
- *Frischluft 2: 34 dB (A) in 1 m Entfernung*

Unter Berücksichtigung der Entfernungen zu den jeweiligen Nachbarwohnungsfenstern sind folgende Schallimmissionspegel durch den Betrieb der Lüftungsanlagen zu erwarten:

- *Fortluft Bad/WC: 23 dB (A)*
- *Fortluft 1: 20 dB (A)*
- *Fortluft 2: 18 dB (A)*
- *Fortluft Lagerraum Innenhof: 29 dB (A)*
- *Frischluft 1: 26 dB (A)*
- *Frischluft 2: 26 dB (A)*

Die betriebskausalen Schallimmissionen liegen unter dem bzw. im vorherrschenden Basispegel zu den relevanten Betriebszeiten.

Schalltechnische Untersuchung

Eingereicht wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 11.11.2022 zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen durch den Betrieb des Klima-Außengeräts. Eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen und der gemessenen Bestandspegel zeigt, dass der planungstechnische Grundsatz gemäß ÖAL Richtlinie 3, Blatt 1 unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionspunkten zur Tages-, Abend- und Nachtzeit eingehalten wird. Der Widmungsbasispegel sowie der vorherrschende Basispegel werden unterschritten. Das Gutachten ist aus schalltechnischer Sicht schlüssig."

In der abschließenden schriftlichen Stellungnahme vom 23.02.2024 gab die **technische Sachverständige der MA 37 – KSB** unter der Vorschreibung der brandschutztechnischen Auflagen nachstehende Stellungnahme ab:

„Die elektronisch vorhandenen Unterlagen (Subzahl -101) wurden eingesehen. Fast alle Punkte der Stellungnahme der MA 37 - KSB vom 2. Nov. 2022, 13. Feb. 2022, 13. April 2023, vom 26. Juni 2023, 18. Aug. 2023, vom 22. Nov. 2023 und vom 4. Jän. 2024 wurden korrigiert bzw. ergänzt. Folgende Punkte sind noch offen:
Festgestellt wurde:

1. *Es wurden lediglich die in der Subzahl 101 enthaltenen Unterlagen (E-Mail) eingesehen.*
2. *Es wurden sämtliche Angaben in Bezug auf die Fluchtwege auf 2 Treppenhäuser korrigiert, somit können ha. die entsprechenden Unterlagen übermittelt werden."*

Abschließend wurde die **medizinische Sachverständige** beauftragt, Befund und Gutachten dahingehend abzugeben, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

In der Bürobesprechung vom 28.06.2023 gab die medizinische Sachverständige nachstehendes Gutachten ab:

„Aufgrund der Stellungnahme des gewerbetechnischen Sachverständigen, wonach Geruchsbelästigungen ausgehend von der Betriebsanlage im Bereich der Anrainer nicht zu erwarten sind und die Schallimmissionen ausgehend von den Zu- und Fortluftstellen im Grundgeräuschpegel untergehen, sind diesbezüglich aus medizinischer Sicht keine Belästigungen im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft zu erwarten.
Eine Stellungnahme hinsichtlich des Klimaaußengerätes im Innenhof erfolgt bei Vorliegen einer Stellungnahme des schalltechnischen Sachverständigen der MA 36 A."

Mit Schreiben vom 30.11.2023 gab die medizinische Sachverständige nachstehendes Gutachten ab:

„Aus der Stellungnahme der schalltechnischen Sachverständigen der MA 36 A vom 19.10.2023 hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen durch den Betrieb des Klima-Außengerätes geht hervor, dass eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen und der gemessenen Bestandspegel zeigt, dass der planungstechnische Grundsatz gem. ÖAL-Richtlinie 3, Blatt 1 unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionspunkten zur Tages-, Abend- und Nachtzeit eingehalten wird.

Zum Planungstechnischen Grundsatz kann der genannten ÖAL Richtlinie 3, Blatt 1 Folgendes entnommen werden:

Die Forderung nach einer einheitlichen Beurteilung für unterschiedliche Lärmarten und nach der Möglichkeit der Beurteilung der Gesamtbelastung durch verschiedene Lärmarten, macht es erforderlich, die Beurteilung vorrangig auf Basis von Beurteilungspegeln vorzunehmen. Auf diese Weise kann nach den derzeitigen Kenntnissen der Lärmwirkungsforschung jedenfalls überprüft werden, ob eine Schallimmission die Grenze zur Gesundheitsgefährdung bei langjähriger Einwirkung überschreitet.

Bei einem entsprechend strengen Beurteilungsmaßstab ist es aber auch möglich auf Basis von Beurteilungspegeln ein Irrelevanzkriterium (= Planungstechnischer Grundsatz) zu definieren, bei dessen Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass die zu beurteilende Schallimmission zu keiner über die Schwankungsbreite der ortsüblichen Schallimmission hinausgehenden Veränderung derselben führt. Damit kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass die Veränderung wahrnehmbar ist, sie kann aber im Rahmen der jederzeit erwartbaren Variabilität von Umweltbedingungen als für die Betroffenen akzeptabel angesehen

werden. Dies auch deshalb, weil bei der Prüfung des Irrelevanzkriteriums auch die widmungs- und vorbelastungsabhängige Erwartungshaltung der Betroffenen berücksichtigt wird.

Aus medizinischer Sicht ist daher bei Einhaltung des planungstechnischen Grundsatzes davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen oder eine Gesundheitsgefährdung nicht gegeben sind, was beim gegenständlichen Projekt auf die betrachteten Immissionspunkte in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen zur Tages-, Abend- und Nachtzeit zutrifft."

Seitens des Vertreters des Arbeitsinspektorates besteht gegen die Genehmigung der Betriebsanlage kein Einwand.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde (§§ 333, 334, 335) errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g) angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 leg. cit. zumutbar sind, ist gemäß Abs. 2 leg. cit. danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß § 359b Abs. 1 Z 3 und Abs. 5 GewO 1994 in Verbindung mit § 1 Z 2 der Verordnung, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. Nr. 850/1994, ist bei Betriebsanlagen zur Ausübung des Gastgewerbes gemäß § 142 Abs. 1 Z 1 GewO 1994, in denen nicht mehr als 100 Fremdenbetten bereitgestellt werden, das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß Abs. 2 bis 4 leg. cit. durchzuführen.

Gemäß § 359b Abs. 2 i.V.m. § 356 Abs. 1 GewO 1994 ist das Projekt (Gegenstand sowie die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Parteistellung gemäß § 42 AVG) durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde (§ 41 AVG), Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde, Anschlag auf dem Betriebsgrundstück und Anschlag in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, drei Wochen nicht

überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden.
Statt durch Anschlag im Sinne der Z 3 und 4 kann die Bekanntgabe aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung erfolgen.

Gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 hat die Behörde nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn und, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von den technischen Sachverständigen die im Spruch angeführten Aufträge zur Vermeidung von Gefährdungen im Sinn des § 74 Abs. 2 Z 1 leg. cit. und zur Hintanhaltung unzumutbarer Belästigungen erarbeitet.

Die Beschreibung der Betriebsanlage erfolgt auf Grund der am 19.04.2023 durchgeführten Bürobesprechung und der diesem Bescheid zugrundegelegten Pläne sowie der von der Bewilligungswerberin beigebrachten Betriebsanlagenbeschreibung.

Die Vorschreibungen zum Schutz des Gewerbetreibenden, der Nachbarschaft und der Kunden sind im § 359b Abs. 3 GewO 1994 begründet.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien einzubringen.
Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

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

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994
ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994 (insbesondere die Koordinierungspflicht der Arbeitgeber nach § 8)
Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998
Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen
Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk zu übermitteln.

Der Überprüfungsbefund für elektrische Anlagen, „Verrechenbare Drucksorte VD 390" ist derzeit in der Stadthauptkasse, Wien 1., Rathaus, 7. Stiege, Hochparterre, erhältlich.

Gemäß § 359b Abs. 1 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Anlage.

Ergeht an:

1) **Microlofts HH35 GmbH**, Franz-Josefs-Kai 21/13, 1010 Wien, mit **Beilagen A 1-A 21** (Projektbeschreibungen, Technische Beschreibung HKLS, Datenblätter, Brandschutzkonzept, Schalltechnische Untersuchung, Technische Beschreibungen, Abfallwirtschaftskonzept, Vor-Befund Rauchfang, Geräteliste, Pläne) und **Zahlungsanweisung (RSb)**
2) **Arbeitsinspektorat Wien Zentrum** mit **Beilagen B 1-B 21** (Projektbeschreibungen, Technische Beschreibung HKLS, Datenblätter, Brandschutzkonzept, Schalltechnische Untersuchung, Technische Beschreibungen, Abfallwirtschaftskonzept, Vor-Befund Rauchfang, Geräteliste, Pläne) **(ZNW)**

Nach Rechtskraft in Abschrift an:

3) **Herrn Bezirksvorsteher des 17. Bezirkes** per ELAK Arbeitsvorrat (Versandart Intern)
4) **MA 36 – GT West** mit Beilagen C 1-C 21 (Projektbeschreibungen, Technische Beschreibung HKLS, Datenblätter, Brandschutzkonzept, Schalltechnische Untersuchung, Technische Beschreibungen, Abfallwirtschaftskonzept, Vor-Befund Rauchfang, Geräteliste, Pläne)
5) **Arbeitsinspektorat Wien Zentrum** per E-Mail
6) **Betriebsanlagenkataster**
7) **Bescheidsammlung** mit Beilagen D 1-D 21 (Projektbeschreibungen, Technische Beschreibung HKLS, Datenblätter, Brandschutzkonzept, Schalltechnische Untersuchung, Technische Beschreibungen, Abfallwirtschaftskonzept, Vor-Befund Rauchfang, Geräteliste, Pläne)

Stadt Wien

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

Für die Bezirksamtsleiterin:
Mag. Winkler
(elektronisch gefertigt)