

22 E 69/23g
BG Josefstadt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 79/2621 Anteilen
der Liegenschaft EZ 704 KG 01005 Josefstadt verbunden mit
Wohnungseigentum an W Top 16



1080 Wien, Schmidgasse 3

zum Stichtag 29.03.2024

I. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 79/2621 Anteilen der Liegenschaft EZ 704 KG 01005 Josefstadt (1080 Wien, Schmidgasse 3) verbunden mit Wohnungseigentum an W 16 im Zwangsversteigerungsverfahren 22 E 69/23g des BG Josefstadt.
Auftraggeber	Bezirksgericht Josefstadt zur GZ 22 E 69/23g
Stichtag	29.03.2024 (Tag der Besichtigung)
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Befundaufnahme • Mietvertrag • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Eine Besichtigung erfolgte am 29.03.2024 und dauerte circa 30 Minuten. Anwesend waren der Sachverständige sowie die Eigentümerin persönlich.
Literatur (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Austrian Standards Institute (Hrsg)</i>, Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua). • <i>Bienert/Funk (Hrsg)</i>, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) • <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien²</i> (2018) • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen</i>, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017) • <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler</i>, Der Richtwertmietzins (1994) • <i>Hauswirth ua</i>, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend, • <i>Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten</i> • <i>Wirtschaftskammer Österreich</i>, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend) • <i>Kranewitter</i>, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)

- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)

II. Befund

1. Lagebeschreibung

Malerische Gassen und Plätze sowie viele historische Zinshäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert verleihen der Josefstadt ihren geschichtsträchtigen Charme. Zudem ist die Josefstadt flächenmäßig der mit Abstand kleinste Bezirk Wiens, und auch gemessen an der Zahl der Einwohner:innen liegt sie nur knapp hinter der Innenstadt. Diese fast kleinstädtisch anmutende Idylle ist äußerst gefragt, was sich auch in der großen Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk niederschlägt. Außerdem findet sich im Achten ein umfangreiches Angebot an Kultur und Kulinarik: Ob gutbürgerliches Wirtshaus, edles Fusion-Lokal oder hippe Pizzeria, das Gastroangebot im Bezirk kann sich sehen lassen. Wiens ältestes Theater, das 1788 gegründete Theater in der Josefstadt, ist im Bezirk beheimatet, und auch das Volkskundemuseum in der Laudongasse ist eines der großen internationalen ethnografischen Museen mit umfangreichen Sammlungen zur Volkskunst sowie zu historischen und gegenwärtigen Alltagskulturen Europas.



Zu den weiteren Vorzügen des Bezirks zählt die erstklassige Lage: So gelangt man etwa fußläufig zum Zentrum und den Universitäten, aber auch die sehr gute öffentliche Anbindung – die Aussicht auf den neuen U2-U5-Knoten beim Rathaus – tut ihr Übriges. Hinsichtlich Begrünung und Verkehrsberuhigung wird einiges umgesetzt. So wird etwa die Pfeilgasse zur begrünten Fahrradstraße umgestaltet, und auch die Lechenfelder Straße soll in den nächsten Jahren klimafit gemacht werden. Im Gegensatz zum Bedarf ist der Wohnungsmarkt im Bezirk sehr klein. In der Josefstadt gibt es – vor allem aufgrund der kaum

verfügbaren freien Flächen – mitunter die geringste Bauaktivität der Stadt, wodurch es zu einem deutlichen Nachfrageüberhang kommt. Ein großer Teil der möglichen Dachgeschossausbauten wurde bereits realisiert, und die Schutzbestimmungen für den historischen Häuserbestand schränken das Potenzial für zusätzliche Wohnflächen stark ein. Dies führt auch dazu, dass die Preise für Wohnraum hier kontinuierlich steigen. Vor allem jene Lagen, die an die Innenstadt angrenzen, sind begehrt und entsprechend teuer.¹

Demografie

Wohnbevölkerung	24.647
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	13.252
Personen/Haushalt	1,89
Zuzüge	+ 3.506
Wegzüge	- 2.522
Wanderungsbilanz	+ 984

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

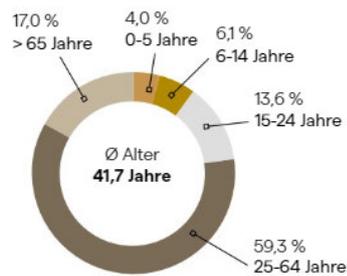
Wien	34,2 %
Josefstadt	33,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Josefstadt	€ 29.421

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Josefstadt	41,7



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	k. A.*
Sonstige	€ 5.700,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 15,80 / m ²
Sonstige	€ 13,70 / m ²

Zinshaus € 3.000,- bis € 6.900,- / m²

Im Jahr 2023 fanden 94 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 39,69 Mio. statt.

¹ Quelle: EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024

Adresse

1080 Wien, Schmidgasse 3

Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 704
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 50 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 864/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemEB Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
612	GST-Fläche	772	
	Bauf. (10)	682	
	Bauf. (20)	90	Lenaugasse 12 Schmidgasse 3

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 8841/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 612
3 gelöscht
***** B *****

50 ANTEIL: 79/2621

Jennifer Szymczyk

GEB: 1993-07-14 ADR: Florianigasse 15/12, Wien 1080

a 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 16

b 510/2019 Kaufvertrag 2018-12-21 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 7353/1984

Dienstbarkeit der Errichtung einer Fernheizleitung sowie die Duldung des Bestandes und der Benützung im Sinne der Art II und III Vertrag 1984-07-02 für Heizbetriebe Wien Gesellschaft mbH

24 a 1283/2013 Vereinbarung über die eigenen Instandhaltungsverpflichtungen gem Pkt XII) 4) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22

25 a 1283/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XII) 7) und 8) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22

45 auf Anteil B-LNR 50

a 3166/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 406/22y)

b 3712/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNr. 53

47 auf Anteil B-LNR 50

a 3722/2022 Zahlungsbefehl 2022-09-27

PFANDRECHT

vollstr. EUR 1.163,56

samt 4 % Z aus EUR 273,49 ab 2022-02-06, 4 % Z aus EUR

273,49 ab 2022-06-06, 4 % Z aus EUR 284,83 ab 2022-08-06, 4

% Z aus EUR 284,83 ab 2022-09-06, Kosten EUR 462,38 samt 4
 % Z seit 2022-09-27, Kosten EUR 288,34 für
 Eigentümergemeinschaft Schmidgasse 3 (13 E 2224/22a)
 49 auf Anteil B-LNR 50
 a 847/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 63/23d)
 b 3712/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNr. 53
 50 auf Anteil B-LNR 50
 a 1427/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.761,15
 samt je 4 % Z aus EUR 284,83 ab 2022-10-06, aus EUR 284,83
 ab 2022-11-06, aus EUR 284,83 ab 2022-12-06, aus EUR 302,22
 ab 2023-01-06, aus EUR 302,22 ab 2023-02-06, aus EUR 302,22
 ab 2023-03-06, Kosten EUR 462,38 samt 4 % Z seit
 2023-03-21, Antragskosten EUR 332,-- für
 Eigentümergemeinschaft Schmidgasse 3 (13 E 1009/23a)
 52 auf Anteil B-LNR 50
 a 2731/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 227/23x)
 b 3712/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNr. 53
 53 auf Anteil B-LNR 50
 a 3712/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von
 a) vollstr EUR 1.163,56 samt je 4 % Z aus EUR 273,49 seit
 2022-02-06, aus EUR 273,49 seit 2022-06-06, aus EUR 284,83
 seit 2022-08-06, aus EUR 284,83 seit 2022-09-06, Kosten EUR
 462,38 samt 4 % Z seit 2022-09-27
 b) vollstr EUR 1.761,15 samt je 4 % Z aus EUR 284,83 seit
 2022-10-06, aus EUR 284,83 seit 2022-11-06, aus EUR 284,83
 seit 2022-12-06, aus EUR 302,22 seit 2023-01-06, aus EUR
 302,22 seit 2023-02-06, aus EUR 302,22 seit 2023-03-06,
 Kosten EUR 462,38 samt 4 % Z seit 2023-03-21
 c) vollstr EUR 1.894,65 samt je 4 % Z aus EUR 302,22 seit
 2023-04-06, aus EUR 302,22 seit 2023-05-06, aus EUR 302,22
 seit 2023-06-06, aus EUR 312,20 seit 2023-07-06, aus EUR
 312,20 seit 2023-08-06, aus EUR 51,39 seit 2023-08-06, aus
 EUR 312,20 seit 2023-09-06, Kosten EUR 578,83 samt 4 % Z
 seit 2023-09-21, Kosten EUR 288,34, Kosten EUR 7,50, Kosten
 EUR 332,--, Antragskosten EUR 459,64 für
 Eigentümergemeinschaft Schmidgasse 3 (22 E 69/23g)
 b 3712/2023 Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
 siehe C-LNr. 45, 49, 52
 55 auf Anteil B-LNR 50
 a 825/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 119/24k)

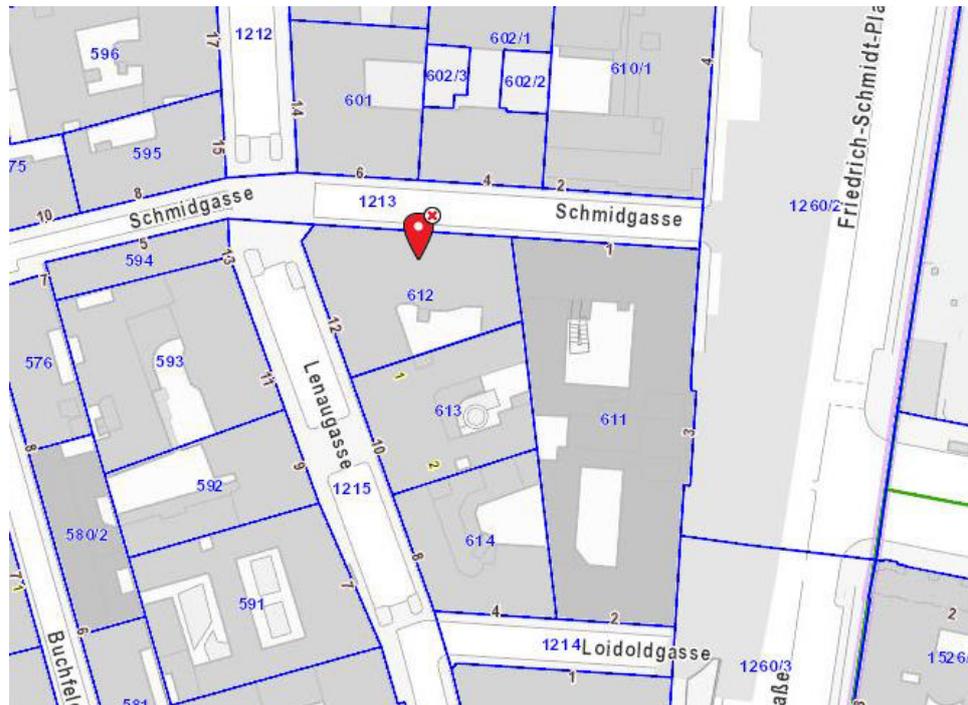
***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 28.03.2024 17:45:49

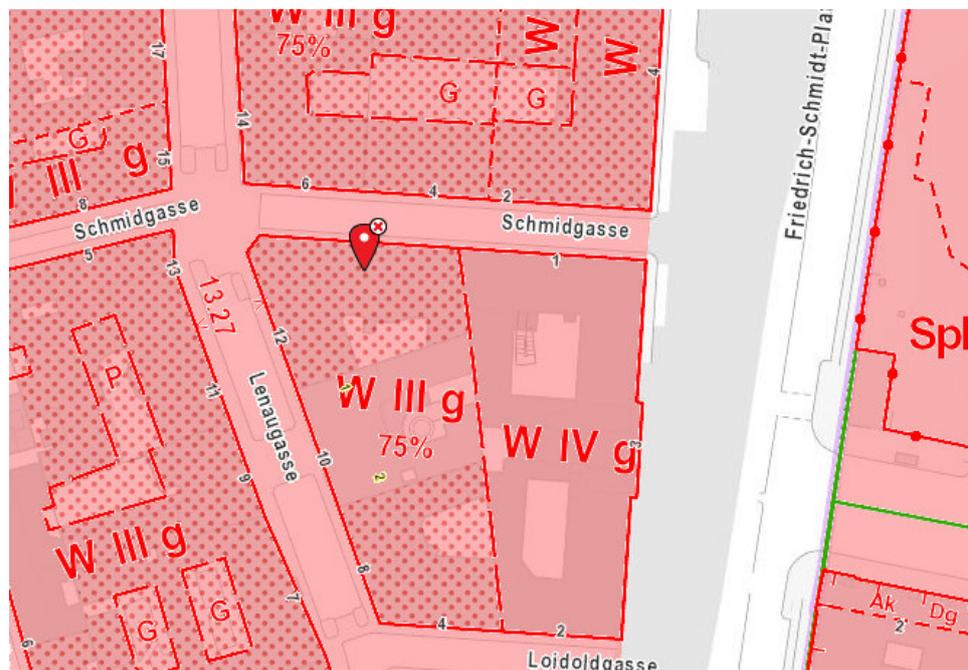
Lasten

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.
 Zugunsten der Heizbetriebe Wien GmbH ist eine Dienstbarkeit der Errichtung
 einer Fernheizleitung einverleibt.

Katasterplan²



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Gemischten Wohngebiet (W), Bauklasse III, mit geschlossener Bauweise. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

² Quelle: Stadt Wien

³ Quelle: ebenda

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauhöhe der Gebäude nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

Altlastenkataster⁴

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 8.,Josefstadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Josefstadt (1005)
Grundstück	612

Information:

Das Grundstück 612 in Josefstadt (1005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

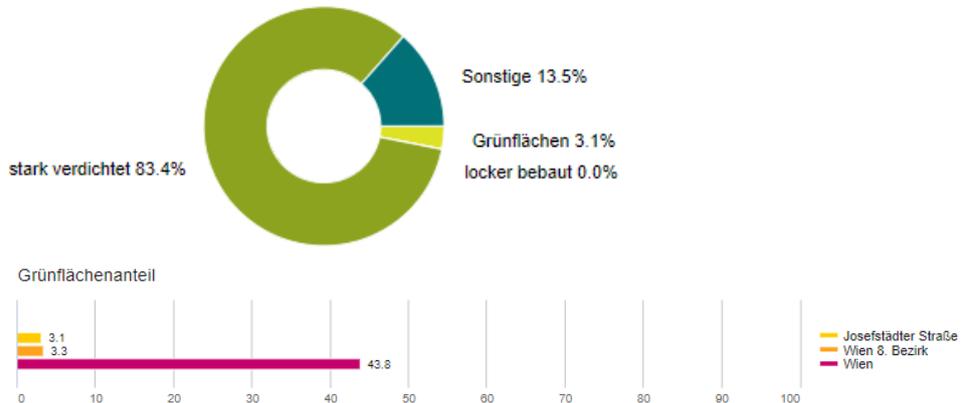
Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut der durch den Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten elektronischen Recherche sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

⁴ Quelle: Umweltbundesamt

Grünflächen und Erholungsräume⁵

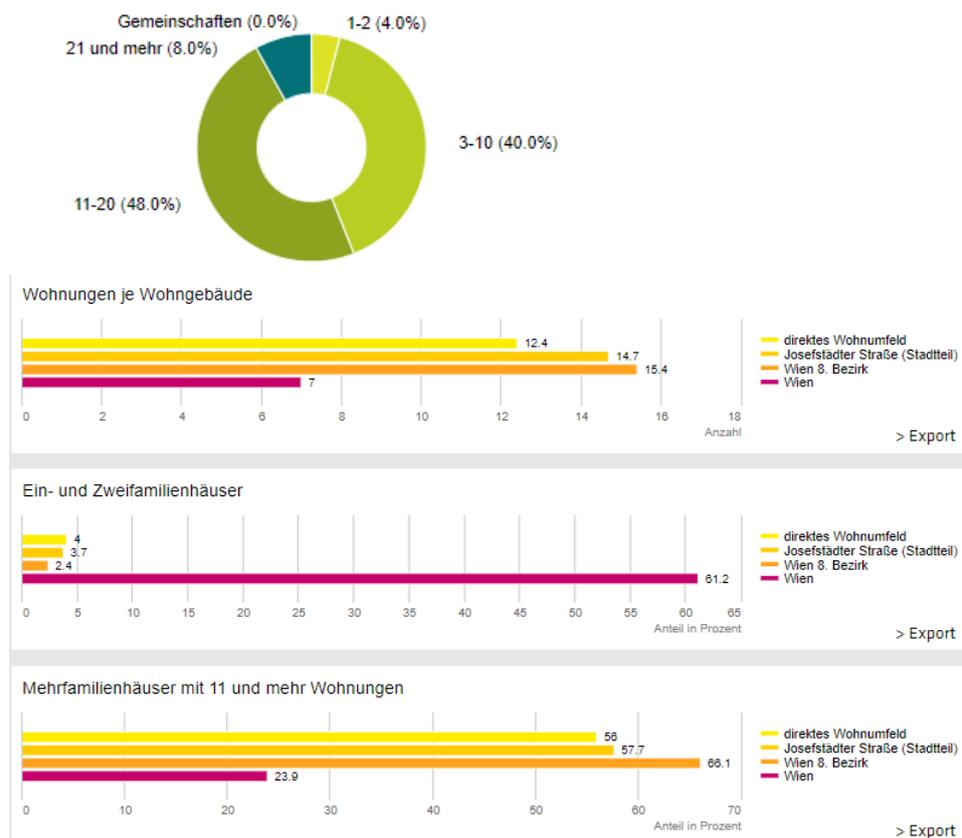
Grünflächenanteil in der Umgebung:



Josefstädter Straße verfügt über einen Grünflächenanteil von 3,1%.

Bebauungsdichte⁶

Gebäude im direkten Wohnumfeld nach Anzahl der Wohnungen:

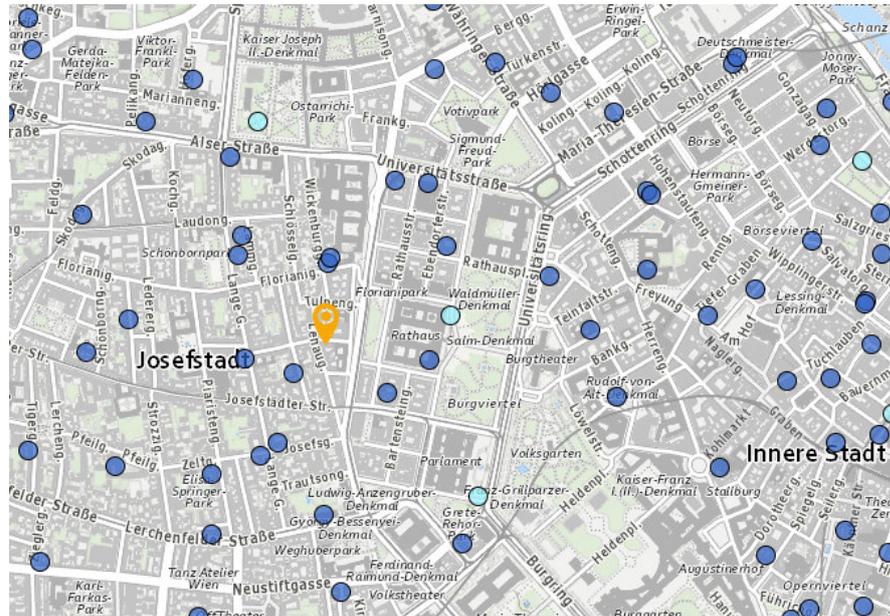


Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 12,4 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich.

⁵ Quelle: Immoservice Austria

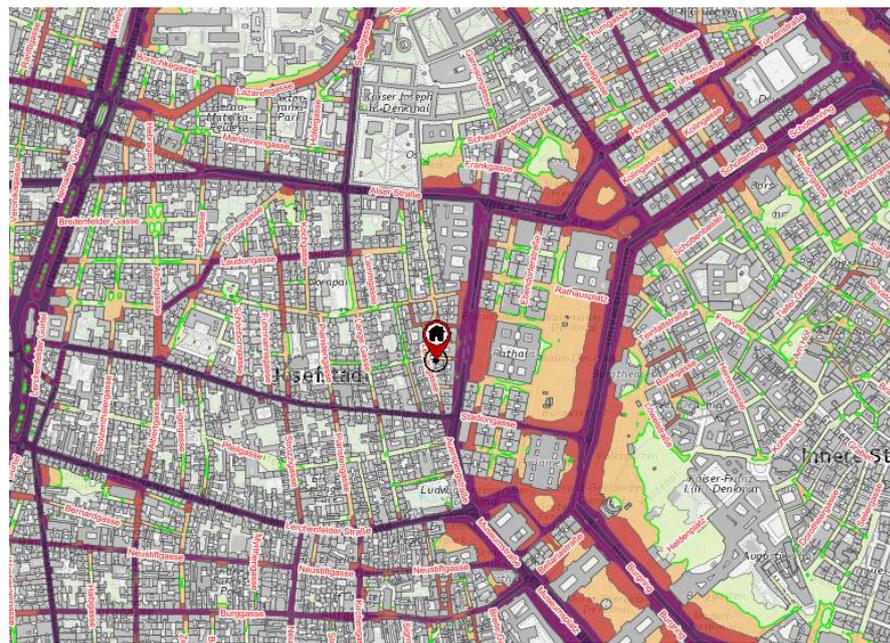
⁶ Quelle: ebenda

Mobilfunkkataster⁷



Im Senderkataster Austria finden sich die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung.

Lärminfo⁸

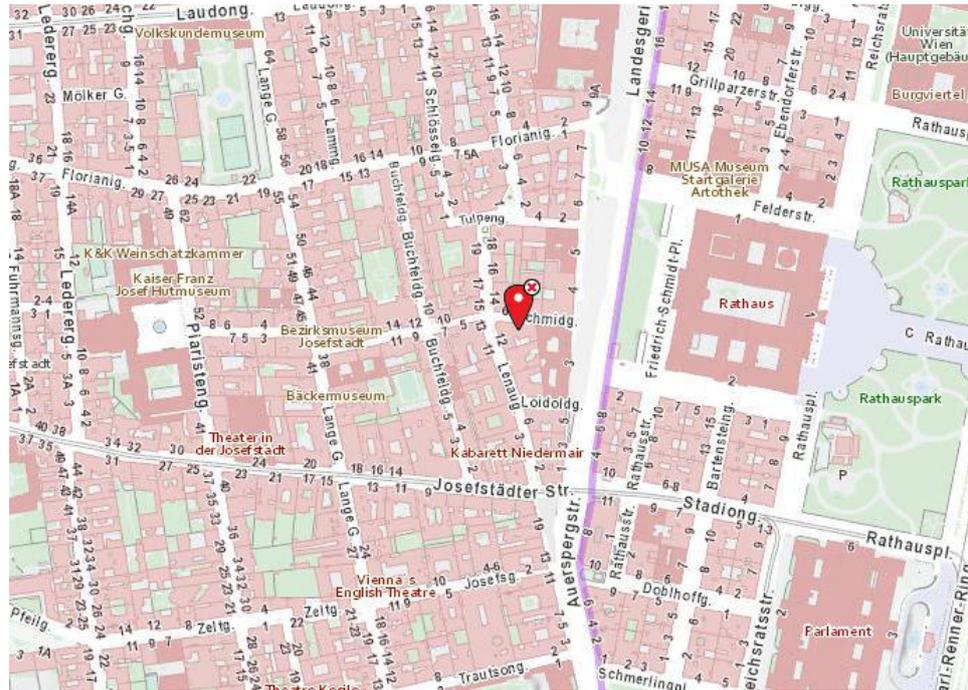


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer Zone mit durchschnittlicher Lärmbelastung durch Straßenverkehr.

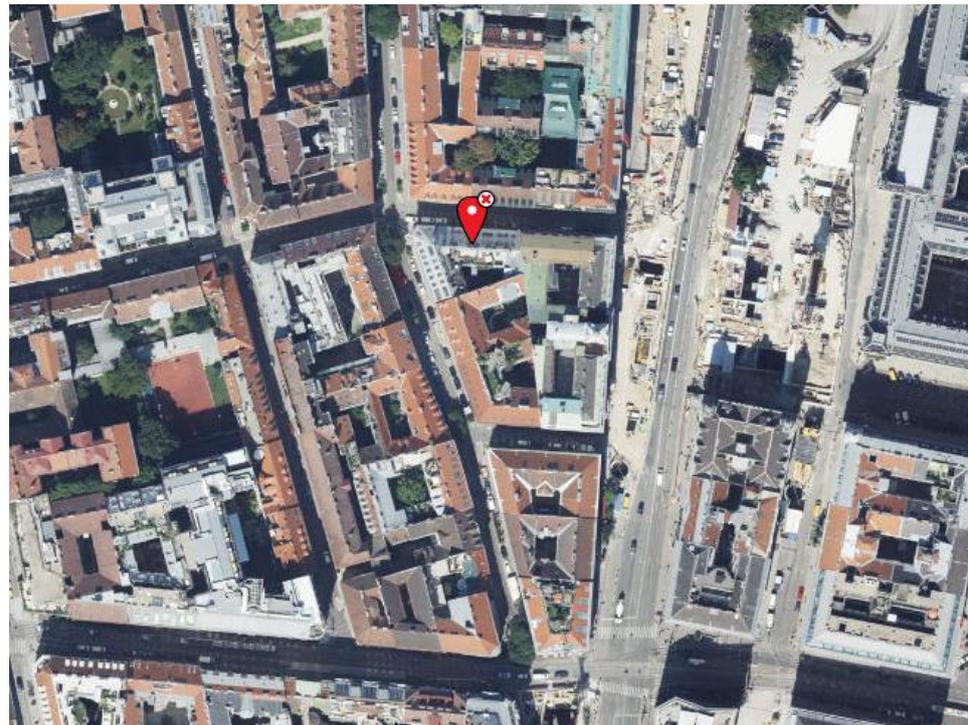
⁷ Quelle: Senderkataster.at

⁸ Quelle: Lärminfo.at

Lageplan⁹



Satellitenbild¹⁰



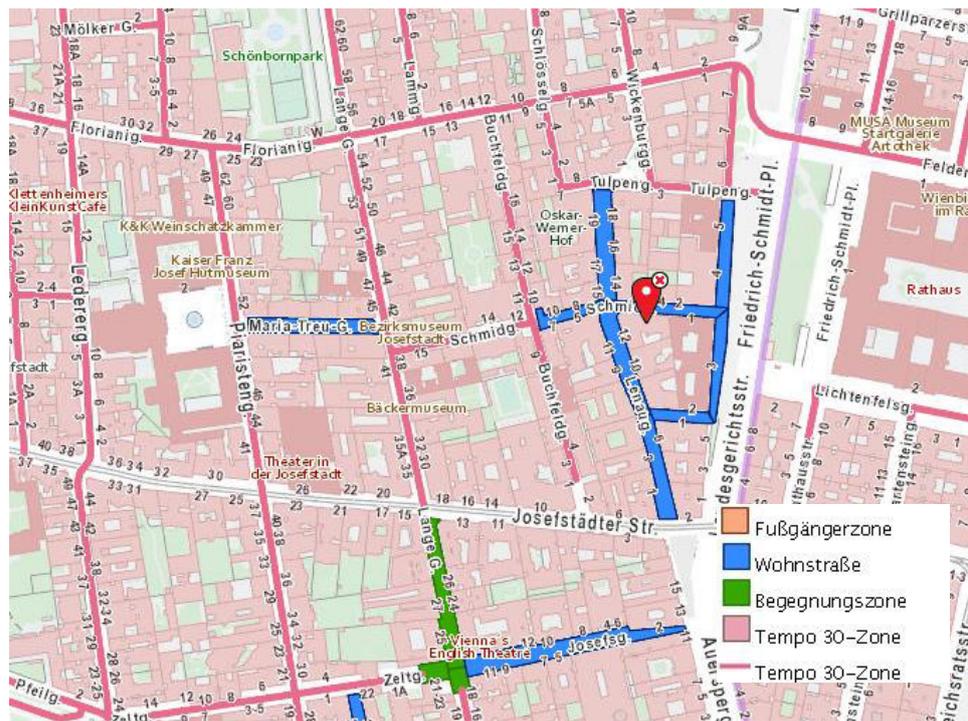
⁹ Quelle: Stadt Wien

¹⁰ Quelle: ebenda

**Radwege,
Taxi-Standplätze,
Citybike-Stationen¹¹**



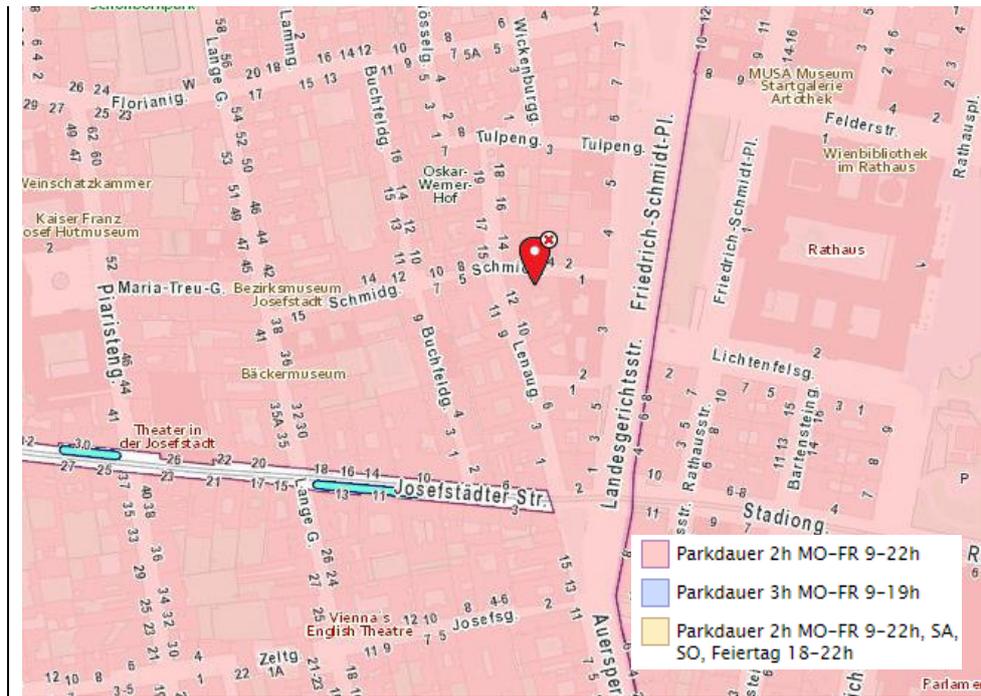
**Verkehrsberuhigte
Bereiche¹²**



¹¹ Quelle: Stadt Wien

¹² Quelle: ebenda

Kurzparkzonen¹³



¹³ Quelle: ebenda

Nahversorgung¹⁴

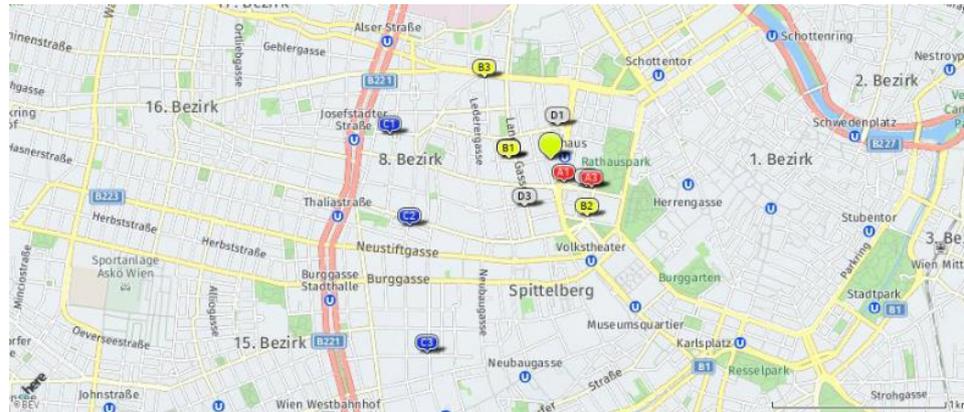


Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
A1 Demeter Bäckerei Franz Kaschik & Co Lange Gasse 43 1080 Wien (0,20 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 Buchmayer Gesellschaft m. b. H. Schwarzschanerstraße 15/2/13 1090 Wien (0,71 km / 0,79 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 Billa Florianigasse 11 1080 Wien (0,19 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Bipa Josefstädter Straße 21 1080 Wien (0,28 km / 0,39 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Anker Snack & Coffee GmbH Stadiongasse 10 1010 Wien (0,16 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 Radatz Fleischwaren-Vertriebsgesell... Josefstädter Straße 65 1080 Wien (0,69 km / 0,86 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 Billa Rathausstraße 1 1010 Wien (0,19 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 Kosmetikmacherei Laudongasse 4 1080 Wien (0,35 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Wilhelm J. Sluka Nfg. GmbH (Cafe-Ko... Rathausplatz 8 1010 Wien (0,28 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 Radatz Fleischwaren-Vertriebsgesell... Schottengasse 3-3A 1010 Wien (0,72 km / 1,03 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 denn's Biomarkt Josefstädter Straße 18 1080 Wien (0,20 km / 0,31 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 Bipa (0,56 km / 0,72 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Die gegenständliche Liegenschaft ist sehr zentral nahe dem ersten Bezirk gelegen. Supermärkte sowie Drogerien und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Die nächste Metzgerei ist etwa 790m entfernt.

¹⁴ Quelle: Immoservice Austria

**Banken, Post,
Trafiken,
Tankstellen¹⁵**



Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<p>A1 BAWAG PSK Stadiongasse 10 1010 Wien (0,15 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>B1 Post Filiale 1082 Maria-Treu-Gasse 4 1082 Wien (0,24 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C1 Turmöl Bennoplatz 4 1080 Wien (0,94 km / 1,11 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D1 Trafik Ing. Mag. Andrea Deltl Florianigasse 2 1080 Wien (0,20 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p>A2 bank99 Maria-Treu-Gasse 4 1082 Wien (0,24 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>B2 Post 1017 Wien-Parlament Reichsratsstraße 1 1010 Wien (0,40 km / 0,57 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C2 Torrefina Schottenfeldgasse 94 1070 Wien (0,90 km / 1,34 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D2 Trafik Sabina Jankovich Stadiongasse 4 1010 Wien (0,26 km / 0,38 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p>A3 Bank Austria Rathausplatz 7 1010 Wien (0,29 km / 0,42 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>B3 Post (0,61 km / 0,81 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C3 Leodiskont Seidengasse 12 1070 Wien (1,33 km / 1,86 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D3 Trafik Walid Hassanein Lange Gasse 23 1080 Wien (0,31 km / 0,45 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Filialen diverser Banken und der Post sowie mehrere Trafiken befinden sich in Gehreichweite von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die nächstgelegene Tankstelle ist etwa 1,1 km entfernt.

¹⁵ Quelle: ebenda

Bildung¹⁶

Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	Hochschule
<p>A1 Gänseblümchen Wickenburggasse 2 1080 Wien (0,12 km / 0,17 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A2 Löwenzahn Wickenburggasse 2 1080 Wien (0,12 km / 0,17 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A3 Betriebskindergarten - Gewerkschaft... Rathausstraße 8 1010 Wien (0,17 km / 0,33 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>B1 VS Lange Gasse 36 Lange Gasse 36 1080 Wien (0,18 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B2 PVS Piaristengasse 43 Piaristengasse 43 1080 Wien (0,31 km / 0,36 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B3 VS Zeltgasse 7 Zeltgasse 7 1080 Wien (0,44 km / 0,62 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C1 BAFEP 8 Lange Gasse 47 + Albertgass... Lange Gasse 47 1080 Wien (0,21 km / 0,25 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C2 G 8 Jodok-Fink-Platz 2 Jodok-Fink-Platz 2 1080 Wien (0,32 km / 0,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C3 SES Galileigasse 3 Justizanstalt Josefstadt 1080 Wien (0,35 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D1 Universität Wien, Fakultät für Psyc... Liebiggasse 5 1010 Wien (0,38 km / 0,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D2 Institut für Soziologie (0,54 km / 0,71 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D3 Zentrum für Fernstudien Österreich ... Strozzigasse 2 1080 Wien (0,58 km / 0,86 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft, die nächstgelegene Volksschule ist circa 210 m entfernt. Auch diverse weitere Schulen jeder Art und Stufe befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft, etwa die BAFEP Albertgasse.

¹⁶ Quelle: ebenda

Gesundheit¹⁷

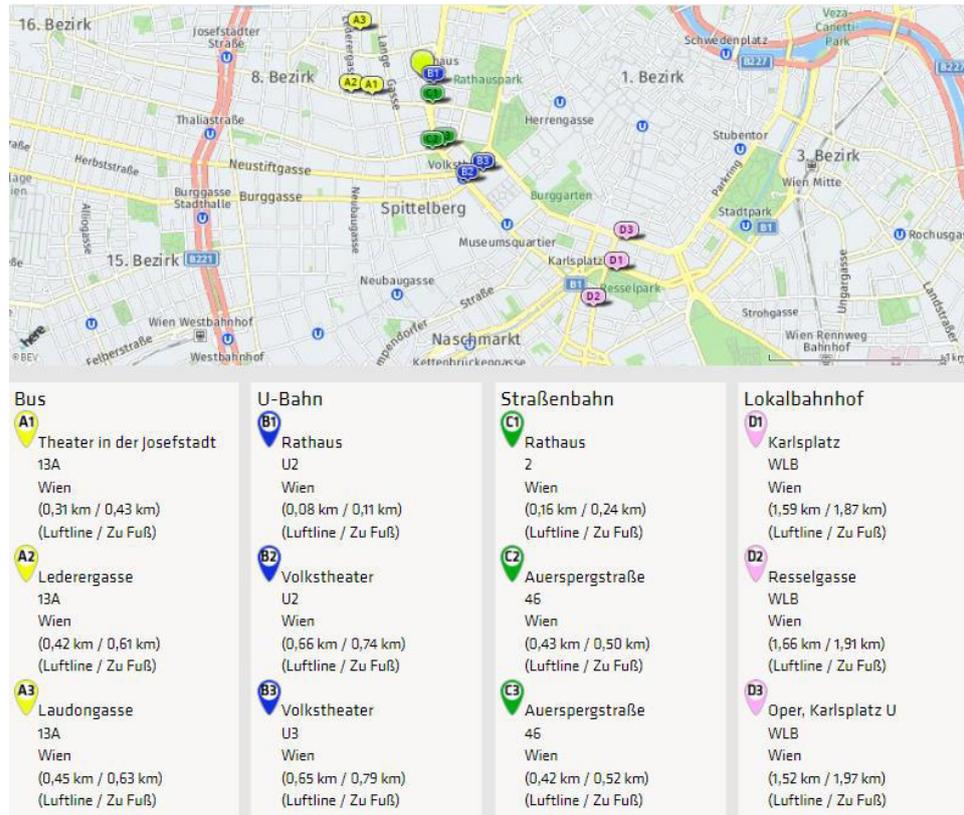


Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Maria Kronsteiner Fried.-Schmid-Pl. 4/2 1080 Wien (0,06 km / 0,09 km) (Luftline / Zu Fuß)	B1 Dr. Oppolzer Eva Josefstädter Straße 13 1080 Wien (0,21 km / 0,34 km) (Luftline / Zu Fuß)	C1 Dr Sam Christine Schmidgasse 16 1080 Wien (0,15 km / 0,15 km) (Luftline / Zu Fuß)	D1 Dr. Tiedt-Oberbauer Yelena Josefstädter Straße 34 1080 Wien (0,39 km / 0,53 km) (Luftline / Zu Fuß)
A2 Dr. Maxim Timofeev Lenugasse 8/Top 1 1080 Wien (0,06 km / 0,13 km) (Luftline / Zu Fuß)	B2 Dr. med. univ. et med. dent. Weinlä... Josefstädter Straße 13 1080 Wien (0,21 km / 0,34 km) (Luftline / Zu Fuß)	C2 Univ. Prof. Dr. Weissel Michael Schlüsselgasse 1 1080 Wien (0,13 km / 0,16 km) (Luftline / Zu Fuß)	D2 Dr. Gräßler Maria Piaristengasse 15 1080 Wien (0,42 km / 0,61 km) (Luftline / Zu Fuß)
A3 Dr. Eva Böck Tulpengasse 5/2 1080 Wien (0,09 km / 0,14 km) (Luftline / Zu Fuß)	B3 DDr. Sollinger Markus Lichtenfelsgasse 1 1010 Wien (0,26 km / 0,51 km) (Luftline / Zu Fuß)	C3 Dr Alvin Sigrig Friedrich-Schmid-Platz 7 1080 Wien (0,15 km / 0,19 km) (Luftline / Zu Fuß)	D3 Dr. Pomberger Gerhard Oppolzergasse 6 1010 Wien (0,56 km / 0,87 km) (Luftline / Zu Fuß)

Auch die Infrastruktur zur Gewährleistung eines hohen medizinischen Standards ist gegeben. Mehrere Allgemeinmediziner, aber auch diverse Fachärzte unterschiedlicher medizinischer Fachrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft angesiedelt.

¹⁷ Quelle: ebenda

**Öffentliche
Verkehrsmittel¹⁸**



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen. Die U-Bahn-Station U2 Rathaus befindet sich 110m entfernt, Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 46 sowie der Buslinie 13A sind fußläufig erreichbar.

¹⁸ Quelle: ebenda

2. Beschreibung des Gebäudes

2.1 Zustandsbeschreibung

Nutzung	Beschreibung	Zustand
Bauzustand	Massivbau	durchschnittlichen
Baujahr	1890	
Lage	Ecklage	
Geschosse	KG, EG, 7 OG, DG	
Bauweise	Massivbau	
Straßenfassade	Gegliedert	durchschnittlichen
Hoffassade	Glatt	durchschnittlichen
Fenster	Holzfenster	durchschnittlichen
Dach	Flachdach	durchschnittlichen
Eingangstüren	doppelflügelig	durchschnittlichen
Wände	Gemalt	durchschnittlichen
Decken	Gemalt	durchschnittlichen
Stiegen	1	
Personenaufzüge	Ja	durchschnittlichen
Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Sauna, Fahrrad- oder Kinderwagenabstellraum, Schutzraum)	unbekannt	
Außenanlagen	-	
Gemeinschaftsantennen	-	
PKW-Abstellplätze	Doppelparksystem	

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand wie er sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich und ohne nähere Untersuchungen dargestellt hat.

Das Gebäude befindet sich in einem grundsätzlich durchschnittlichen Erhaltungszustand. Es werden augenscheinlich die notwendigen Erhaltungsarbeiten laufend durchgeführt. Genauere Untersuchungen der Bausubstanz konnten im Rahmen dieser Befundaufnahme und Gutachtenserstellung allerdings nicht angestellt werden. Es wird daher von einem durchschnittlichen und im Wesentlichen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungsrückstau ausgegangen.

2.2 Ansichten

2.2.1 Gebäude



Außenansicht



Aufzug



Keller



Kellerabteil



Kellerabteil 16 (leer)



Hofansicht



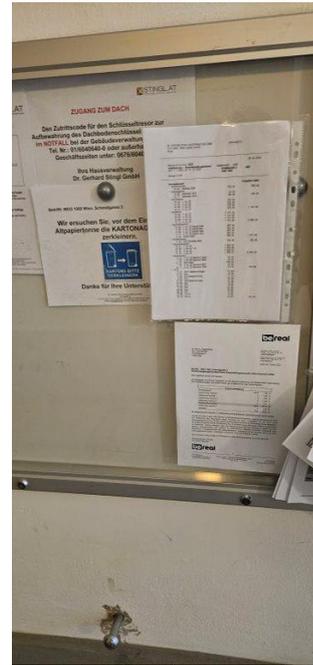
Hofansicht



Eingangsbereich



Personenaufzug



Schwarzres Brett



Gegensprechanlage



Hauseingang

2.2.2 Wohnung



3. OG Gang, Stiegenhaus



Wohnungseingangstür



Wohnungseingangstür innen



Ehem Küche (Lager=



Abstellraum (ehem Küche)



Vorraum mit E-Verteiler



Badezimmer



Heiztherme



Thermostat Wohnzimmer



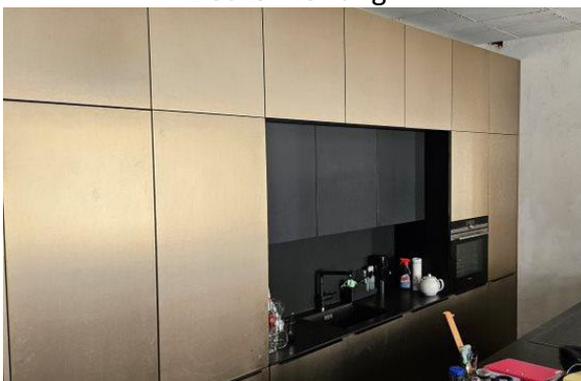
Blick zum Vorraum



Deckenheizung



Wohnzimmer



Einbauküche im Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer (Wand eingezogen)



Heizungsverteiler

2.3 Rechtlicher Befund

Der Bescheid über die Baubewilligung wurde im Jahr 1890 erteilt. Mit Bescheid vom 06.12.1948 wurde die Instandsetzung zur Behebung der Kriegsschäden bewilligt, Planänderungen hierzu wurden am 16.01.1950 bewilligt. Die Benützungsbewilligung datiert vom 06.03.1950 (Konvolut **Beilage 1**). Der aktuelle Zustand insbesondere im DG dürfte aber nicht dem Konsens entsprechen. Auch wurde faktisch eine Doppelparksystem Garage mit 4 Stellplätzen geschaffen, die offenbar baurechtlich noch nicht bewilligt wurde. Diese Informationen ergeben sich aus dem Kaufvertrag der Wohnung Top 21 aus dem Jahr 2020. Dort ist auch davon die Rede, dass noch eine Nachtragsparifizierung erfolgen soll, was aber noch nicht erfolgt ist.

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Basis dafür sind der Wohnungseigentumsvertrag vom 22.03.2013 und der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 13.01.2015 (**Beilage 2**) sowie das Nutzwertgutachten vom 7.1.2013 und das Nutzwertgutachten vom 23.12.2014 (**Beilage 3**).

Aufgrund des Errichtungsjahres in etwa um 1890 ist davon auszugehen, dass das Mietrechtsgesetz voll zur Anwendung gelangt. Hinweise auf eine Förderung und begünstigte Rückzahlung eines Darlehens nach einem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz liegen nicht vor, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

3. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Widmung	Wohnung
Verwendung	Wohnung
Bestandsverhältnis	Nein
Stockwerkslage	3. OG
Nutzfläche gesamt	79,21 m ² laut Nutzwertgutachten
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	Nein
Kellerabteil	Faktische Nutzung, kein Zubehör
Sonstiges	-
Heizung	Gasetagenheizung

Teile der Wohnung befinden sich gerade mehr oder weniger in Renovierung. Nach Angaben der Eigentümerin, die bei der Besichtigung dabei war, wurde bereits eine Deckenheizung installiert und im Schlafzimmer ein begehbarer Schrank (Abteilung des Zimmers mittels Holzwand) errichtet. Die Decke ist noch unverputzt. Eine augenscheinlich hochwertige Einbauküche wurde im Wohnzimmer installiert. Der Raum, in dem ursprünglich die Küche untergebracht war, dient nunmehr als Lager (Fenster zum Gang). Das Badezimmer und insgesamt die Sanitärinstallationen erscheinen insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand zu sein.

Die Elektroinstallationen sind teilweise auch erneuert worden, wobei eine Überprüfung der Anlage durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

In der Wohnung gibt es eine Heiztherme, wobei nach Auskunft der Eigentümerin die Wärmeabgabe im Wohnzimmer und Schlafzimmer über eine Deckenheizung erfolgt. Im Haus scheint es aber auch eine Fernwärmeversorgung zu geben. Dies erschließt sich aus der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit für die Heizbetriebe Wien GmbH. Eine Abfrage bei Wien-Energie¹⁹ hat auch ergeben, dass im Haus grundsätzlich Fernwärme verfügbar ist. Da die Hausverwaltung auf Anfragen des Sachverständigen nicht reagiert hat und die Eigentümerin über die Beheizungsart nicht wirklich Auskunft geben konnte, verbleibt hier ein gewisser Unsicherheitsfaktor, ob allenfalls nur die Warmwasseraufbereitung mittels Heiztherme erfolgt oder ob die gegenständliche Wohnung insgesamt nicht an die wahrscheinlich im Haus verfügbare Fernwärmeleitungen angeschlossen ist.

¹⁹ Abfrage unter www.wienenergie.at/rausausgas vom 15.05.2024

3.2 Nutzflächenaufstellung

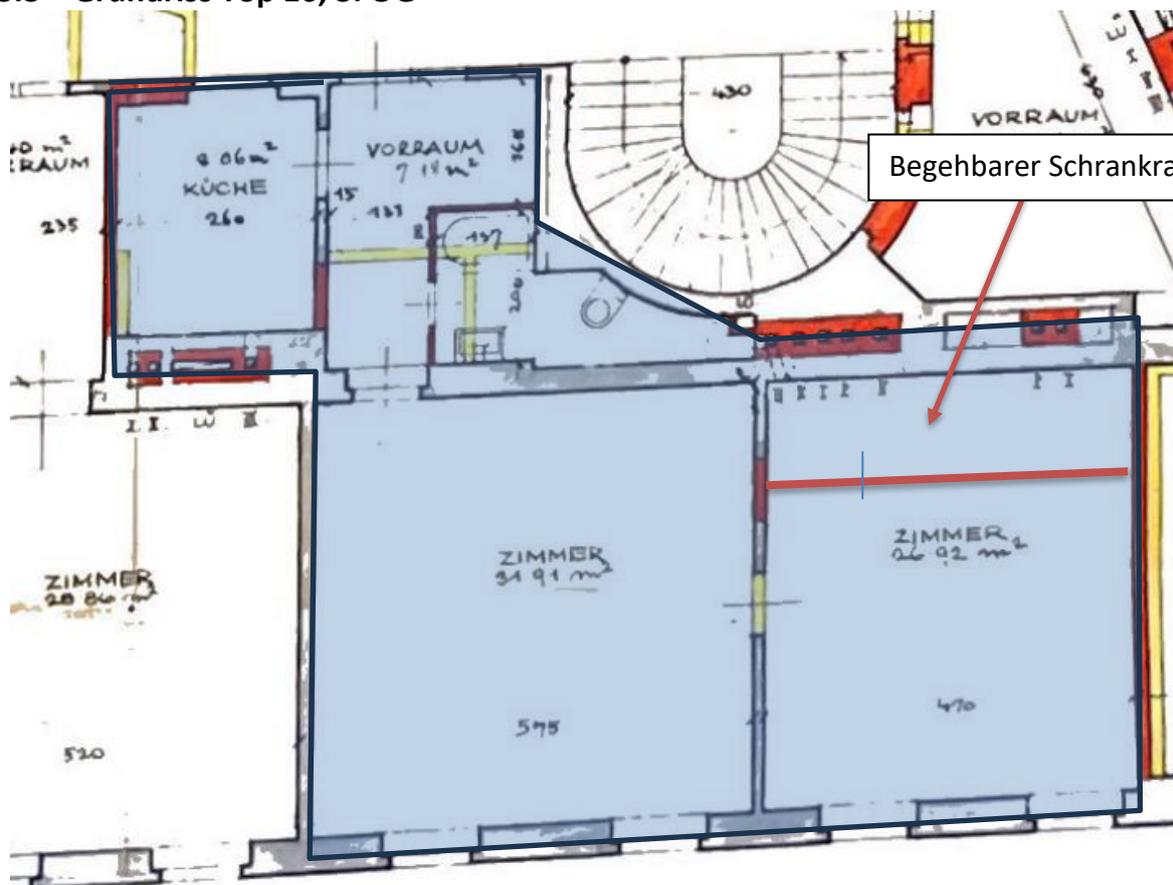
Laut Nutzwertgutachten vom 7.1.2013 beträgt die Nutzfläche 79,21 m².

16	Wohnung	3.OG	79,21
----	---------	------	-------

Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Diese Angaben erscheinen in Zusammenschau mit dem Auswechslungsplan vom 16.1.1950 (siehe Punkt 3.3.) plausibel. In natura wurde nur im zweiten Zimmer (Schlafzimmer) eine Holzwand eingezogen, um dahinter einen begehbaren Schrank zu schaffen. Diese Veränderung wurde behördlich nicht angezeigt.

Ein Kellerabteil ist grundbücherlich nicht zugeordnet. In natura ist aber ein Abteil mit der Bezeichnung „16“ vorhanden.

3.3 Grundriss Top 16, 3. OG



Der Grundriss in natura stellt sich im Wesentlichen so dar, wobei Nachvermessungen durch den Sachverständigen nicht erfolgten.

3.4 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung des gesamten Gebäudes wird von der Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH, Franz-Josefs-Kai 65, 1010 Wien besorgt. Trotz zahlreicher schriftlicher und mündlicher Urgezen war die Hausverwaltung nicht bereit, irgendwelche Informationen über aktuelle Geschehnisse oder die Vorausschau oder die aktuelle Vorschreibung bekanntzugeben. Es ist daher unbekannt, ob es derzeit aktuelle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gibt, die mit finanziellen Belastungen einhergehen. Ebenso ist der aktuelle Rücklagenstand unbekannt. Gleiches gilt für die monatliche Vorschreibung für die gegenständliche Wohnung. Weiters verbleibt im Unklaren, ob es außerbücherliche Darlehen gibt. Diesbezüglich konnte allerdings in einem Kaufvertrag über die Wohnung Top 21 aus dem Jahr 2020 ein Hinweis gefunden werden. In diesem Kaufvertrag ist davon die Rede, dass ein Sanierungsdarlehen iHv EUR 200.000,00 aufgenommen wurde. Es ist daher davon auszugehen, dass dieses Darlehen noch existiert und auch die bewertungsgegenständlichen Anteile belastet. Diese Anteile repräsentieren allerdings nur ca 3 % des Hauses, weshalb ausgehend von einem Darlehen iHV EUR 200.000,00 auf die gegenständlichen Anteile nur ca EUR 6.000,00 fielen. Ob allerdings eventuell noch weitere Darlehen aufgenommen wurden, ist unbekannt. Die Hausverwaltung hat auf diesbezügliche Anfragen nicht reagiert und jede Mitwirkung an der Informationsbeschaffung verweigert.

3.5 Bewirtschaftungskosten

Eine Auskunft der Hausverwaltung Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH war nicht zu erlangen. Sämtliche Anfragen blieben unbeantwortet. Übliche Betriebskosten bewegen sich im Bereich von ca EUR 2,50/m². Dazu kommen Rücklagenbeiträge iHv mindestens EUR 1,06/m². Die monatliche Vorschreibung für Bewirtschaftungskosten gem § 32 WEG wird sich vermutlich im Bereich von ca EUR 300,00 bewegen. Dazu kommen noch die anteiligen Darlehensrückzahlungen und möglicherweise Vorschreibungen für die Fernwärmeheizung, wenn diese nicht über Einzellieferungsverträge direkt mit Fernwärme Wien abgerechnet werden.

3.6 Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft der Eigentümerin ist die Wohnung nicht vermietet.

3.7 Energieausweis Wohnungen

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

III. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße

Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:

Bodenwert

+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Korrektur wegen des Gebäudealters

- Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

2.1.1 Bebauungsabschlag

Eine von der zulässigen Bebauung abweichende bauliche Nutzung einer Liegenschaft kann den Bodenwert unter bestimmten Voraussetzungen beeinflussen. Dies kann durch entsprechende Zu- und oder Abschläge berücksichtigt werden.

2.2 Gebäudewert

2.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) **Ausstattungsqualität hochwertig (3)**

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	interpolieren ↔ 5.100 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.800 €	interpolieren ↔ 3.500 €	interpolieren ↔ 4.200 €	(++)	
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)	
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.400 €	interpolieren ↔ 3.900 €	(++)	
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren ↔ 3.900 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)	
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.200 €	interpolieren ↔ 3.800 €	(++)	
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren ↔ 3.100 €	interpolieren ↔ 3.700 €	(++)	
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren ↔ 4.000 €	interpolieren ↔ 4.500 €	(++)	
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren ↔ 4.100 €	interpolieren ↔ 5.000 €	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.800 €	3.500 €	4.200 €		

2.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

2.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	Zustandsnote	Abschlag %
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

2.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

2.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

3. Vergleichswertverfahren

Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

4. Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

4.1 Zinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,0	1,0 - 3,0	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5
Büroliegenschaft	2,0 - 4,0	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0
Geschäftsliegenschaft	2,5 - 4,5	3,0 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,0 - 6,0	3,5 - 6,5	4,0 - 7,0	4,5 - 7,5
Gewerblich genutzte Liegenschaft	3,5 - 6,5	4,0 - 6,5	4,5 - 7,5	5,5 - 8,5
Industriliegenschaft	3,5 - 7,5	4,0 - 8,0	5,0 - 8,5	5,5 - 9,5
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 - 3,0		
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 - 2,0		

Werte in %

Der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz ermittelt sich anhand standortspezifischer Faktoren und Risiken, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt und des Entwicklungsrisikos und des Instandhaltungsrisikos.

4.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht.

4.3 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 und werden idR in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

4.4 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

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

$V =$ Vervielfältiger

$n =$ Restnutzungsdauer

$p =$ Kapitalisierungszinssatz

$q = 1 + p/100$

4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

4.6 Mietertrag

Es wird entweder der tatsächlich vereinbarte Mietzins zugrunde gelegt, wobei allfällige Auffälligkeiten (wie zB underrent, overrent) entsprechend berücksichtigt werden oder es wird ein angemessener nachhaltig erzielbarer Mietzins zugrunde gelegt.

5. Berechnung

Gegenständlich erfolgt die Berechnung mittels Vergleichswertverfahren, da eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen und das Vergleichswertverfahren im gegenständlichen Fall durch die hochwertige Lage den Verkehrswert am besten abzubilden vermag.

5.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden erhoben und nach Anpassung für Stichtag, Größe, Konfiguration und Lage der weiteren Berechnung zugrunde gelegt:

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Tuplengasse	544 000,00	2023	71,31			7 628,66	7 628,66
2 Schmidgasse	770 000,00	2022	96,00	38,75		8 020,83	6 673,89
3 Buchfeldg	300 840,00	2022	46,65			6 448,87	6 448,87
4 Lange Gasse	264 000,00	2023	38,10			6 929,13	6 929,13
5 Buchfeldg	300 000,00	2023	45,57			6 583,28	6 583,28
6 Lammgasse	770 000,00	2024	152,22			5 058,47	5 058,47
7 Lange Gasse	660 000,00	2022	76,18	29,80		8 663,69	7 246,38
8 Schmidgasse	700 000,00	2020	106,59	12,09		6 567,22	6 214,76

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D	Summe	
1 Tuplengasse	7 628,66	+/- 0,00%	-10,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-10,00%	6 865,80
2 Schmidgasse	6 673,89	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	6 673,89
3 Buchfeldg	6 448,87	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	6 448,87
4 Lange Gasse	6 929,13	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+10,00%	+/- 0,00%	10,00%	7 622,05

5	Buchfeldg	6 583,28	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	6 583,28
6	Lammgasse	5 058,47	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+10,00%	+/- 0,00%	10,00%	5 564,31
7	Lange Gasse	7 246,38	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	7 246,38
8	Schmidgasse	6 214,76	+10,00%	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	5,00%	6 525,50
Arithmetischer Mittelwert								6 691,26
Vergleichswert gerundet								6 690,00

5.2 Berechnung

Anhand des ermittelten Vergleichswerts erfolgt die Verkehrswertberechnung durch Multiplikation des Vergleichswerts und der Nutzfläche:

Vergleichswertberechnung				
Vergleichsverfahren	m ²	Faktor	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert				
Ermittelter Vergleichswert			6 690,00	
Anpassung		+/- 0,00%	0,00	
Angepasster Vergleichswert			6 690,00	
Nutzfläche Objekt	79,21		6 690,00	529 914,90
Nutzfläche Terrasse/Balkon	0,00	50%	3 345,00	0,00
Nutzfläche Garten	0,00	10%	669,00	0,00
Zwischensumme				529 914,90
zuzüglich				
PKW Abstellplatz			0,00	0,00
Inventar			0,00	0,00
Sonstiges			0,00	0,00
Zwischensumme				529 914,90
abzüglich sonstiger wertbeeinflussende Umstände				
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände			0,00%	0,00
Zwischensumme				529 914,90

6. Ergebnis Verkehrswert

Der Ertragswert unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände sowie einer allenfalls notwendigen Marktanpassung ergeben den Verkehrswert. Gegenständlich ist insofern eine Marktanpassung erforderlich, als im Haus offenbar baurechtliche Ungereimtheiten bestehen. Im Dachgeschoss wurden bauliche Änderungen vorgenommen,

die baurechtlich nicht bewilligt wurden. Auch wurde im EG eine Garage errichtet, die in der ursprünglichen Baubewilligung für den DG-Ausbau offenbar nicht enthalten war. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Änderungen genehmigungsfähig sind, allerdings kann dazu keine letztgültige Aussage getroffen werden, da dem Sachverständigen die genauen Abweichungen unbekannt sind. Dazu kommt, dass von der Hausverwaltung keinerlei Informationen über das Haus zu bekommen waren, sämtliche Anfragen blieben unbeantwortet. Die Eigentümerin selbst konnte dazu auch überhaupt keine Angaben machen, da sie bei der Befundaufnahme angegeben hat, sich für diese Sachen nicht zu interessieren. Es bestehen also gewisse Unsicherheiten was den Stand der Rücklage, etwaige Beschlüsse und außerbücherliche Darlehen betrifft.

Ergebnis		
Vergleichswert		529 914,90
Marktanpassung	-5,00%	-26 495,75
Angepasster Wert		503 419,16
Verkehrswert gerundet		503 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 79/2621 Anteilen der Liegenschaft EZ 704 KG 01005 Josefstadt verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 16 per 29.03.2024 geldlastenfrei und gerundet

EUR 503.000,00

Wien, am 15.05.2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich
 zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
 LL.M (UNSW) MAS MRICS
 Sachverständiger für Immobilien

IV. Schlussbemerkungen

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und gegebenenfalls den Ortsaugenschein. Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass ihm sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw bekanntgegeben wurden.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen

erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Eine Einsicht in den Bauakt erfolgte auftragsgemäß nicht.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

V. Beilagen

BEILAGE | 1

Auszug aus dem Bauakt

BEILAGE | 2

Wohnungseigentumsvertrag vom 22.03.2013 und der Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag vom 13.01.2015

BEILAGE | 3

Nutzwertgutachten vom 7.1.2013 und das Nutzwertgutachten vom 23.12.2014

G. Z. 172257

XV.

Zur Folge des Ergebnisses der im Jahre 1889 gemäß des § 6
 der Sühnpolizeiverordnung für Wien (Gesetz vom 19. Mai 1884, L.-G.
 und R.-Bl. vom 10. Juni 1884, Nr. 15) vorgenommener Sühnpolizei wird
 der ~~ausgeführten~~ **Allerlei**
~~in~~ **Druck** No 3
Druck = $\frac{\text{gassu}}{\text{Kopfen}}$ im C. Drucker auf Grund des

§ 4 der abkommensmäßigen Sühnpolizeiverordnung und im Hinblick auf die
 Bestimmungen der Kündungsverordnung vom 31. Mai 1889, M. Z. 271.034
 den Auftrag, ~~Wort~~ **Wort** im **Gabin**
~~den~~ **den** ~~mit~~ **mit** ~~im~~ **im** ~~Grund~~ **Grund**
~~zu~~ **zu** ~~halten~~ **halten** ~~in~~ **in** ~~der~~ **der** ~~Druck~~ **Druck**
~~und~~ **und** ~~Druck~~ **Druck** ~~Druck~~ **Druck**
~~zu~~ **zu** ~~halten~~ **halten**.



Wann das **Wort** zur **Überweisung** in die **Druck**
 gesetzlich wird.

Wien, am 17. **Wien** 1890.

W. Dr. Dr. Dr.
Dr. Dr. Dr.

Handwritten text at the top left, partially obscured.

Wien, am 17/10 1890

Stempel Wien
31/8 1890
14514

Für den Baudirector.

~~*[Handwritten signature]*~~

A. Mayer

VIII

Einl. N^{ro.} 704

redacted

An

das Stadtbauamt

G. Z. 172257

3 Dupl. 1/2

[Handwritten initials]

9
A.
—
8

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20.
Im selbständigen Wirkungskreis.

M. Abt. 36 - 3026/50.

Wien, am 6. März 1950.

8. Bezirk, Schmidgasse Or. Nr. 3,
E. Z. 704 des Grundbuches Josefstadt.

M. Abt. 20

Benützungsbewilligung.

Plan- und Schriftenkammer

B e s c h e i d .

Die M. Abt. 36 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 1. März 1950 die Bewilligung, die zufolge der Raubewilligung vom 6. 12. 1948, M. Abt. 36-19.601/48 und der Genehmigung der Planabweichung vom 16. 1. 1950, M. Abt. 36 -25.391/49 in dem Gebäude 8. Bezirk, Schmidgasse Or. Nr. 3, E. Z. 704 des Grdb. Josefstadt wiederhergestellten Wohnungen Nr. 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19 u. 20 benützen zu lassen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung beim obigen Amte die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Zur Zeit des Augenscheines waren die wiederhergestellten Räume noch nicht benützt.

Plan- und Schriftenkammer
Bordamerkt im 8. Bezirk

STADTB. 1950

A.

Ergoht an:

- 1.) Den Bewerber und Hauseigentümer: Herrn Verwalter Oberst Ignaz Schwaiger, 7., Schottenfeldgasse 83,

in Abschrift an:

- 2.) den Bauführer: Herrn Inst. Alois Katscher, 1., Friedrichstraße 2,
- 3.) die M. Abt. 36, *HA.M*
- 4.) die M. Abt. 4 Grundbesitzabgabe,
- 5.) die Finanzlandesdirektion für Wien, N. O. u. d. Bgl.,
Wirtsch.-Informationsdienst, 3., Verd. Zollamtsstr. 7,
- 6.) die M. Abt. 50.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung.
Der Kanzleileiter: *flw.*

Klits



Der Abteilungsleiter:
i. V.

Dipl. Ing. H r o n

Stadtbaurat.

36 - 3026/50.

zu Danks. 36 - 19601/48 u. Planbeschr. 36 - 25391/49.

Plan-Kammer zur Einlage
u. v. v.
Auden
f. d. Abt. Litz:

E. 2. *704* / *UM* *K*

4

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Baubewilligungsbuch

- 2. MAI 1950

Kühnauer

8
1-10

M. Abt. 36/19861/48.

Wien, am 6. Dezember 1948.

8. Bezirk, Schmidgasse Gr. Nr. 3,
N. Z. 704 des Grdb. Josefstadt.

*Plenum vom 12./11. 50
M. 36 - 22069/49*

Realische Herstellungen.
Wiederaufbau.

B e s c h e i d .

Genehmigung § 70 der Bauordnung für Wien wird vorbehaltlich der bauwirtschaftlichen Genehmigung seitens des Bundesministeriums für Handel und Verkehr, nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, realische Herstellungen in dem Gebäude 8. Bezirk, Schmidgasse Gr. Nr. 3, N. Z. 704 des Grdb. Josefstadt durchzuführen, die darin bestehen, dass das schwer kriegsbeschädigte Gebäude durch Aufführen der fehlenden gassenseitigen- und hofseitigen Hauptmauern und Mittelmauern des 3. Stockes und des Dachgeschosses, Ergänzung der fehlenden Scheidemauern, Auswechslung bzw. Einziehen neuer Fremdencken in den Wohnräumen, Eisenbetondecken in den dunklen Küchen, Gängen, Badewannen und Klosetten, Herstellung eines Eisenbetondeckes für die innenseitige Gangmauer, Wiederaufbau der Stiegenhausmauern vom 2. Stock bis zum Dachboden, Aufbau des Stiegenaufganges vom Vorterre aus, Ergänzung des fehlenden Kaminrohrsystems bis über das Dach, Abdeckung des ganzen Objektes durch ein neues Dach mit harter Deckung im ursprünglichen Zustand wieder hergestellt werden soll.

Gegenüber dem Altbestand werden die Klosette in den Wohnungsverband eingeebnet, die Flächen der Wohnraum in die Front Längsasse verlegt, sowie durch Abbruch der Alkoven direkte Zugänge vom Vorzimmer in die Blauer und Kabinette geschaffen. Die Waschküche wird vom Keller auf den Dachboden verlegt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Für die Austrocknung der durchlässigen Konstruktionsstellen aus Holz und den durchlässigen Beschüttungsmaterialien der Becken ist Sorge zu tragen.
- 2.) Das neue Mauerwerk ist mit den bestehenden Mauerwerksteilen in einwandfreier Weise zu verbinden.
- 3.) Der Fußboden der Waschküche und des Abortes ist flächig-keilförmig auszustatten und zu erhalten.
- Die Fenster der Küchen und der Waschküche sind mit vom Stand aus stellbaren, aus eine waagrechte Achse drehbaren Kippflügeln zu versehen, deren Flächen mindestens 1/60 der Bodenfläche betragen.
- 4.) Die Entlüftung der Abortes hat zum Hofe zu erfolgen.
- 5.) Wird zur Lagerung von Explosivstoffen, Gasen, Schutt u. dgl. für Bauarbeiten und Ähnliches, öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen, ist hierfür rechtzeitig bei der M. Abt. 36 Gebrauchserlaubnis zu beantragen (siehe Bauordnung 95-97 als Bewilligung zu erwidern).

6.) Vor Baubeginn ist bei der M. Abt. 36 ein Antrag über den Bauzustand des Objektes zu stellen. (siehe Bauordnung 95-97 als Bewilligung zu erwidern)

F. S.

Handwritten signature and notes at the bottom right.

7.) Die aus der Kriegszeit stehenden Luftschuttsvorkehrungen wie Feuerwasserabwehr, Splitterschutzvorrichtungen von Gebäudöffnungen u.dgl. sind zu beseitigen und der Ort hierzu kostengünstig wieder herzustellen.

8.) Der ausgefüllte Antragsbogen über die Baubewilligung ist an der Baustelle gegen die Grundbesitzer und sonstige Bewilligungen geschützt, ebenfalls anzubringen.

9.) Die Min. Vdg. von 7.2.1909, Z. 6. Bl. Nr. 24, betreffend Hinweis auf Verhütung von Unfällen und zum Schutze der Gesundheit der Arbeiter sowie die Min. Vdg. von 22.11.1915, Z. 7. Bl. Nr. 176, betreffend den Unfall eines Arbeitervereins sind einzuhalten.

10.) Von Baubeginn und wegen Vorhanden der besond. der eisernen Tragwerke und Hochdruckröhren und der Kontinuität ist der M. Abt. 36 rechtzeitig schriftlich die Anzeige zu erstatten.

11.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Bauabzugsbefandes an Baubewilligung bei der M. Abt. 36 anzusehen.

B e g r ü n d u n g .

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B. O. Z. 210n begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der M. Abt. 36 schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

Erght an:

1.) den Bewerber und Hauseigentümer: Verwalter Herr Oberst Ignaz Schwaiger, V. Bonetter Gasse 63, unter Anschluss der Pläne A und B.

In Abschrift an:

- 2.) den Bauführer: Herr Beitr. Alois ...
- 3.) die M. Abt. 36 unter Anschluss der Pläne A.
- 4.) die M. Abt. 36 Anwesenheit VII, 9. ...
- 5.) die M. Abt. 4 (Grundbesitzerzweige).
- 6.) das Verrechnungsbüro Wien-Stadt 1. ...
- 7.) das Finanzamt f. d. 1. Bezirk 1. ...
- 8.) das Finanzamt f. d. 9. Bezirk 8. ...
- 9.) das Arbeitsinspektorat f. ...
- 10.) der Planverfasser: Reg. Rat Prof. Karl ...

Für die Richtigkeit der Ausfertigung. Der kanzleileiter i. V.



Abteilungsleiter

dipl. Ing. Fahlig

Senaterat.

36-19601/48.

Erledigt mit Planwechsel 36-25391/19 v. 16.1.50 v. Der. Der. 26-3026/50 v. 6.3

Plan-Kammer z. ...

u. v. n.

f. d. off. ...

E. 2. 704 / VII

Plan- und Schriftenkammer 2. MAI

E. Z.

8
10



Planung:
Kauf im Brieflage
21.4.50
Aides

Beste.

Die Kopierleistung ergibt, daß der Kurs gleichsam
überhaupt nicht mehr, als auf die Überwindung, daß der
pflanzlichen Samen durch gewisse Reize nicht verändert
der Koffein ist stark, es fallen nur die in den
in demnach zu vermeiden, so wie die Reaktionen der
haben. Die Drogenpflanzen in, die Reagenzien sind
wichtig. Der Versuch wurde in diesem folgenden
Vorteil ist es, ist mit dem Erfolg zu erzielen
Vorteil. Das Verfahren der Züchtung erfolgt durch
Liegstellung der Drogenpflanzen. Gedeihlich
werden pflanzliche Drogenpflanzen durch
haben möglich. (An 1. 2. 3. Reihe). Erprobungen durch
werden festgestellt über den Gewinn sind in der
Hauptteil, sowie im Rest der Drogen.

Am, 21.9.1949

Prof. W. W. W.

für Züchtung Prof. F. K. K.

Prof. W.

für Prof. Carl Witzmann
i. V. Carl Witzmann

PLAN- UND
CHRISTENKAMMER

E. Z. 704

Bez. VIII.

A 23742 *Guiniver Wark*

ING. ALOIS KATSCHER

BAUMEISTER

HOCH-, TIEF- UND EISENBETONBAU

WIEN I., FRIEDRICHSTR. 2
TELEPHON B 21 0 59

An die
Magistratsabteilung 36,
Baupolizei für den VIII. Bezirk

CREDITANSTALT-BANKVEREIN WIEN I.
KONTO: KG 2474
ÖSTERR. POSTSPARKASSENAMT WIEN
KONTO: 44.888

W i e n XX.,
Vorgartenstraße 95

IHR ZEICHEN:

IHRE NACHRICHT VOM:

UNSER ZEICHEN:

Ka/Mo

BETRIFFT: Wien VIII., Schmidgasse 3
Rohbaubeschau

WIEN, am 12. September 1949

Da die Rohbauarbeiten in Wien VIII., Schmidgasse 3 beendet sind, ersuche ich höflichst um Durchführung der Rohbaubeschau.

Hochachtungsvoll !

Ing. Alois Katscher
Architekt
Wien I., Friedrichstraße 2
Telefon: B 21-0 59

7. August

Wien



Mag. Abt. 36
Eingel. 17870
Zl. 17870 Blg.

ZU ZAHL

8
3

Plan zur Instandsetzung des
Hauses Wien VIII., Schmidgasse 3,
Lenaugasse 12.
E.Z. 704, Grundbuch Josefstadt.

BEILAGE 7 C2

1. Stock
=====

C2



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, M. Abt. 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbebehörde
Bezirke 1-9 u. 20

Genehmigt gemäß § 40 B.O.
M. Abt. 36 20.601 1948
Wien, am 6.12. 1948

Der Abteilungsleiter



Tatibij
113

PLAN- UND
SCHRIFTENKAMMER

704
VIII.

PLAN ZUR INSTANDSETZUNG DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E.Z. 704
 GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER WIEN VII. SCHOTTENFELDQ. 83.

1. STOCK.

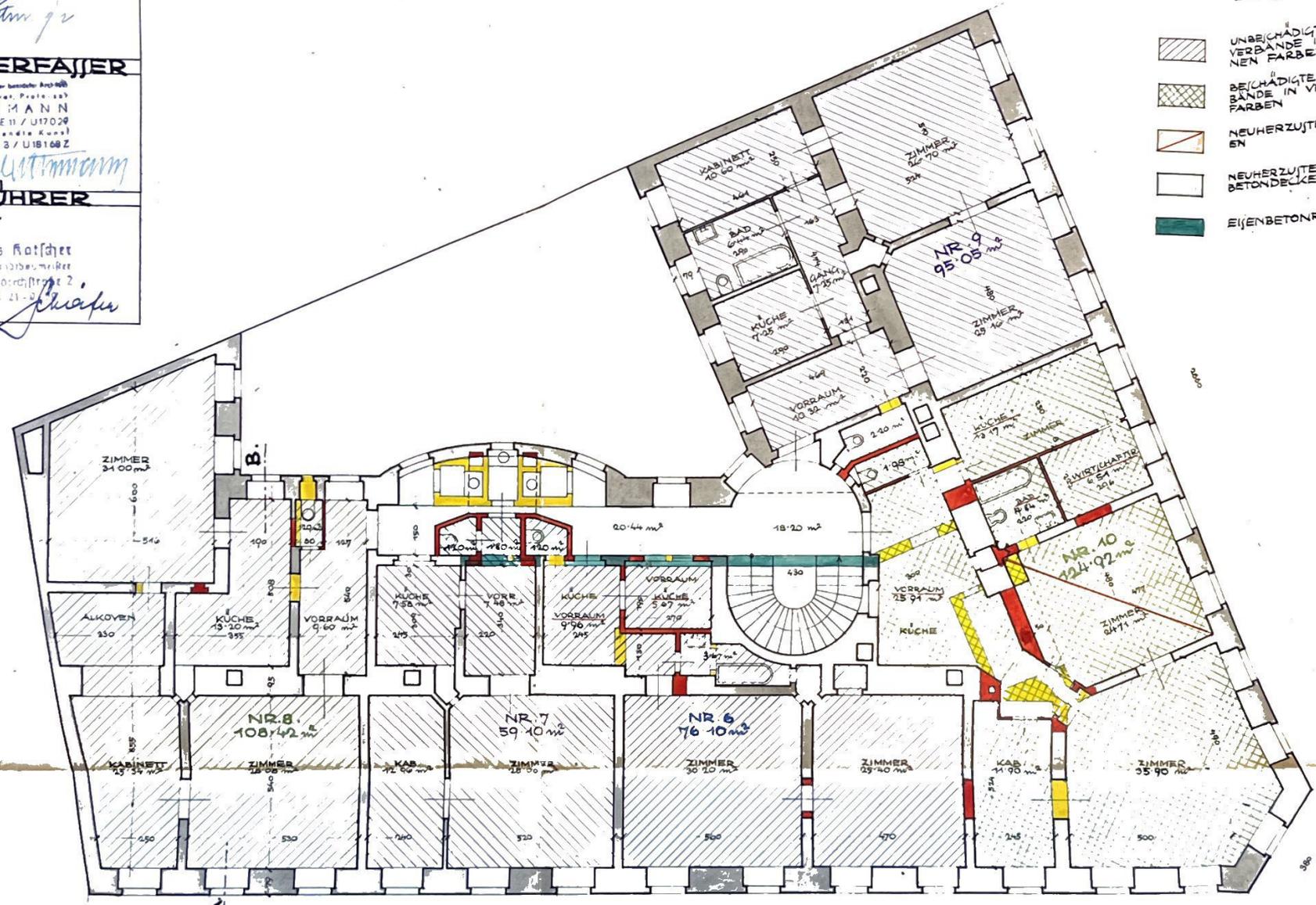
BAUHERR
 IGNAZ SCHWAIGER
 WIEN, VII., Schottenfeldg. 83
 Tel.: B 38-4-75
Ignaz Schwäger

PLANVERFASSER
 Carl Witzmann
 WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U17029
 Akademie für angewandte Kunst
 WIEN I, STUBENRING 3 / U18168 Z
Carl Witzmann

BAUFÜHRER
 Ing. Alois Kofler
 Rudolfsplatz 1, 1010 Wien
 Wien I, Gumpoldstr. 2
 Telefon: B 21-2
Alois Kofler

LEGENDE

-  UNBESCHÄDIGTE WOHNUNGSVERBÄNDE IN VERSCHIEDENEN FARBEN
-  BESCHÄDIGTE WOHNUNGSVERBÄNDE IN VERSCHIEDENEN FARBEN
-  NEUERZUSTELLEND E DECKEN
-  NEUERZUSTELLEND E EISEN- BETONDECKEN UND STIEGEN
-  EISENBETONROST



8
4

Plan zur Instandsetzung des
Hauses Wien VIII., Schmidgasse 3,
Lenaugasse 12.
E.Z. 704, Grundbuch Josefstadt.

BEILAGE 7 C3

2. Stock.

C₃



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, M. Abt. 36
bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
Bezirke 1-9 u. 20

Genehmigt gemäß § 40 B.O.
19601 1948
M. Abt. 36
Wien, am 6.12. 1948
Der Abteilungsleiter



Jahrig
111

PLAN- UND
CHRIFTENKAMMER

E.Z. 704
Bez. VIII

PLAN ZUR INSTANDSETZUNG DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E.Z. 704
 GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER WIEN VII. SCHOTTENFELD 4. 83.

2. STOCK.

BAUHERR
 IGNAZ SCHWAIGER
 WIEN, VII., Schottenfeldg. 83
 Tel.: B 38-4975
Ignaz Schwäger

PLANVERFASSER
 Carl Witzmann
 WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U 170 29
 Akademie für angewandte Kunst
 WIEN I, STUBENRING 3 / U 181 68 Z
Carl Witzmann

BAUFÜHRER
 Jng. Alois Katscherl
 Rechtsch. u. Staatsbauingenieur
 Wien I, Seledritzhofgasse 2
 Telefon B 71-0-58
Katscherl

LEGENDE

-  UNBECHÄDIGTE WOHNUNGSVERBÄNDE IN VERSCHIEDENEN FARBEN
-  BECHÄDIGTE WOHNUNGSVERBÄNDE IN VERSCHIEDENEN FARBEN
-  NEUERZUJETTELNDE DECKEN
-  NEUERZUJETTELNDE EISEN-BETONDECKEN UND STIEGEN
-  EISENBETONROST



ZU ZAHL

$\frac{8}{5}$

Plan zur Instandsetzung des
Hauses Wien VIII., Schmidgasse 3,
Lenaugasse 12.
E.Z. 704, Grundbuch Josefstadt.

BEILAGE 7C4

3. Stock
=====

C4



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, M. Abt. 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
Bezirke 1-9 u 20

Genehmigt gemäß § 70 B.O.
M. Abt. 36 79601 1948
Wien, am 6.12. 1948

Der Abteilungsleiter:



Stüber

PLAN- UND
SCHRIFTENKAMMER

Z. 704
Bez. VIII.

PLAN ZUR INSTANDSETZUNG DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E. Z. 704
 GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER WIEN VII. SCHOTTENFELDQ. 83

MASSTAB 1:100
 SCHOTTENFELDQ. 83

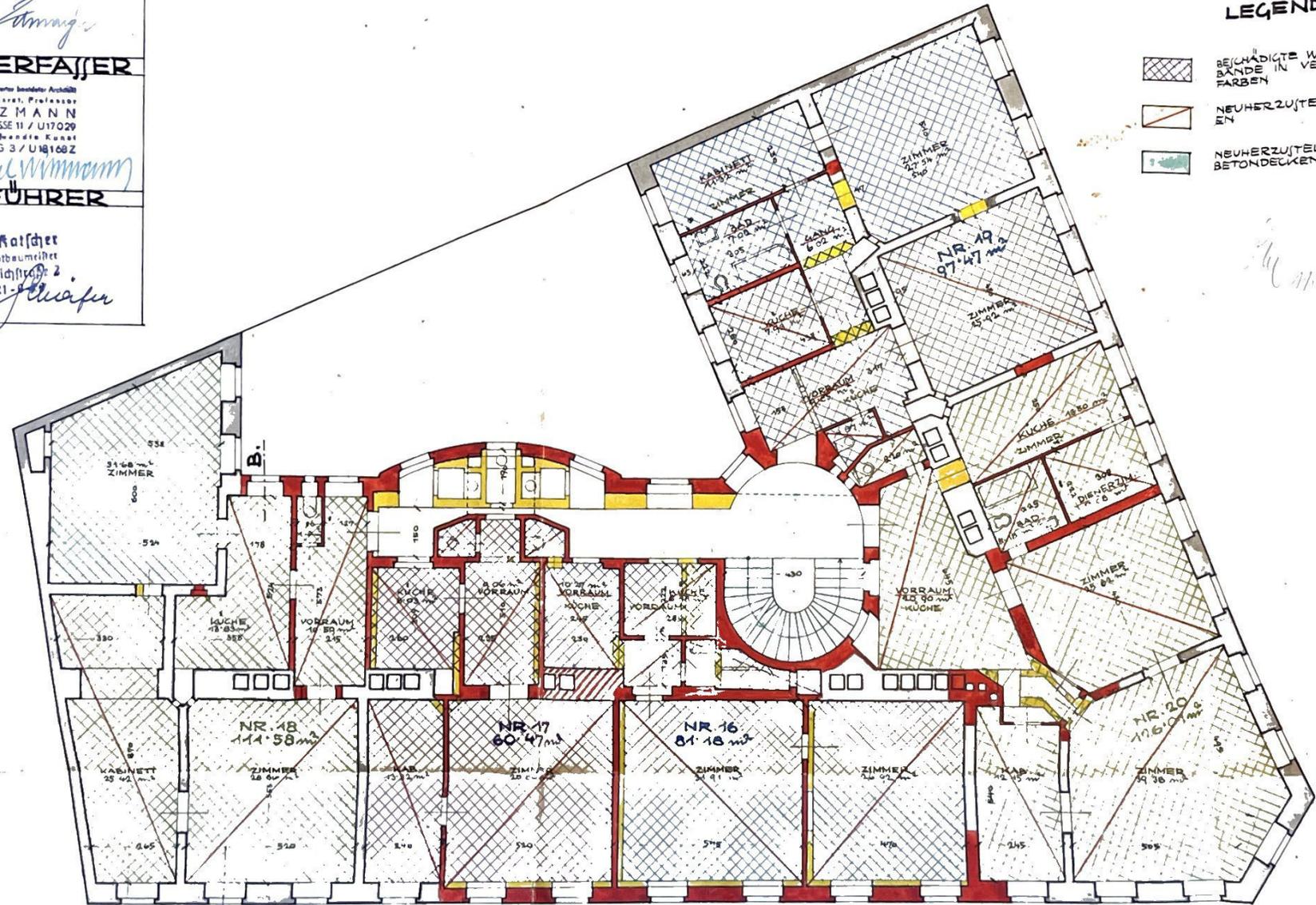
3. STOCK

BAUHERR
 IGNAZ SCHWAIGER
 WIEN VII, Schottenfeldq. 83
 Tel.: B 38.4-75
Ignaz Schwäger

PLANVERFASSER
 Staatlich autorisierter bautechnischer Architekt
 Regierungsrat, Professor
 CARL WITZMANN
 WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U17029
 Akademie für angewandte Kunst
 WIEN I, STUBENRING 3 / U18168Z
Carl Witzmann

BAUFÜHRER
 Ing. Alois Katscher
 Prämienter Stadtbaumeister
 Wien I., Seidelschlaggasse 2
 Telefon: B 21-
Alois Katscher

- LEGENDE**
-  BEI SCHÄDIGTE WOHNUMGVERBÄNDE IN VERSCHIEDENEN FARBEN
 -  NEUHERZUSTELLENDEN DECKEN
 -  NEUHERZUSTELLENDEN EISEN- BETONDECKEN UND STIEGEN



8
6

Plan zur Instandsetzung des
Hauses Wien VIII., Schmidgasse 3,
Lenaugasse 12.

BEILAGE 7C5

E.Z. 704, Grundbuch Josefstadt.

D a c h g e s c h o s s
=====

C5



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, M. Abt. 36
bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
Bezirke 1-9 u 20

Genehmigt gemäß § 40 B.O.
M. Abt. 36 79601 1948
Wien, am 6.12. 1948



Der Abteilungsleiter

Jablig

**PLAN- UND
CHRIFTENKAMMER**

E.Z. 704

Bez. VIII

PLAN ZUR INSTANDSETZUNG DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E. Z. 704
 GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER WIEN VII. SCHOTTENFELD 83
 MAßSTAB 1:100

BAUHERR

IGNAZ SCHWAIGER
 WIEN, VII., Schottenfeldg 83
 Tel.: B 38-4-75

Ignaz Schwäger

PLANVERFAßSER

Städt. akademischer Baudept. Architekt
 Regierungsrat, Professor
 CARL WITZMANN
 WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U17029
 Akademie für angewandte Kunst
 WIEN I, STUBENRING 3 / U18168Z

Carl Witzmann

BAUFÜHRER

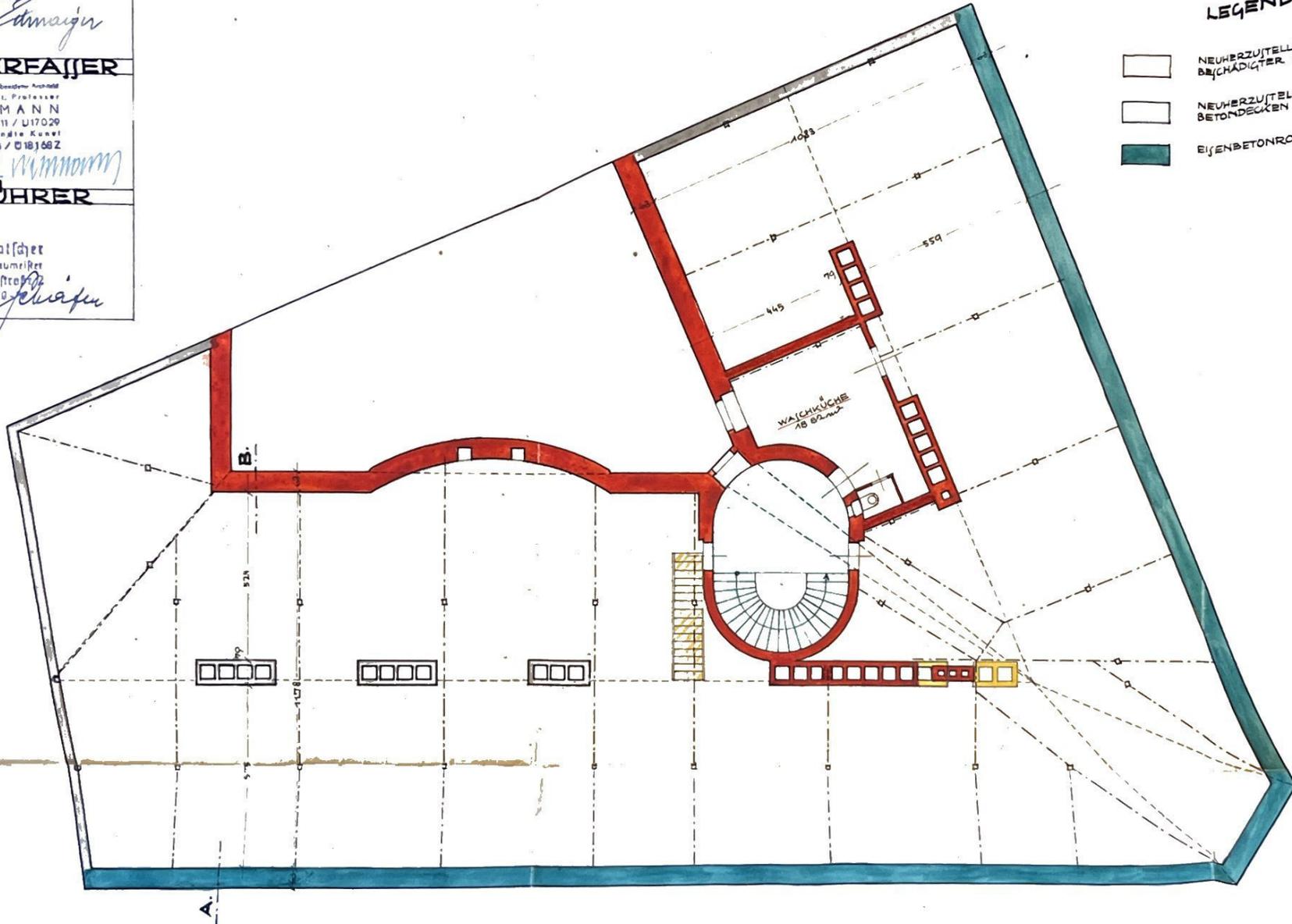
Jng Alois Katscher
 Bauleiter u. Hochbauingenieur
 Wien I, Friedbichstrasse
 Telefon: B 21-0

Alois Katscher

DACHGESCHOß

LEGENDE

-  NEUHERZUSTELLENDER ODER BRÜCHIGER DACHTUHL
-  NEUHERZUSTELLEND EISEN- BETONDECKEN UND STIEGEN
-  EISENBETONROST



ZU ZAHL

8
8
C7

Fassade des Hauses Wien VIII.,
Schmidgasse 3, Lenaugasse 12.
E.Z. 704, Grundbuch Josefstadt.

BEILAGE 7 C7

F a s s a d e Schmidgasse.

C7



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbauamt, M. Abt. 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
Bezirke 1-9 u. 20

Genehmigt gemäß § 70 B.O.
M. Abt. 36 19601 1948
Wien am 0.12. 1948



Der Abteilungsleiter

Katelig
11

PLAN- UND
SCHRIFTENKAMMER

Z. 704

Bez. VIII.

FASSADE DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E. Z. 704. GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER · WIEN VII. SCHOTTENFELDG. 83
 FASSADE SCHMIDGASSE
 MAßTAB 1 : 100
 A.



BAUHERR	PLANVERFASSER	BAUFÜHRER
IGNAZ SCHWAIGER WIEN, VII., Schottenfeldg. 83 Tel. 8 33 475 <i>Ignaz Schwäger</i>	 <small>Österreichischer Architekten-Verband</small> <small>Österreichischer Architekten-Verband</small> CARL WITZMANN WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U17029 Akademie für angewandte Kunst WIEN I, STUBENRING 3 / U18168Z <i>Carl Witzmann</i>	Ing. Alois Raifcher Pächter u. Stadtbaumeister Wien I., Friedrichstraße 2 Telefon. 6 2 1 50 <i>Alois Raifcher</i>

REG · RAT · PROF · CARL WITZMANN · ARCHITEKT · WIEN I · STUBENRING 3 ·

PLAN ZUR INSTANDSETZUNG DES HAUSES WIEN VIII. SCHMIDGASSE 3. LENAUGASSE 12. E. Z. 704
 GRUNDBUCH JOSEFSTADT
 DIE EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH VERWALTER IGNAZ SCHWAIGER WIEN VII. SCHOTTENFELD G. 83

E. Z. 704
 MASSSTAB 1:100
 A.

BAUHERR

IGNAZ SCHWAIGER
 WIEN, VII., Schottenfeldg 83
 Tel.: B 38 4-75

Ignaz Schwäger

PLANVERFASSER

Städtisch-municipaler beordeter Architekt
 Regierungsrat, Professor
 CARL WITZMANN
 WIEN III, CUSTOZZAGASSE 11 / U17029
 Akademie für angewandte Kunst
 WIEN I, STUBENRING 3 / U181602

Carl Witzmann

BAUFÜHRER

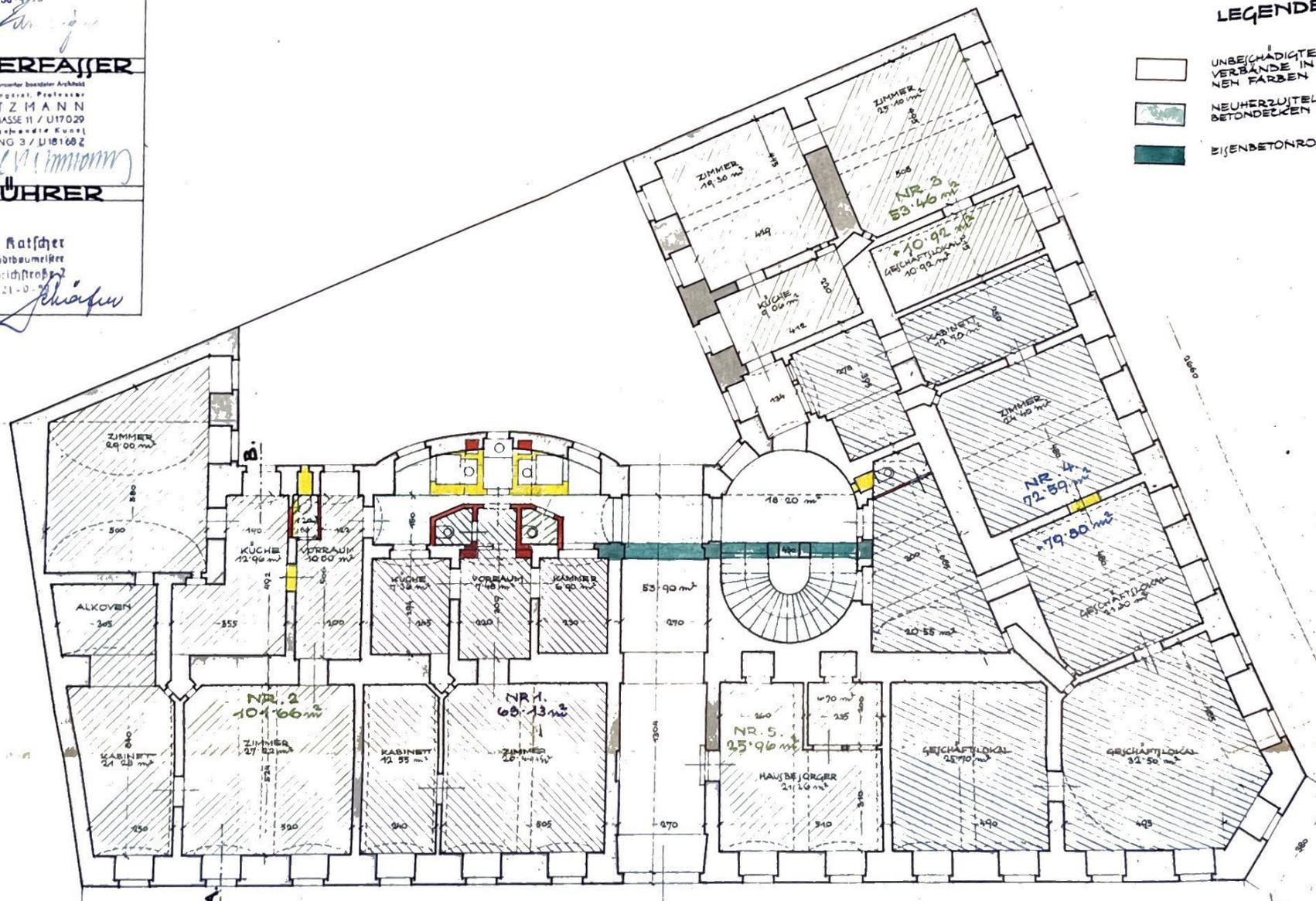
Jng. Alois Matzner
 Bauleiter u. Grundbesitzer
 Wien I, Seidestraße 7
 Telefon: B 21-0-2

Alois Matzner

PARTERRE

LEGENDE

-  UNBECHÄDIGTE WOHNUMG*
VERBÄNDE IN VERSCHIEDE-
NEH FARBEN
-  NEUERZUTEILENDE EISEN-
BETONDECKEN UND STIEGEN
-  EISENBETONROST



SELBSTBERECHNET AM 27.1.2015 1
UNTER NR. 10-115.508/2015
RA DR HEINZ MELLER
1070 WIEN

NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) DEBO Immobilienverwertungs
GesmbH (FN 280890z)
1100n, Wienerbergstraße 11/12A
- 2) Mag. Thomas Fritz, geb. 04.02.1978
4810 Gmunden, Schlagenstr. 16
- 3) Dr. Johannes Schnitzer, geb. 06.10.1978
1010 Wien, Rathausstr. 5/11
- 4) Herbert Rupp, geb. 22.4.1984
1080 Wien, Schmidgasse 3/17
- 5) Maximilian Rupp, geb. 6.7.1985
1080 Wien, Schmidgasse 3/11
- 6) Dr. Monika Rupp, geb. 21.10.1954
1080 Wien, Schmidgasse 3/9,10

wie folgt:

I) Präambel, Anteilsberichtigung

1) Ob der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3 (in weiterer Folge als „Liegenschaft“ bezeichnet) besteht folgender Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt

EINLAGEZAHL 704

BEZIRKSGERICHT Josefstadt

Letzte TZ 3464/2014

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
612	GST-Fläche	772	
	Bauf. (10)	682	
	Bauf. (20)	90	Lenaugasse 12 Schmidgasse 3

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 8841/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 612
3 gelöscht

***** B *****

23 ANTEIL: 109/2025

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Wienerbergstraße 11/12A, Wien 1100
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/W Top 3
g 1374/2013 Kaufvertrag 2013-03-27 Eigentumsrecht
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 3464/2014 Rangordnung für die Veräußerung bis 2015-10-03

24 ANTEIL: 69/2025

Mag. Thomas Fritz
GEB: 1978-02-04 ADR: Schlagenstraße 16, Gmunden 4810
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Büro/W Top 7
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 4335/2013 IM RANG 2618/2013 Kaufvertrag 2013-08-13 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 124/2025

Dr. Johannes Schnitzer
GEB: 1978-10-06 ADR: Rathausstraße 5/11, Wien 1010
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Büro/W Top 8
j 15/2014 IM RANG 2618/2013 Kaufvertrag 2013-07-17 Eigentumsrecht

26 ANTEIL: 164/2025

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Wienerbergstraße 11/12A, Wien 1100
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Magazin Top 21, Gang-WC, Dachboden
Schmidgasse, Dachboden Lenaugasse
g 1374/2013 Kaufvertrag 2013-03-27 Eigentumsrecht
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 3464/2014 Rangordnung für die Veräußerung bis 2015-10-03

27 ANTEIL: 164/2025

Herbert Rupp
GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
l 1283/2013 Teilung des Anteils
m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
n 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/Büro Top 1/2
o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

28 ANTEIL: 23/2025

Herbert Rupp
GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
l 1283/2013 Teilung des Anteils
m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 5, Gang-WC
o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

29 ANTEIL: 83/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 6
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

30 ANTEIL: 94/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 14
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

31 ANTEIL: 163/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 15
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

32 ANTEIL: 176/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht

- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - l 1283/2013 Teilung des Anteils
 - m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 17/18
 - o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 33 ANTEIL: 106/2025
Herbert Rupp
GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
 - k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - l 1283/2013 Teilung des Anteils
 - m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 19
 - o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 34 ANTEIL: 13/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an Magazin Top K
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 35 ANTEIL: 99/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/Büro Top 4
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 36 ANTEIL: 213/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 9/10
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 37 ANTEIL: 51/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 11
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 38 ANTEIL: 160/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 12/13
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 39 ANTEIL: 79/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 - k 1283/2013 Teilung des Anteils
 - l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 16
 - n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 40 ANTEIL: 135/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
 - b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - c 3504/2009 Vorkaufsrecht
 - d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
 - e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 - f 20383/2012 Vorkaufsrecht
 - g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
 - h 1120/2013 Vorkaufsrecht
 - i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
 k 1283/2013 Teilung des Anteils
 l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 20
 n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 ***** C *****
- 5 a 7353/1984
 DIENSTBARKEIT der Errichtung einer Fernheizleitung sowie
 die Duldung des Bestandes und der Benützung im Sinne der
 Art II und III Vertrag 1984-07-02 für Heizbetriebe Wien
 Gesellschaft mbH
- 11 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 3504/2009
 FRUCHTGENUSSRECHT für Dr. Monika Rupp, geb 1954-10-21
- 12 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 3504/2009
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
 Dr. Monika Rupp, geb 1954-10-21
- 13 auf Anteil B-LNR 27 bis 33
 a 3504/2009
 VORKAUFSRECHT für Maximilian Rupp, geb 1985-07-06
- 14 auf Anteil B-LNR 34 bis 40
 a 3504/2009
 VORKAUFSRECHT für Herbert Rupp, geb 1984-04-22
- 16 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 20383/2012
 FRUCHTGENUSSRECHT
 für Dr. Monika Rupp geb 1954-10-21
- 17 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 20383/2012
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Dr. Monika Rupp geb 1954-10-21
- 18 auf Anteil B-LNR 27 bis 33
 a 20383/2012
 VORKAUFSRECHT
 für Maximilian Rupp geb 1985-07-06
- 19 auf Anteil B-LNR 34 bis 40
 a 20383/2012
 VORKAUFSRECHT
 für Herbert Rupp geb 1984-04-22
- 20 auf Anteil B-LNR 27 bis 33
 a 1120/2013
 VORKAUFSRECHT
 für Maximilian Rupp geb 1985-07-06
- 21 auf Anteil B-LNR 34 bis 40
 a 1120/2013
 VORKAUFSRECHT
 für Herbert Rupp geb 1984-04-22
- 22 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 1120/2013
 FRUCHTGENUSSRECHT
 für Dr. Monika Rupp geb 1954-10-21
- 23 auf Anteil B-LNR 27 bis 40
 a 1120/2013
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Dr. Monika Rupp geb 1954-10-21
- 24 a 1283/2013 Vereinbarung über die eigenen
 Instandhaltungsverpflichtungen gem Pkt XII) 4) Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22
- 25 a 1283/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XII) 7) und 8) Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22
- 26 auf Anteil B-LNR 23 26
 a 1374/2013 Pfandurkunde 2013-03-22
 PFANDRECHT
 für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b) Höchstbetrag EUR 3,100.000,--
 b 1374/2013 Kautionsband

- 27 auf Anteil B-LNR 24
 a 4335/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-08-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 487.500,--
 für Oberbank AG
 b 4335/2013 Kautionsband
- 28 auf Anteil B-LNR 25
 a 15/2014 Pfandbestellungsurkunde 2013-12-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN
 205340x)
- 29 auf Anteil B-LNR 23 26
 a 2238/2014
 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 440.000,-- für
 Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)
 bis 2015-07-01

***** HINWEIS *****

2) Ob der Liegenschaft ist zu TZ 1283/2013 Wohnungseigentum begründet. Die bisher zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Vereinbarungen bleiben aufrecht. Zusätzlich und ergänzend dazu treffen die Vertragsparteien die vertragsgegenständlichen Regelungen.

3) Grundlage dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag ist das Sachverständigengutachten der hnik hempel meler ZT GmbH, 1230 Wien, Vorarlberger Allee 46 über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des WEG 2002 mit der Bescheinigung gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 vom 23.12.2014 bezüglich der Liegenschaft.

4) Die Miteigentümer der Liegenschaft erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der derzeitigen Miteigentumsanteile im Sinne des § 10 WEG, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der nunmehrigen Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt, dies unter Zugrundelegung der Festsetzung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D angeführt sind. Die Vertragsparteien übertragen bzw. übernehmen jeweils aliquot jene Anteile der angeführten Liegenschaft von den anderen Vertragsparteien, die zur Begründung von Wohnungseigentum am jeweiligen Mindestanteil sowie dessen Berichtigung erforderlich sind. Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich und finden wechselseitig unter keinen Umständen Ausgleichszahlungen bei Übertragung der Liegenschaftsanteile im Zusammenhang mit dieser Nachparifizierung sowie der Berichtigung des Wohnungseigentums statt. Die Übertragung sowie die Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgten bereits vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages. Die Vertragsparteien benützen und verfügen ausschließlich über die ihnen nunmehr in das Wohnungseigentum übertragenen Objekte.

II) Aufzugsanlage

1) Zwischen den Vertragsparteien besteht die Vereinbarung, dass die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z) berechtigt und verpflichtet ist, auf eigene Kosten eine Aufzugsanlage in Form einer Stahl-Glaskonstruktion in diesem Haus zu errichten.

Die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH veranlasst und besorgt auf eigene Kosten die Erteilung der Baubewilligung, sonstige Bewilligung und Abnahmen der von ihr durchzuführenden Einbauten sowie die Fertigstellungsanzeigen dafür, weiters sämtliche dafür notwendigen Grundlagen und Voraussetzungen. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu den angeführten Vorhaben und verpflichten sich, diesbezüglich sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten.

Für diese Aufzugsanlage wird vereinbart eine gesonderten Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß nachstehenden Regelungen zu bilden.

Hinsichtlich der Aufzugsanlage vereinbaren die Vertragsparteien:

- a) Die im Keller und Erdgeschoss gelegenen Objekte nehmen nicht und alle anderen Objekte zur Gänze an der Tragung der Aufwendungen für die Aufzugsanlage teil.
- b) Die Aufzugsanlage bildet eine gesonderte Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit. Für Abstimmungen, die lediglich Fragen der Benützung des Aufzuges, der Aufwendungen des Aufzuges sowie dessen Instandhaltung (einschließlich Instandsetzung) betreffen, sind demnach die Wohnungseigentümer, die zur Kostentragung für den Aufzug verpflichtet sind, stimmberechtigt. Das Gewicht ihrer Stimmen richtet sich in dieser gesonderten Abrechnungseinheit nach dem Verhältnis, in dem sie gemäß dem anzuwendenden Aufteilungsschlüssel zu den Aufwendungen für den Aufzug beizutragen haben. Diese Aufteilung gilt auch für die Verrechnung der Betriebskosten für den Aufzug.
- c) Die Mehrheit der Vertragsparteien, die die Aufzugsanlage benützen, kann die Bildung einer für die Aufzugsanlage gesonderten Reparaturrücklage beschließen.
- d) Die Parteien vereinbaren die grundbücherliche Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit.

III) Dachgeschoßausbau

Die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten das Dachgeschoß unter Errichtung von Dachgeschosswohnungen auszubauen, dies

allenfalls auch unter Aufstockung und Anhebung des Daches. Die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ist nach eigenem Ermessen zur Gestaltung des Dachgeschossausbaus berechtigt, dies auch unter Errichtung von Terrassen, Balkonen, begehbaren Flachdächern und Dachgärten. Sie ist weiters berechtigt, Planwechsel durchzuführen. Die anderen Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu den angeführten Vorhaben und verpflichtet sich, diesbezüglich sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Allfällige daraus entstehende Stellplatzausgleichsabgaben sind von der DEBO Immobilienverwertungs GesmbH zu tragen.

Die bezüglich des Dachgeschossausbaus zwischen den Vertragsparteien bestehenden Vereinbarungen bleiben unverändert aufrecht.

IV) Regelungen zum Wohnungseigentum

Zwischen den Miteigentümern dieser Liegenschaft gelten laut Wohnungseigentumsvertrag und Nachtrag dazu nachstehende Regelungen, die weiterhin aufrecht sind:

a) Das Gebäude dient derzeit zu Wohn- und Geschäftszwecken. Unabhängig vom Wohnhauscharakter vereinbaren die Parteien, dass Wohnungen für Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden dürfen, soweit dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigung besteht bzw. baurechtliche Vorschriften entgegenstehen.

b) Das Erscheinungsbild der Hauseingangstüre, der Stiegenhausgänge und Treppen sowie der Wohnungseingangstüren bleibt im derzeitigen Bestand erhalten. Die Parteien sind nicht berechtigt, diesbezüglich eigenmächtige Änderungen ohne die Zustimmung aller anderen Miteigentümer durchzuführen.

c) Die Vertragsparteien sind berechtigt, die jeweils in ihrer Verfügung stehenden Objekte baulich entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen auf jeweils eigene Kosten abzuändern, wozu bereits jetzt die Zustimmung gegenseitig erteilt wird. Zu diesen bereits jetzt bewilligten Veränderungen gehört auch die Teilung und Zusammenlegung von Objekten sowie deren Widmungsänderung. Die Vertragsparteien stimmen im Hinblick auf allfällige Änderungsparifizierungen den erforderlichen Anteilsberichtigungen unter Verzicht auf daraus allenfalls folgende Ersatz- oder Ausgleichsansprüche bereits jetzt zu, wobei die damit in Zusammenhang stehenden Kosten jener Miteigentümer trägt, der die Änderung veranlasst. In Fällen von Veränderungen verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig bereits jetzt, die für die rechtliche Durchführung dieser Veränderungen notwendigen Urkunden in der vorgeschriebenen Form zu fertigen und die dazu notwendigen Erklärungen abzugeben.

- d)** Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, auf eigene Kosten nachstehende Bestandteile seines Wohnungseigentumsobjektes bzw. nachstehender Gebäudeteile zu erhalten, instandzusetzen und damit im Zusammenhang stehende Schäden zu beheben und die anderen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, nämlich sämtliche Türen (auch Eingangstüren) und Fenster (auch Außenfenster), Fußböden, Wände und Decken, alle Leitungen, insbesondere Strom, Gas und Telefonleitungen ab den jeweiligen Wohnungszählern, Wasser- und Abflussleitungen ab den Abzweigungen zu den Wohnungseigentumsobjekten, Innenwände und Fußböden, überhaupt das gesamte Innere des Wohnungseigentumsobjektes, weiters zu dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörige Terrassen, begehbare Flachdächer und Balkone.
- e)** Die Erträge aus den einzelnen Objekten stehen ausschließlich jenem Vertragsteil zu, welchem das Verfügungsrecht über das betreffende Objekt zukommt.
- f)** Bezüglich der Aufwendungen für die Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Betriebskosten, die Kosten für die Beseitigung ernster Schäden des Hauses, sowie Schäden an den Allgemeinflächen und an der Außenhaut des Gebäudes (Fassade, Dach, Außenflächen) sowie die Beiträge zur Reparaturrücklage nach den Nutzflächen verrechnet entsprechend dem Nutzwertgutachten getragen werden. Bis auf weiteres wird ein monatlicher Rücklagenbetrag von € 0,25 entsprechend der anteiligen Nutzfläche laut Nutzwertgutachten eingehoben.
- g)** Die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ist auf eigene Kosten berechtigt, das Dachgeschoss auszubauen. Die dabei auflaufenden Kosten der Lastenfreistellung, der (Um-) Parifizierung, Nutzwertgutachtenserstellung, Lifterrichtung und Haussanierung im Zuge des Dachausbaus trägt alleine die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH. Für das Dachgeschoss und die dort zukünftigen zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekte sind die anteiligen darauf entfallenden Aufwendungen für die Liegenschaft erst ab dem auf die Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) folgenden Monatsersten zu bezahlen, bei früherer Benützung der dortigen Wohnungseigentumsobjekte ab dem auf den Beginn der Benützung folgenden Monatsersten.
- h)** Die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ist auf eigene Kosten berechtigt, die im Erdgeschoss gelegene Wohnung Top 3 ganz oder teilweise zu Autoabstellplätzen bzw. einer Garage oder auch einer Geschäftsfläche umzubauen, dies auch unter Vergrößerung in den Kellergeschossbereich durch Abgrabung und Errichtung eines Untergeschosses (dies z.B. für Doppelparker etc.), wobei die anderen Miteigentümer in der Nutzung der ihnen zugewiesenen Kellerabteile dadurch nicht beeinträchtigt werden.

V) Urkundenhinterlegung

Die Vertragsteile verpflichten sich einseitig unwiderruflich bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zur Hinterlegung aller dafür notwendigen Urkunden, insbesondere allfälliger Rangordnungsbeschlüsse, Löschungserklärungen oder Pfandbestellungsurkunden beim Vertragserrichter Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66, welcher hiemit von allen Vertragsparteien gleichfalls einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag beauftragt wird.

VI) Überbindungspflicht

1) Die Vertragsteile verpflichten sich, alle Vereinbarungen aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten aller Vertragsparteien auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger über.

2) Sollte ein Vertragsteil Liegenschaftsanteile oder ein Wohnungseigentumsobjekt vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages veräußern, wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt und verpflichtet ist, durch einseitige Erklärung diesem Vertrag beizutreten. In diesem Fall gilt dieser Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag in Bezug auf diese Liegenschaftsanteile und auf dieses Wohnungseigentumsobjekt ohne weiteres als auch mit dem Erwerber abgeschlossen, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer oder eine diesbezügliche Änderung der Tabelle (Beilage ./1) erforderlich ist.

VII) Kosten

Die mit der Erstellung des Nutzwertgutachtens sowie der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH, ebenso auch die Kosten der Errichtung und Unterfertigung der notwendigen Zustimmungserklärungen der Buchberechtigten zur Begründung von Wohnungseigentum.

VIII) Zustimmungserklärungen

Auf Grundlage des gegenständlichen Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag verändern sich die Liegenschaftsanteile entsprechend der als Beilage ./1 angeschlossenen Tabelle. Dr. Monika Rupp, geboren 21.10.1954, Herbert Rupp, geboren 22.04.1984 und Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985 erteilen hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zur Berichtigung der in der Tabelle ./1 angeführten Liegenschaftsanteile und zur Berichtigung des Haftungsumfanges der berichtigen Liegenschaftsanteile jeweils untrennbar verbunden mit den jeweils angeführten Wohnungseigentumsobjekten entsprechend dieser Tabelle (Beilage ./1).

IX) Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3, aufgrund dieser Urkunde nachstehende grundbücherliche Eintragungen im Eigentumsblatt erfolgen können, nämlich

die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes gemäß § 136 GBG und die Einverleibung von berichtigtem Wohnungseigentum an den in Spalte C genannten Objekten mit den in Spalte D angeführten Anteilen der in Spalte A, Laufnummer 1 bis Laufnummer 5 genannten Miteigentümer, sofern zwei Personen Wohnungseigentum gemeinsam erwerben unter Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002.

B-LNr	A Name, Geburtsdatum, Anschrift	B Liegenschafts- anteile bisher	C Wohnungs- eigentumsobjekt, Top Nr.	D Anteile lt. Nutzwert- gutachten, verbunden mit Wohnungs- eigentum wie be- schrieben in Spalte C
23	DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A	109/2025	Top 3 Geschäftslokal/ Wohnung	109/2621
24	Mag. Thomas Fritz, geboren 04.02.1978, 4810 Gmunden, Schlagenstraße 16	69/2025	Top 7 Büro/Wohnung	58/2621
25	Dr. Johannes Schnitzer, geboren 06.10.1978, 1080 Wien, Schmidgasse 3/8	124/2025	Top 8 Büro/Wohnung	121/2621
26	DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A	164/2025	Top 21 Wohnung	160/2621
27	Herbert Rupp, geboren 22.4.1984, 1080 Wien, Schmidgasse 3/9	164/2025	Top 1/2 Geschäftslokal/ Büro	164/2621
28		23/2025	Top 5 Wohnung mit Gang/WC	23/2621
29		83/2025	Top 6 Wohnung	83/2621
30		94/2025	Top 14 Wohnung	94/2621
31		163/2025	Top 15 Wohnung	163/2621
32		176/2025	Top 17/18 Wohnung	176/2621
33		106/2025	Top 19 Wohnung	106/2621
34	Maximilian Rupp, geboren 6.7.1985, 1080 Wien, Schmidgasse 3/9	13/2025	Top K Magazin	13/2621
35		99/2025	Top 4 Geschäftslokal/ Büro	99/2621

36		213/2025	Top 9/10 Wohnung	213/2621
37		51/2025	Top 11 Wohnung	51/2621
38		160/2025	Top 12/13 Wohnung	160/2621
39		79/2025	Top 16 Wohnung	79/2621
40		135/2025	Top 20 Wohnung	135/2621
41	nunmehrige Eigentümerin: DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A		Top 22 Wohnung	104/2621
42	nunmehrige Eigentümerin: DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A		Top 23 Wohnung	124/2621
43	nunmehrige Eigentümerin: DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A		Top 24 Wohnung	204/2621
44	nunmehrige Eigentümerin: DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z), 1100 Wien, Wienerbergstraße 11/12A		Top 25 Wohnung	182/2621
	Gesamt	2025/2025		2621/2621

In Wien Wien, geboren 3.3.1953, in
Vertretung für die auf Seite 1 angeführten
Vertragsparteien.

Wien, 13.1.2015

Rechtsanwalt
DR. HEINZ MELLER
1070 Wien, Neubaugasse 68
Tel. 526 17 18 PSK 750.8880

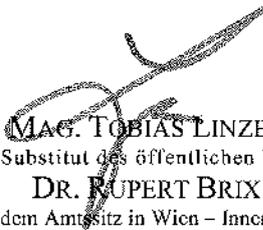
Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 193/2015/mo

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn Doktor Heinz **Meller**, geboren am 9. (neun-
ten) März 1959 (neunzehnhundertneunundfünfzig), 1070 Wien, Neubaugasse 66, wird bestä-
tigt. -----

Wien, am 13. (dreizehnten) Januar 2015 (zweitausendfünfzehn) -----




MAG. TOBIAS LINZER
als Substitut des öffentlichen Notars
DR. RUPERT BRIX
mit dem Amtssitz in Wien – Innere Stadt



SELBSTBERECHNET AM 11.4.2013
UNTER NR. 10-154265/2013
RA DR HEINZ MELLER
1070 WIEN

1

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) Herbert Rupp, geb. 22.4.1984
1080 Wien, Schmidgasse 3/17
- 2) Maximilian Rupp, geb. 6.7.1985
1080 Wien, Schmidgasse 3/11
- 3) SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H.
(FN 236615p)
4040 Linz, Pfeifferstraße 2
- 4) Dr. Monika Rupp, geb. 21.10.1954
1080 Wien, Schmidgasse 3/9,10

wie folgt:

I)

1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3.

2) Die zu 1) bis 3) angeführten Vertragsparteien sind nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages vom 21.2.2013 zwischen Miroslav Robotka, geboren 03.06.1934, als Verkäufer einerseits und Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, und Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985 (in weiterer Folge: „Brüder Rupp“) als Käufer andererseits bezüglich 6/75 Liegenschaftsanteile Miteigentümer dieser Liegenschaft mit nachstehend angeführten Anteilen:

Herbert Rupp, geb. 22.4.1984: 63/200 + 7/600 + 13/600 + 3/75 Anteile, dies entspricht	233/600 Anteile
Maximilian Rupp, geb. 6.7.1985: 63/200 + 7/600 + 13/600 + 3/75 Anteile, dies entspricht	233/600 Anteile
SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H.: 15/75 + 7/300 Anteile, dies entspricht	<u>134/600 Anteile</u>
Anteile insgesamt	600/600 Anteile

3) Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ist ein Zinshaus in der Form eines Eckhauses entlang den Straßenfronten Lenaugasse 12 und Schmidgasse 3 errichtet, das im grundbücherlichen Eigentum der zu 1) bis 3) angeführten Vertragsparteien laut I) 2) steht.

Für die zu 4) angeführte Dr. Monika Rupp, geboren 21.10.1954, ist bezüglich der ihren beiden Söhnen Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, und Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, jeweils im Eigentum zugeschriebenen Liegenschaftsanteilen das Fruchtgenussrecht und das Belastungs- und Veräußerungsverbot grundbücherlich eingetragen. Dr. Monika Rupp, geboren 21.10.1954, erklärt ihre Zustimmung zu diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und zu dessen grundbücherlicher Durchführung.

4) Mit Ausnahme des zu 3) angeführten Fruchtgenussrechtes sowie Belastungs- und Veräußerungsverbotes und der wechselseitigen Vorkaufsrechte der Brüder Rupp sind die laut diesem Vertrag kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Brüder Rupp lastenfrei und die allenfalls noch grundbücherlich eingetragenen sonstigen Belastungen löschungsreif. Demnach verpflichten sich die Brüder Rupp auf ihre Kosten grundbuchsfähige Löschungsurkunden zur Herstellung dieses vertraglich vereinbarten Grundbuchsstandes beizubringen.

5) Die zu C-LNr. 5a grundbücherlich eingetragene Dienstbarkeit der Errichtung einer Fernheizleitung sowie die Duldung des Bestandes und der Benützung im Sinne der Art II und III des Vertrages vom 2.7.1984 für Heizbetriebe Wien Gesellschaft mbH bleibt bestehen und wird von der SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H. (in weiterer Folge: „SL3 GmbH“) übernommen.

II)

1) Die Vertragsparteien vereinbaren auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in ihrem derzeitigen Zustand und noch vor Ausbau des Dachgeschoßes sowie Errichtung eines Personenaufzuges die Begründung von Wohnungseigentum laut der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle (Beilage /1), die auf der Nutzwertberechnung mit Nutzflächenaufstellung des Arch. DI Rudolf Rollwagen vom 7.1.2013 (SV-13001.th) beruht.

2) Die SL3 GmbH trägt die Kosten für dieses Nutzwertgutachten. Allfällige für die Erstellung eines weiteren Nutzwertgutachtens notwendige Vermessungen sowie die Erstellung eines Bestandsplanes werden von den Miteigentümern entsprechend

ihren Liegenschaftsanteilen laut Nutzwertberechnung (Beilage /1) getragen, wobei die Beauftragung durch die SL3 GmbH unter Einholung von drei Kostenvoranschlägen an den Bestbieter erfolgt.

3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die SL3 GmbH berechtigt ist, das Dachgeschoß entsprechend ihren Vorstellungen auszubauen und einen Personenaufzug zu errichten. Die SL3 GmbH verpflichtet sich, dafür auf eigene Kosten eine rechtskräftige Baubewilligung zu erwirken, auf deren Grundlage in weiterer Folge das Wohnungseigentum laut beiliegendem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, der als Beilage /2 einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, unter Einbeziehung der aufgrund einer solchen Baubewilligung vorgesehenen Flächen im Dachgeschoss berichtigt wird.

III)

1) Die SL3 GmbH verpflichtet sich gegenüber den Brüdern Rupp, nachstehende Arbeiten an den allgemeinen Teilen dieser Liegenschaft auf eigene Kosten durchzuführen.

- a) Lift
- b) Fensteranstrich inklusive tischlermäßiger Vorbereitung (alle Außenfenster incl. Erkerfenster)
- c) Haustoranstrich
- d) Fassade Färbelung und Vorsatzschale Sockel (Straßenfront)
- e) Brandschutztür Keller
- f) Glastor Hof
- g) Hofpflasterung
- h) Hof-Extras wie Sanierputz im Bereich der Sockelzone, Überdachung der Mülltonnen
- i) Begrünung
- j) Keller (Estrich, Beleuchtung, Türen).

2) Die zu III) 1) angeführten Leistungen werden binnen 36 Monaten ab rechtskräftiger Baubewilligung für den Dachgeschossausbau hergestellt, unabhängig davon jedenfalls binnen fünf Jahren ab Vertragsunterfertigung, die Positionen laut III) 1) b) sowie die Errichtung einer Vorsatzschale (Straßenfront) sowie Färbelung des Erdgeschosses und Fensteranstrich laut III) 1) b) und d) unabhängig davon binnen 30 Monaten ab Vertragsunterfertigung.

3) Die Vertragsparteien bewerten diese von der SL3 GmbH an den allgemeinen Teilen dieser Liegenschaft zu erbringenden Leistungen mit einem Betrag von € 200.000,--, was den zur Durchführung dieser Leistung aufzuwendenden Kosten entspricht. Entsprechend den zu 1) 2) angeführten derzeitigen Liegenschaftsanteilen kommt diese Leistung den beiden Brüdern Rupp zu jeweils 38,83333%, sohin zu jeweils € 77.666,67 und der SL3 GmbH mit ihren bisherigen Miteigentumsanteilen zu 22,33333%, sohin im Betrag von € 44.666,66 selbst zugute. Der den beiden Brüdern Rupp jeweils auf diese Weise zukommende Gegenwert von je € 77.666,67 stellt somit neben der Kaufpreiszahlung laut V) 1) eine weitere Gegenleistung für die Übertragung von Liegenschaftsanteilen laut angeschlossener Tabelle (Beilage .1) sowie die Einräumung der Berechtigungen laut diesem Vertrag dar und ist damit jeweils in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr in einem weiteren Betrag von jeweils € 77.666,67 miteinzubeziehen.

4) Die Durchführung dieser Leistungen laut III) 1) wird von der SL3 GmbH mit einer vor Unterfertigung dieses Vertrages an die Brüder Rupp als jeweils Berechtigte – jeweils einzeln oder auch gemeinsam - zu übergebenden abstrakter Bankgarantie über € 200.000,-- eines österreichischen Kreditinstitutes mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgesichert. Da sich die Ausstellung dieser Bankgarantie zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages verzögert, erlegt die SL3 GmbH zur Absicherung dieser beizubringenden Bankgarantie treuhändig einen Betrag von € 200.000,-- auf das eigens für diesen Geschäftsfall errichtete Anderkonto bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Konto Nr.: 407 106 212/56, Btz. 20111, lautend auf Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66, dem die Vertragsparteien folgende einseitig unwiderruflichen und unabänderbaren Treuhandaufträge erteilen:

4.1.

den Betrag von € 200.000,-- an die SL3 GmbH rückzuüberweisen, sobald die vereinbarte Bankgarantie innerhalb einer Frist von 4 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsunterzeichnung an die Brüder Rupp übergeben worden ist;

4.2.

wenn diese Bankgarantie nicht übergeben wird, hat RA Dr Meller diesen Betrag samt Zinsen abzüglich Spesen, sohin das Realisat des Treuhandkontos, an die Brüder Rupp einen Monat vor Ablauf der oben angeführten Fünf-Jahresfrist (ab Vertragsunterzeichnung) zu übergeben, sobald er von den Brüdern Rupp die Mitteilung erhält, dass die vollständige oder ordnungsgemäße Durchführung dieser Arbeiten nicht erfolgt ist; die Brüder Rupp sind in einem solchen Fall verpflichtet, diesen an sie überwiesenen Betrag in den Instandhaltungsfonds einzuzahlen;

4.3.

wenn der Dachbodenausbau samt den unter III 1) angeführten Arbeiten durchgeführt worden ist, hat die SL3 GmbH die Durchführung der Arbeiten zu bescheinigen. Wenn die vollständige oder ordnungsgemäße Durchführung von Arbeiten seitens der Brüder Rupp bezweifelt wird, sind die Brüder Rupp berechtigt, entweder die Bankgarantie einzulösen und deren Erlös in den Instandhaltungsfonds einzuzahlen oder über den ihnen übergebenen Geldbetrag mittels Einzahlung in den Instandhaltungsfonds zu verfügen. Diese Einzahlung gilt dann in Verhältnis der Anteile als eingebracht.

4.4

Die ordnungsgemäße oder vollständige Durchführung dieser Arbeiten ist in Ermangelung einer Einigung der Vertragsparteien letztlich von einem gemeinsam zu bestellenden zertifizierten Sachverständigen aus dem Bauwesen zu klären; wenn die Parteien sich nicht auf eine Person als SV einigen können, hat der Präsident der Kammer der Ziviltechniker für Wien eine(n) zu bestimmen. Die Kosten des SV trägt diejenige Partei, deren Standpunkt sich als falsch erweist, allenfalls anteilig entsprechend dem Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens.

IV)

1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die in der diesem Vertrag als Beilage 1) angeschlossenen Tabelle in der Spalte C angeführten Wohnungseigentumsobjekte den in dieser Tabelle in Spalte A angeführten Miteigentümern in deren ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des WEG 2002 zugeordnet werden.

Aufgrund der Nutzwertberechnung laut dieser Tabelle (Beilage /1) stellen sich die Miteigentumsanteile der drei Vertragsparteien zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages und nach dessen grundbücherlicher Durchführung wie folgt dar:

Miteigentümer	derzeit	danach	Differenz
Herbert Rupp	233/600= 468563/1206600	809/2011= 485400/1206600	+ 16837/ 1206600
Maximilian Rupp	233/600= 468563/1206600	750/2011= 450000/1206600	- 18563/ 1206600
SL3 GmbH	134/600= 269474/1206600	452/2011= 271200/1206600	+ 1726/ 1206600
insgesamt	600/600= 1206600/1206600	2011/2011= 1206600/1206600	

2) Aufgrund dieses Vertrages verkaufen, übergeben und übertragen die Vertragsparteien wechselseitig und kaufen, übernehmen und empfangen die Vertragsparteien wechselseitig jene Liegenschaftsanteile, damit die Vertragsparteien die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Wohnungseigentumsobjekte und die diesen Wohnungseigentumsobjekten jeweils zugeordneten Liegenschaftsanteile inne haben und erhalten, sodass mit dieser Zuordnung laut angeschlossener Tabelle (Beilage .1) Wohnungseigentum begründet werden kann. Aufgrund der Nutzwertberechnung ergibt sich aufgrund der von den Vertragsparteien gewünschten Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte, dass im Endergebnis dieser vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsbegründung Maximilian Rupp insgesamt 18563/1206600 Liegenschaftsanteile an die beiden anderen Miteigentümer überträgt, nämlich an Herbert Rupp 16837/1206600 Anteile und an die SL3 GmbH 1726/1206600 Anteile.

Ungeachtet dieses Umstandes vereinbaren die Vertragsparteien und gilt, dass zur Begründung der Rechte und Pflichten laut diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag die SL3 GmbH jeweils zur Hälfte an die Brüder Rupp ein Entgelt bezahlt, das nachstehend zu V) dargestellt ist und das von der SL3 GmbH an die Brüder Rupp jeweils zur Hälfte wie dort dargestellt zu bezahlen ist.

V)

1) Die SL3 GmbH leistet an die Brüder Rupp jeweils die Zahlung eines Kaufpreises von je € 85.000,-- (in Worten: Euro fünfundachtzigtausend), an die beiden Brüder Rupp insgesamt sohin einen Kaufpreis von € 170.000,-- (in Worten: Euro einhundert-siebzigttausend).

b) Weiters erbringt die SL3 GmbH die zu III) angeführten Leistungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, woraus sich laut III) 4) eine weitere Gegenleistung an die beiden Brüder Rupp von jeweils € 77.666,67 ergibt, an die beiden Brüder Rupp sohin aus dieser Position eine Gesamtleistung von € 155.333,34.

3) Demnach beträgt die von der SL3 GmbH an die Brüder Rupp jeweils zu erbringende Gegenleistung für die Einräumung der in diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag geregelten Rechte und Pflichten

die Zahlung eines Kaufpreises von jeweils	€ 85.000,--
sowie die Erbringung von Sachleistungen laut III) von jeweils	€ <u>77.666,67</u>
insgesamt sohin an die beiden Brüder Rupp Gegenleistungen	
von jeweils	€ 162.666,67
für beide Brüder Rupp insgesamt sohin	€ 325.333,34.

4) Der zu V) 1) angeführte Kaufpreis von € 170.000,-- ist vor Unterfertigung dieses Vertrages durch die SL3 GmbH zur Zahlung fällig.

Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung erfolgt derart, dass die Vertragsparteien Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66, zum Treuhänder bestellen, dies mit dem einseitig unwiderruflichen und unabänderbaren Auftrag, den Kaufpreis an die Brüder Rupp jeweils zur Hälfte weiterzuleiten, nachdem dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ordnungsgemäß grundbücherlich durchgeführt ist.

5) Die Käuferseite erlegt direkt bei Vertragsunterfertigung an Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66,

3,5% Grunderwerbsteuer von	€ 11.387,--
1,1% Eintragungsgebühr von	€ 3.579,--
insgesamt sohin	€ 14.966,--

Dieser Betrag wird im Rahmen der Selbstberechnung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien entrichtet und stellt Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, sogleich eine Selbstberechnungserklärung bezüglich der Grunderwerbsteuer aus.

VI)

Stichtag der Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den physischen Besitz und Genuß der SL3 GmbH ist der Tag der Unterfertigung dieses Vertrages. Gefahr und Zufall treffen ab diesem Tag die SL3 GmbH. Als Stichtag für die Verrechnung der Einnahmen und Ausgaben bezüglich der Wohnungen gilt der auf die Errichtung dieses Vertrages folgende Monatserste. Als Stichtag für die Verrechnungen der Ausgaben und Einnahmen für das Dachgeschoss vereinbaren die Parteien den auf die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen oder, falls dies zeitlich früher liegt, den auf den tatsächlichen Bezug der Dachgeschosswohnungen folgenden Monatsersten. Dazu vereinbaren die Parteien, dass dieser hiemit vereinbarte abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

VII) Gewährleistung

Die SL3 GmbH hat das vertragsgegenständliche Dachgeschoß eingehend besichtigt, ist über deren Zustand informiert und übernimmt es so wie es liegt und steht, dies jedoch geräumt von Fahrnissen durch die Brüder Rupp und auf deren Kosten. Die Brüder Rupp übernehmen mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten Regelungen keine weitere Haftung für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte

Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit oder eine bestimmte Größe des Vertragsgegenstandes oder dafür, dass das Dachgeschoß technisch ausgebaut werden kann. Sie haften jedoch dafür, dass der Vertragsgegenstand entsprechend den vertraglichen Regelungen vollkommen frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten in den freien Besitz und das unbelastete Eigentum der SL3 GmbH übergeht und er frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter ist.

VIII) Inländererklärung

Die SL3 GmbH erklärt durch ihren handelsrechtlichen Geschäftsführer an Eidesstatt, dass sie ihren Sitz im Inland hat und an ihr ausschließlich österreichische Staatsbürger, sohin keine Ausländer beteiligt sind. Die SL3 GmbH gilt damit nicht als Ausländer nach dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz.

IX)

Die Vertragsparteien vereinbaren die Begründung von **Wohnungseigentum** entsprechend nachfolgenden Regelungen.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer angeführten und namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte B näher bezeichneten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3. Die Vertragsparteien vereinbaren entsprechend diesem Vertrag die Begründung von Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft laut angeschlossener Tabelle in der Spalte C angeführten Wohnungseigentumsobjekten, denen die in der Spalte D angeführten Liegenschaftsanteile als Nutzwerte zugeordnet werden.

Für diese Liegenschaft werden die Nutzwerte entsprechend der Nutzwertberechnung mit Nutzflächenaufstellung des Arch. DI Rudolf Rollwagen vom 7.1.2013 (SV-13001.th) festgesetzt. Alle Vertragsparteien erklären sich mit den dort angeführten Nutzwerten entsprechend der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1) einverstanden.

X)

1) Die Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung ihrer Miteigentumsanteile im Sinne des § 10 WEG, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt, dies unter Zugrundelegung der nunmehrigen Festsetzung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D angeführt sind. Die Vertragsparteien übertragen bzw. übernehmen jeweils aliquot jene Anteile der angeführten Liegenschaft von den anderen Vertragsparteien, die zur Begründung von Wohnungseigentum am jeweiligen Mindestanteil erforderlich sind. Die hiedurch erforderliche Übertragung bzw. Übernahme von Liegenschaftsanteilen erfolgt im Rahmen dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zu den zu V) vereinbarten Gegenleistungen der SL3 GmbH an die Brüder Rupp. Die Übertragung sowie die Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgten bereits vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages. Die Vertragsparteien benützen und verfügen ausschließlich über die ihnen nunmehr in das Wohnungseigentum übertragenen Objekte.

2) Sofern Partner Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß §§ 13ff WEG 2002.

3) Diese Regelungen gelten auch bei allfälligen Änderungsparifizierungen.

XI)

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer in der Spalte A namentlich genannten Miteigentümer räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in der Spalte C angeführten Einheiten im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes ein und der jeweilige Erwerber nimmt die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an. Allenfalls in der Spalte A genannte Partner begründen das gemeinsame Wohnungseigentum an dem in der Spalte C näher bezeichneten Objekt entsprechend §§ 13ff WEG 2002.

XII)

1) Das Gebäude dient derzeit zu Wohn- und Geschäftszwecken. Unabhängig vom Wohnhauscharakter vereinbaren die Parteien, dass Wohnungen für Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden dürfen, soweit dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigung besteht bzw. baurechtliche Vorschriften entgegenstehen.

2) Das Erscheinungsbild der Hauseingangstüre, der Stiegenhausgänge und Treppen sowie der Wohnungseingangstüren bleibt im derzeitigen Bestand erhalten. Die Parteien sind nicht berechtigt, diesbezüglich eigenmächtige Änderungen ohne die Zustimmung aller anderen Miteigentümer durchzuführen.

3) Die Vertragsparteien sind berechtigt, die jeweils in ihrer Verfügung stehenden Objekte baulich entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen auf jeweils eigene Kosten abzuändern, wozu bereits jetzt die Zustimmung gegenseitig erteilt wird. Zu diesen bereits jetzt bewilligten Veränderungen gehört auch die Teilung und Zusammenlegung von Objekten sowie deren Widmungsänderung. Die Vertragsparteien stimmen im Hinblick auf allfällige Änderungsparifizierungen den erforderlichen Anteilsberichtigungen unter Verzicht auf daraus allenfalls folgende Ersatz- oder Ausgleichsansprüche bereits jetzt zu, wobei die damit in Zusammenhang stehenden Kosten jener Miteigentümer trägt, der die Änderung veranlasst. In Fällen von Veränderungen verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig bereits jetzt, die für die rechtliche Durchführung dieser Veränderungen notwendigen Urkunden in der vorgeschriebenen Form zu fertigen und die dazu notwendigen Erklärungen abzugeben.

4) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, auf eigene Kosten nachstehende Bestandteile seines Wohnungseigentumsobjektes bzw. nachstehender Gebäudeteile zu erhalten, instandzusetzen und damit im Zusammenhang stehende Schäden zu beheben und die anderen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, nämlich sämtliche Türen (auch Eingangstüren) und Fenster (auch Außenfenster), Fußböden, Wände und Decken, alle Leitungen, insbesondere Strom, Gas und Telefonleitungen ab den jeweiligen Wohnungszählern, Wasser- und Abflussleitungen ab den Abzweigungen zu den Wohnungseigentumsobjekten, Innenwände und Fußböden, überhaupt das gesamte Innere des Wohnungseigentumsobjektes, weiters zu dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörige Terrassen, begehbare Flachdächer und Balkone.

5) Die Erträge aus den einzelnen Objekten stehen ausschließlich jenem Vertragsteil zu, welchem das Verfügungsrecht über das betreffende Objekt zukommt.

6) Die Vertragsparteien verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, sofern dies zur Durchsetzung von Vermieterinteressen oder zur Abwehr von Anträgen und Klagen von Mietern erforderlich ist, einander oder einem vom jeweiligen Wohnungseigentümer namhaft gemachten Dritten eine erforderliche Vollmacht zu erteilen und alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen, Handlungen zu billigen und sich Behördenanträgen anzuschließen, welche das Rechtsverhältnis zwischen Altmietern einerseits und dem jeweiligen Vermieter andererseits betreffen.

Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Altmietern gegenüber sonstigen Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes des anspruchstellenden Altmieters die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten.

7) Bezüglich der Aufwendungen für die Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Betriebskosten, die Kosten für die Beseitigung ernster Schäden des Hauses, sowie Schäden an den Allgemeinflächen und an der Außenhaut des Gebäudes (Fassade, Dach, Außenflächen) sowie die Beiträge zur Reparaturrücklage nach den Nutzflächen verrechnet entsprechend dem Nutzwertgutachten getragen werden. Bis auf weiteres wird ein monatlicher Rücklagenbetrag von € 0,25 entsprechend der anteiligen Nutzfläche laut Nutzwertgutachten eingehoben.

8) Für das Dachgeschoss und die dort zukünftigen zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekte sind die anteiligen darauf entfallenden Aufwendungen für die Liegenschaft erst ab dem auf die Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) folgenden Monatsersten zu bezahlen, bei früherer Benützung der dortigen Wohnungseigentumsobjekte ab dem auf den Beginn der Benützung folgenden Monatsersten.

9) Die SL3 GmbH ist auf eigene Kosten berechtigt, die im Erdgeschoss gelegene Wohnung Top 3 ganz oder teilweise zu Autoabstellplätzen bzw. einer Garage oder auch einer Geschäftsfläche umzubauen, dies auch unter Vergrößerung in den Kellergeschossbereich durch Abgrabung und Errichtung eines Untergeschosses (dies z.B. für Doppelparker etc.).

XIII) Urkundenhinterlegung

Die Vertragsparteien verpflichten sich einseitig unwiderruflich bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zur Hinterlegung aller dafür notwendigen Urkunden, insbesondere allfälliger Rangordnungsbeschlüsse, Löschungserklärungen oder Pfandbestellungsurkunden, im Falle einer Treuhandschaft des Urkundenverfassers gegenüber einem Kreditinstitut auch ohne dessen Zustimmung, beim Treuhänder Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66, welcher hiemit von allen Vertragsparteien gleichfalls einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags und der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag laut Beilage /2 beauftragt wird.

XIV) Überbindungspflicht

Die Vertragsteile verpflichten sich, alle Vereinbarungen aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten aller Vertragsparteien auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger über.

Sollte ein Vertragsteil Liegenschaftsanteile oder ein Wohnungseigentumsobjekt vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages veräußern, wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt und verpflichtet ist, durch einseitige Erklärung diesem Vertrag beizutreten. In diesem Fall gilt dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag in Bezug auf diese Liegenschaftsanteile und auf dieses Wohnungseigentumsobjekt ohne weiteres als auch mit dem Erwerber abgeschlossen, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.

XV) Kosten

Die SL3 GmbH trägt die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages unter Begründung von Wohnungseigentum auflaufenden Kosten und Gebühren, insbesondere die Grundwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr. Die Kosten der Unterschriftenbeglaubigungen trägt jeder Vertragsteil selbst, ebenso auch die Kosten der Errichtung und Unterfertigung der notwendigen Zustimmungserklärungen der Buchberechtigten zur Begründung von Wohnungseigentum bezüglich seiner Liegenschaftsanteile und deren Lastenfreistellung.

XVI) Verschiedenes

1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, davon kann nur schriftlich abgegangen werden. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt der restliche Inhalt dieses Vertrages gültig. Die Vertragsparteien verpflichten sich, gemeinsam eine Regelung abzuschließen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

2) Die Vertragsteile bevollmächtigen RA Dr. Heinz Meller, 1070 Wien, Neubaugasse 66, allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen und in ihrem Namen, sei es beglaubigt oder unbeglaubigt, zu unterfertigen und alle Maßnahmen zur vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung vorzunehmen.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neubaugasse 66, Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung von Wohnungseigentum sowie von Nachträgen dazu, dies mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide zu beantragen, entgegenzunehmen, Rechtsmittel anzubringen sowie alle Erklärungen abzugeben und Vertragsnachträge abzuschließen, sei es in beglaubigter oder in unbeglaubigter Form, die für die grundbücherliche Durchführung erforderlich sind. Demgemäß unterfertigen die Vertragsparteien die als Beilage ./3 angeschlossene Vollmacht in beglaubigter Form. Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt, ist verpflichtet, die Vertragsparteien bei Gebrauch dieser Bevollmächtigung zu informieren.

3) Weiters unterfertigen die Vertragsparteien die als Beilage ./4 angeschlossene Bauvollmacht an die SL3 GmbH sowie an deren Geschäftsführer Mag. Tobias Hufnagl zwecks Verwirklichung der in diesem Vertrag und in den Nachträgen dazu dargestellten Bauvorhaben.

4) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welchen die SL3 GmbH nach grundbücherlicher Durchführung vom Vertragserrichter erhält; Herbert Rupp und Maximilian Rupp erhalten jeweils eine Kopie.

XVII) Zustimmungserklärungen

Ob den jeweils insgesamt 233/600 Anteilen des Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, und des Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, an der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3 sind Belastungs- und Veräußerungsverbote für Dr. Monika Rupp, geboren 21.10.1954 grundbücherlich eingetragen. Weiters sind ob diesen insgesamt 233/600 Liegenschaftsanteilen des Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, jeweils ein Vorkaufsrecht für Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985 und ob diesen insgesamt 233/600 Liegenschaftsanteilen des Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, jeweils ein Vorkaufsrecht für Herbert Rupp, geboren 22.04.1984 grundbücherlich eingetragen.

Die Buchberechtigten Dr. Monika Rupp, geboren 21.10.1954, Herbert Rupp, geboren 22.04.1984 und Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985 erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Berichtigung der Liegenschaftsanteile sowie zur Begründung von Wohnungseigentum ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend den gegenständlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag.

XVIII) Aufsandungserklärung

Die SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H. (FN 236615p), Herbert Rupp, geboren 22.04.1984 und Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3, aufgrund dieser Urkunde nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

- 1) Die Zusammenziehung der der SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H. (FN 236615p) im Eigentum grundbücherlich zugeschriebenen 15/75 und 7/300 Liegenschaftsanteile zu nunmehr 134/600 Liegenschaftsanteile, dies entspricht 269474/1206600 Liegenschaftsanteilen;
- 2) die Zusammenziehung der dem Herbert Rupp, geboren 22.04.1984 im Eigentum grundbücherlich zugeschriebenen 63/200, 7/600, 13/600 und 3/75 Liegenschaftsanteile zu nunmehr 233/600 Liegenschaftsanteile, dies entspricht 468563/1206600 Liegenschaftsanteilen;
- 3) die Zusammenziehung der dem Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985 im Eigentum grundbücherlich zugeschriebenen 63/200, 7/600, 13/600 und 3/75 Liegenschaftsanteile zu nunmehr 233/600 Liegenschaftsanteile, dies entspricht 468563/1206600 Liegenschaftsanteilen;
- 4) von den Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, als Eigentümer nunmehr grundbücherlich zugeschriebenen 233/600 Anteilen (= 468563/1206600 Anteilen) die Einverleibung des Eigentumsrechtes von 1726/1206600 Anteilen für die SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H. (FN 236615p) und von 16837/1206600 Anteilen für Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, sodass
 - Maximilian Rupp, geboren 06.07.1985, insgesamt 450000/1206600 Anteile verbleiben, sohin 750/2011 Liegenschaftsanteile,
 - Herbert Rupp, geboren 22.04.1984, unter Zusammenziehung dieser weiteren 16837/1206600 Anteile mit seinen bisherigen 468563/1206600 Anteilen nunmehr Eigentümer von insgesamt 485400/1206600 Liegenschaftsanteilen ist, sohin von 809/2011 Liegenschaftsanteilen und
 - die SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H. (FN 236650p) unter Zusammenziehung dieser weiteren 1726/1206600 Anteile mit ihren bisherigen 269474/1206600 Anteilen nunmehr Eigentümer von insgesamt 271200/1206600 Liegenschaftsanteilen ist, sohin von 452/2011 Liegenschaftsanteilen;

5)

- im Gutsbestandsblatt:

in der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

- im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gemäß § 136 GBG und die Einverleibung von Wohnungseigentum an den in Spalte C genannten Objekten mit den in Spalte D angeführten Anteilen der in Spalte A, Laufnummer 1 bis Laufnummer 3 genannten Miteigentümer, sofern zwei Personen Wohnungseigentum gemeinsam erwerben unter Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002;

- im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung der Vereinbarungen über die eigenen Instandhaltungsverpflichtungen gemäß Pkt. XII) 4) dieses Vertrages sowie die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Pkt. XII) 7) und 8) dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

Beilagen:

Beilage ./1: Tabelle

Beilage ./2 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

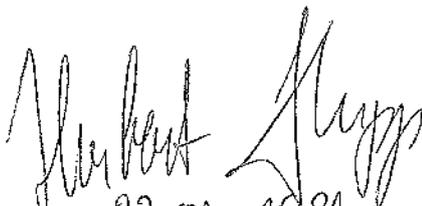
Beilage ./3: Anwaltsvollmacht

Beilage ./4: Spezialvollmacht / Bauvollmacht

Wien, am 22.03.2013

L3 IMMOBILIENANLAGE
es.m.b.H.




22.04.1984


6.7.1985


21.10.1954

B.R.Z.: 490/13

Die Echtheit -----

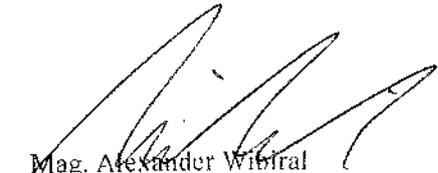
- 1.) der Zeichnung der Firma -----
SL3 IMMOBILIENANLAGE Ges.m.b.H., 4040 Linz, -----
Pfeifferstraße 2, vertreten durch -----
- a) **Herrn Magister Tobias HUFNAGL**, geboren am 22.12.1975
(zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertfünfund-
siebzig), A-4040 Linz, Pfeifferstraße 2, als selbst-
ständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, sowie ----
- 2.) der persönlichen Unterschriften von -----
- a) **Herrn Herbert RUPP**, geboren am 22.04.1984 (zweiundzwan-
zigsten April neunzehnhundertvierundachtzig), -----
A-1080 Wien, Schmidgasse 3/17, -----
- b) **Herrn Maximilian RUPP**, geboren am 06.07.1985 (sechsten
Juli neunzehnhundertfünfundachtzig), A-1080 Wien, ----
Schmidgasse 3/11 und -----
- c) **Frau Doktor Monika RUPP**, geboren am 21.10.1954 (einund-
zwanzigsten Oktober neunzehnhundertvierundfünfzig), ---
A-1080 Wien, Schmidgasse 3/9 , -----
- wird hiemit beglaubigt. -----

Aufgrund der heutigen Einsichtnahme in das mittels
automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte
Firmenbuch der Republik Österreich wird gemäß § 89a NO
(Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung)
bestätigt, dass **Herr Magister Tobias HUFNAGL** heute
berechtigt ist, die unter FN 236615 p eingetragene **SL3
IMMOBILIENANLAGE Ges.m.b.H.** mit dem Sitz in Linz
selbständig in der obgenannten Funktion zu vertreten. -----

Wien, am 22.03.2013 (zweiundzwanzigsten März zweitausend-
dreizehn) -----

Legalisierungsgebühr von € 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Rudolf Kaindl
Wien-Donaustadt IV




Mag. Alexander Wibrat
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Rudolf Kaindl
Wien-Donaustadt IV

Tabelle

Ifd. Nr.	A Name, Geburtsdatum, Anschrift	B Liegenschaftsanteile derzeit	C Wohnungseigentumsobjekt, Top Nr.	D Anteile lt. Nutzwertgutachten, verbunden mit Wohnungseigentum wie beschrieben in Spalte C
1	SL3 IMMOBILIEN ANLAGE Ges.m.b.H. (FN 236615p) 4040 Linz, Pfeiferstraße 2	134/600	Top 3 Geschäftslokal/ Wohnung	109/2011
			Top 7 Büro/Wohnung	58/2011
			Top 8 Büro/Wohnung	121/2011
			Top 21 Magazin mit WC am Gang Dachboden Schmidgasse Dachboden Lenaugasse	164/2011
			Zwischensumme	452/2011
2	Herbert Rupp, geboren 22.4.1984, 1080 Wien, Schmidgasse 3/9	233/600	Top 1/2 Geschäftslokal/ Büro	164/2011
			Top 5 Wohnung mit WC am Gang	23/2011
			Top 6 Wohnung	83/2011
			Top 14 Wohnung	94/2011
			Top 15 Wohnung	163/2011
			Top 17/18 Wohnung	176/2011
			Top 19 Wohnung	106/2011
			Zwischensumme	809/2011

3	Maximilian Rupp, geboren 6.7.1985, 1080 Wien, Schmidgasse 3/9	233/600	Top K Magazin	13/2011
			Top 4 Geschäftslokal/ Büro	99/2011
			Top 9/10 Wohnung	213/2011
			Top 11 Wohnung	51/2011
			Top 12/13 Wohnung	160/2011
			Top 16 Wohnung	79/2011
			Top 20 Wohnung	135/2011
			Zwischensumme	750/2011
	Gesamt			2011/2011

NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) Herbert Rupp, geb. 22.4.1984
1080 Wien, Schmidgasse 3/17
- 2) Maximilian Rupp, geb. 6.7.1985
1080 Wien, Schmidgasse 3/11
- 3) SL3 Immobilien Anlage Ges.m.b.H.
(FN 236615p)
4040 Linz, Pfeifferstraße 2
in weiterer Folge kurz „SL3 GmbH“
- 4) Dr. Monika Rupp, geb. 21.10.1954
1080 Wien, Schmidgasse 3/9,10

wie folgt:

Die Vertragsparteien haben in der ersten Jahreshälfte 2013 einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (in weiterer Folge als „Vertrag“ bezeichnet) bezüglich der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3 abgeschlossen. Diesem Vertrag werden zusätzlich zu den auch in diesen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag aufzunehmenden Regelungen des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zu IX) ff die nachstehend angeführten zusätzlichen Regelungen hinzugefügt und die Aufsandungserklärung zu diesem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag und die diesem Vertrag anzuschließende Tabelle entsprechend dem einzuholenden neuen Nutzwertgutachten abgeändert.

Es werden sohin folgende ergänzende Regelungen in diesem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag getroffen:

I) Anteilsberichtigung

Die Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der derzeitigen Miteigentumsanteile im Sinne des § 10 WEG, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt, dies unter Zugrundelegung der nunmehrigen Festsetzung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D angeführt sind. Die Vertragsparteien übertragen bzw. übernehmen jeweils aliquot jene Anteile der angeführten Liegenschaft von den anderen Vertragsparteien, die zur Begründung von Wohnungseigentum am jeweiligen Mindestanteil sowie dessen Berichtigung erforderlich sind. Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich und finden wechselseitig unter keinen Umständen Ausgleichszahlungen bei Übertragung der Liegenschaftsanteile im Zusammenhang mit dieser Nachparifizierung sowie Berichtigung des Wohnungseigentums statt. Die Übertragung sowie die Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgten bereits vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages. Die Vertragsparteien benützen und verfügen ausschließlich über die ihnen nunmehr in das Wohnungseigentum übertragenen Objekte.

II) Aufzugsanlage

1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die SL3 GmbH berechtigt und verpflichtet ist, auf eigene Kosten eine Aufzugsanlage in Form einer Stahl-Glaskonstruktion in diesem Haus zu errichten.

Die SL3 GmbH veranlasst und besorgt auf eigene Kosten die Erteilung der Baubewilligung, sonstige Bewilligung und Abnahmen der von ihr durchzuführenden Einbauten sowie die Fertigstellungsanzeigen dafür, weiters sämtliche dafür notwendigen Grundlagen und Voraussetzungen. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu den angeführten Vorhaben und verpflichten sich, diesbezüglich sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten.

Für diese Aufzugsanlage wird vereinbart eine gesonderten Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß nachstehenden Regelungen zu bilden.

Hinsichtlich der Aufzugsanlage vereinbaren die Vertragsparteien:

- a) Die im Keller und Erdgeschoss gelegenen Objekte nehmen nicht und alle anderen Objekte zur Gänze an der Tragung der Aufwendungen für die Aufzugsanlage teil.
- b) Die Aufzugsanlage bildet eine gesonderte Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit. Für Abstimmungen, die lediglich Fragen der Benützung des Aufzuges, der Aufwendungen des Aufzuges sowie dessen Instandhaltung (einschließlich Instandsetzung) betreffen, sind demnach die Wohnungseigen-

tümer, die zur Kostentragung für den Aufzug verpflichtet sind, stimmbe-
rechtigt. Das Gewicht ihrer Stimmen richtet sich in dieser gesonderten
Abrechnungseinheit nach dem Verhältnis, in dem sie gemäß dem
anzuwendenden Aufteilungsschlüssel zu den Aufwendungen für den Aufzug
beizutragen haben. Diese Aufteilung gilt auch für die Verrechnung der
Betriebskosten für den Aufzug.

- c) Die Mehrheit der Vertragsparteien, die die Aufzugsanlage benützen, kann die
Bildung einer für die Aufzugsanlage gesonderten Reparaturrücklage
beschließen.
- d) Die Parteien vereinbaren die grundbücherliche Ersichtlichmachung der
abweichenden Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit.

III) Dachgeschoßausbau

Die SL3 GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten das Dachgeschoß unter Errichtung
von Dachgeschosswohnungen auszubauen, dies allenfalls auch unter Aufstockung
und Anhebung des Daches. Die SL3 GmbH ist nach eigenem Ermessen zur
Gestaltung des Dachgeschossausbaus berechtigt, dies auch unter Errichtung von
Terrassen, Balkonen, begehbaren Flachdächern und Dachgärten. Sie ist weiters
berechtigt, Planwechsel durchzuführen. Die anderen Miteigentümer erteilt ihre
ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu den angeführten Vorhaben und
verpflichtet sich, diesbezüglich sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften
zu leisten. Allfällige daraus entstehende Stellplatzausgleichsabgaben sind von der
SL3 GmbH zu tragen.

Die SL3 GmbH hat das Dachgeschoss eingehend besichtigt, ist über dessen Zustand
informiert und übernimmt dieses so wie es liegt und steht. Die anderen
Vertragsparteien übernehmen mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten
Bestimmungen keine weitere Haftung für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte
Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit oder eine bestimmte Größe des
Vertragsgegenstandes oder dafür, dass das Dachgeschoss technisch ausgebaut
werden kann. Sie haften jedoch dafür, dass das vertragsgegenständliche
Dachgeschoss entsprechend den vertraglichen Regelungen vollkommen frei von
bücherlichen und außerbücherlichen Lasten in den freien Besitz und das unbelastete
Eigentum der SL3 GmbH übergeht und es frei von Bestand- und sonstigen
Nutzungsrechten Dritter ist.

Sollten aufgrund des vorliegenden Kaminbefundes Kaminschleifarbeiten in allen oder
einzelnen Kaminschläuchen notwendig werden, sind diese Arbeiten durch die
anderen Miteigentümer auf eigene Kosten durchzuführen, soweit sich diese Kamin-

schleifarbeiten nicht auf Kamine für das Dachgeschoss beziehen, für die die Kosten der Kaminschleifarbeiten von der SL3 GmbH getragen werden. Die SL3 GmbH wird die Kaminköpfe und Kaminwände im Dachgeschossbereich – ab Fußbodenkante Dachgeschoss - und über Dach – soweit vom Rauchfangkehrer vorgeschrieben - auf ihre eigenen Kosten sanieren. Vor Beginn der Ausbauarbeiten veranlasst die Hausverwaltung auf Kosten aller Miteigentümer einen Befund der Kamine und nach Beendigung der Ausbauarbeiten den Hauptbefund für alle Kamine. Die SL3 GmbH übernimmt die Kosten der Erweiterung der bestehenden Gegensprechanlage bezüglich der neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte.

Bezüglich der Gasleitungen klärt die SL3 GmbH mit dem Gasversorgungsunternehmen, ob die SL3 GmbH für die Versorgung der Dachgeschosswohnungen eine getrennte Gassteigleitung errichtet oder die bestehende(n) Gasleitung(en) zu verwenden sind. Bei Verwendung der bestehenden Gasleitung(en) beteiligt sich die SL3 GmbH an allfälligen Kosten der Sanierung oder Instandsetzung bis zur Höhe der Errichtungskosten eines getrennten Gasstranges zur Versorgung der Dachgeschosswohnungen. In diesem Fall übergibt die SL3 GmbH an die Hausverwaltung einen Kostenvoranschlag bezüglich dieser Errichtungskosten zur Überprüfung der Preisangemessenheit durch ein Gegenangebot. Sollte eine Beanstandung bestehen, gilt der Mittelpreis der beiden Kostenvoranschläge. Die über diesen Betrag hinausgehenden Kosten der Sanierung bzw. Erneuerung der Gassteigleitung(en) tragen die restlichen Wohnungseigentümer entsprechend ihren derzeitigen noch vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertragsnachtrages bestehenden Liegenschaftsanteilen.

Bezüglich der Versorgung der Dachgeschosswohnungen mit Wasser gilt die Regelung bezüglich der Gasleitungen entsprechend.

Bezüglich der Versorgung der Dachgeschosswohnungen sowie des Liftes mit Strom errichtet die SL3 GmbH einen neuen Strang und werden die bestehenden Stromleitungen dadurch nicht berührt. Bezüglich der Stromzuleitungen der Dachgeschosswohnungen einerseits und der restlichen Wohnungseigentumsobjekte andererseits werden gesonderte Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten gebildet und vereinbaren die Vertragsparteien deren grundbücherliche Ersichtlichmachung.

Die Käuferseite ist berechtigt, in den Stiegenhäusern weitere Steigleitungen unter Putz sowie bei Notwendigkeit im Liftbereich im Hof eingehauste Steigstränge bzw. Steigleitungen einzubauen.

Die SL3 GmbH verpflichtet sich, die Stiegenhäuser nach Abschluss der Dachgeschossausbauten auf eigene Kosten neu auszumalen, soweit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der SL3 GmbH Schäden daran entstanden sind.

Die SL3 GmbH ist berechtigt, den Zugang vom Rauchfangkehrer auf das Dach über einen Steg und eine Stiege an der Gebäudeaußenseite vorzusehen.

Die SL3 GmbH wird Baumaßnahmen nur durch befugte Professionisten und aufgrund von Plänen, die behördlich bewilligt sind, durchführen. Die SL3 GmbH wird dafür sorgen, dass der Ausbau des Dachbodens mit größtmöglicher Schonung des Hauses sowie der Mieter und Bewohner desselben durchgeführt wird. Sie hat die anderen Miteigentümer hinsichtlich aller Ansprüche schad- und klaglos zu halten, die von dritter Seite im Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau gestellt werden sollten.

Schäden, die am Haus oder an Teilen desselben sowie am Eigentum von Mietern, Miteigentümern oder Bewohnern des Hauses entstehen sollten, hat die SL3 GmbH auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben. Die SL3 GmbH führt vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren bezüglich des Zustandes der einzelnen Objekte dieses Hauses durch einen gemeinsam bestimmten Sachverständigen durch; eine Kopie dieses Befundes der Beweissicherung erhält die Hausverwaltung. Falls Wohnungen für Beweissicherung nicht zugänglich sind, stellt dies keine Hinderung des Dachgeschossausbaus dar.

Durch die Baumaßnahmen darf die Benutzbarkeit der übrigen Objekte im Haus nur soweit eingeschränkt werden, als dies zur Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen unumgänglich ist. Der Ausbau des Dachgeschosses ist eineinhalb Jahre nach Baubeginn abzuschließen.

Die SL3 GmbH verpflichtet sich, eine Versicherung abzuschließen, die einerseits sämtliche Risiken aus deren Haftpflicht gegenüber den anderen Miteigentümern oder Dritten und andererseits auch Schäden, die durch das Unterlassen von erforderlichen baulichen Maßnahmen am Gebäude entstehen, deckt. Diese Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung muss für die gesamte Dauer der Bauführung bestehen. Die SL3 GmbH hat das Bestehen einer solchen Versicherung und deren Prämienzahlung den anderen Miteigentümern vor Baubeginn durch Übergabe von Kopien der Versicherungspolize und der erfolgten Prämienzahlung an die Hausverwaltung nachzuweisen.

IV)

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 612 Baufläche (Gebäude), Baufläche (Nebenfläche), Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3, aufgrund dieser Urkunde nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

- im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gemäß § 136 GBG und die Einverleibung von Wohnungseigentum an den in Spalte C genannten Objekten mit den in Spalte D angeführten Anteilen der in Spalte A, Laufnummer 1 bis Laufnummer 3 genannten Miteigentümer, sofern zwei Personen Wohnungseigentum gemeinsam erwerben unter Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002;

- im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung der Vereinbarungen über die eigenen Instandhaltungsverpflichtungen und die Aufteilung der Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit gemäß Pkt. II) dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

Vollmacht,

welcher ich (wir) Herrn / Frau

Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt
1070 Wien, Neubaugasse 66

Prozessvollmacht erteile(n) und ihn überdies ermächtige(n), mich (uns) und meine (unsere) Erben in allen Angelegenheiten, einschließlich der Steuerangelegenheiten, sowohl vor Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden als auch außerbehördlich zu vertreten, Prozesse anhängig zu machen und davon abzustehen, Zustellungen aller Art, insbesondere auch Klagen, Urteile und Grundbuchbescheide anzunehmen, Vertretungen zu begehren und zu leisten, Rechtsmittel aller Art zu ergreifen und zurückzuziehen, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken und davon abzusehen, Einverleibungs-, Vorrangeinräumungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen jeder Art zu unterfertigen, Vergleiche jeder Art, insbesondere auch solche nach § 205 Z. P. O. abzuschließen, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte zu veräußern, zu verpfänden oder entgeltlich oder unentgeltlich zu übernehmen, Anleihen- oder Darlehensverträge zu schließen, bei Erbschaften bedingte oder unbedingte Erbserklärungen zu überreichen, eidesstättige Vermögensbekenntnisse abzugeben, Gesellschaftsverträge zu errichten, sich auf schiedsrichterliche Entscheidungen zu einigen und Schiedsrichter zu wählen, bei Konkurs-(Ausgleichs-)verhandlungen den Masseverwalter und die Gläubigerausschüsse zu wählen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was er für nützlich und notwendig erachten wird.

Es wird vereinbart, dass seine Haftung bis zur Höhe der Haftpflichtversicherung von € 1.727.328,- begrenzt ist und ihn eine darüber hinausgehende Haftung, insbesondere für Schadenersatzansprüche, nicht trifft. Hierauf wurde ich bei Vollmachtserteilung ausdrücklich hingewiesen.

Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und aufgrund dieser Vollmacht bzw. der Auftragserteilung ist das für Handelsachen zuständige Gericht in Wien Innere Stadt.

Diese Vollmacht wird eingeschränkt auf Vertretungshandlungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft Einlagezahl 704 Grundbuch 01005 Josefstadt Bezirksgericht Josefstadt, Grundstücksadresse Lenaugasse 12, Schmidgasse 3.

Wien, am

.....
Unterschrift

SPEZIALVOLLMACHT

Ich,

-----, geb. am -----
bevollmächtigt und beauftragt hiemitHerrn _____
geb am _____

als gemeinsam Bevollmächtigten die nachstehende unwiderrufliche Spezialvollmacht und ermächtigen und bevollmächtigen den Bevollmächtigten, hinsichtlich der den Vollmachtgebern gehörenden Anteile an der Liegenschaft **EZ 704** Grundbuch 01005 Josefstadt, mit der Grundstücksadresse Schmiedgasse 3, 1080 Wien, in deren Namen und mit Rechtswirksamkeit für die Vollmachtgeber:

1. die Aufstockung und den Ausbau des Dachgeschoßes durchzuführen und damit zusätzliche Wohnungseigentumsobjekten zu schaffen;
2. im Erdgeschoß Garagen-Stellplätze zu errichten und damit zusätzliche Wohnungseigentumsobjekte zu schaffen,
3. zu den in Punkt 1 und 2 genannten Zwecken (i) eine Sanierung der Dachaußenhaut (Dachdecke) sowie der Verblechungen (*Dachsinnen*) vorzunehmen, (ii) Auf-, Um-, Zu und Einbauten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen, (iii) Gangteile, nicht einzelnen Wohnungen zugeordnete Kellerabteile und sonstige Flächen des Hauses in Wohnbereiche einzubeziehen, (iv) Wohnungseigentumsobjekte zu trennen und zusammen zu legen, (v) die Fassaden des Hauses zu renovieren. (vi) sämtliche sonst erforderlichen Baumaßnahmen vorzunehmen. all dies jeweils nur in dem durch die Bauordnung rechtlich möglichen Ausmaß oder Umfang.
4. zu den in Punkt 1 bis 3 genannten Zwecken (i) Pläne und Einreichunterlagen rechtsverbindlich zu unterfertigen, (ii) Eingaben an Gericht und Behörden zu richten und Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen, (iii) Rechtsmittel anzubringen und auf solche zu verzichten, (iv) Aufsandungserklärungen und sämtliche sonst erforderlichen Urkunden zu unterfertigen.
5. zu den in Punkt 1 bis 3 genannten Zwecken die örtliche Bauaufsicht, Generalunternehmer und Professionisten zu bestellen wie sämtliche damit verbundenen Aufträge zu erteilen;
6. eine Berichtigung des Baubestandes (Top Nummerierungen), des Grundbuchbestandes sowie des Nutzwertgutachtens durchzuführen, sodass diese Daten übereinstimmen und die diesbezüglichen Verfahren zu führen,
7. zu den in Punkt 1 bis 6 genannten Zwecken (i) Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und diesen abzuändern (ii) Anteilsberichtigungen durchzuführen, (iii) sämtliche Urkunden zur grundbücherlichen Durchführung zu unterfertigen, und (iv) sämtliche sonst erforderlichen Maßnahmen zu setzen, die für die grundbücherliche Durchführung der in Punkt 1 bis 6 genannten Zwecke erforderlich sind;
8. die Vollmachtgeber zu den in Punkt 1 bis 7 genannten Zwecken im Rahmen dieser Vollmacht vor Gerichten und Behörden zu vertreten;

Diese Vollmacht ist unwiderruflich bis zum Abschluss der oben genannten Maßnahmen.

Der Bevollmächtigte ist zur Vornahme all dieser Handlungen unter Befreiung vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens ermächtigt und bevollmächtigt.

Diese Vollmacht unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

Wien, _____



Architekt Diplomingenieur Rudolf
ROLLWAGEN

Wien, 07.01.2013
SV-13001.th

NUTZWERTBERECHNUNG

Gem. § 9 Abs. 6 WEG 2002 idF d. BGBL. I Nr. 30/2012

für die Liegenschaft

Schmidgasse 3, Lenaugasse 12, 1080 Wien

EZ 704, GST 6121, KG 01005 Josefstadt

Grundlagen: 1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF BGBL. I Nr. 30/2012

2. Bescheide der MA 36/8 und MA 37/8 samt den dazugehörenden Plänen:

23.12.2009	MA 37/8-45047-1/20 09	Bauliche Änderungen Top 17
04.10.1994	MA 37/8-Schmidgasse 3 /810/94	Bauliche Änderungen Top 9+10
29.04.1982	MA 37/8-Schmidgasse 3 /1/81	Bauliche Änderungen Top 12+13
30.03.1977	MA 19/ B8/11/77	Fenster Top 3
19.02.1976	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/76	Bauliche Änderungen Top 15
06.10.1972	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/72	Bauliche Änderungen Top 1+2
25.04.1969	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/69	Bauliche Änderungen Top 17
12.04.1960	MA 36/8-Lenaugasse 12 /1/60	Bauliche Änderungen Portal
09.03.1962	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/62	Bauliche Änderungen Top 2
21.11.1958	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/8	Bauliche Änderungen Top 17+18
06.03.1950	MA 36/8-Schmidgasse 3 /3026/5	Benutzungsbewilligung
16.01.1950	MA 36/8-Schmidgasse 3 /25391/49	Instandsetzung

3. Gutachten gemäß § 6 (1 Ziff. 2 WEG) vom 07.01.2013
verfasst von Arch. Dipl. Ing. Rudolf Rollwagen

4. Vorläufige Nutzflächenaufstellung vom 07.01.2013
verfasst von Arch. Dipl. Ing. Rudolf Rollwagen

5. Grundbuchauszug vom 07.01.10

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß § 6 (1) Ziff. 2 WEG 2002 idgF d.
BGBl. Nr. 30/2012 von Arch. DI Rudolf Rollwagen vom 07.01.13

<u>Wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	18
Diese gliedern sich auf wie folgt:	
Wohnungen	11
Geschäftslokale/Büro	5
Magazine	2

und werden laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet:

<u>Wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnungen	11	11	
Geschäftslokal/Büro	5	5	
Magazine	2	2	

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

Keine Abstellplätze für KFZ

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

<u>Zuordnungsteil</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Gang-WC	2	2	
Kellerabteile	23		23
Dachboden	2	2	
Hof	1		1

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

<u>Allgemeine Teile</u>	<u>Anzahl</u>
Rauchfangkehrerzugangsflächen	2

ERLÄUTERUNGEN:

1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Regelnutzwert 1,00 entspricht einer Wohnung im 1. Obergeschoß mit Küche, WC, ohne Bad und mit 1 bis 2 Zimmern.

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

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

3) Der Dachboden wird abzüglich jener Flächen bewertet, welche der Revision der vorhandenen Kamine dienen und daher im gemeinsamen Eigentum verbleiben müssen, dies betrifft den direkten Zugang für den Rauchfangkehrer in 60 cm Breite zu und entlang der einzelnen Kamingruppen sowie die Kamingruppen selbst.

BESTANDSGEGENSTÄNDE REGELNUTZWERTE

Wohnung	1,00
Geschäftslokal/Büro mit Wohnung	1,10
Magazin	0,40
Dachboden	0,30

ERMITTLUNG DER ABSCHLÄGE UND ZUSCHLÄGE

<u>Abschläge:</u>	A1	Erdgeschoß	- 0,100
	A2	WC am Gang	- 0,100
	A3	Sehr große Fläche über 160 m ²	- 0,050
	A4	Stockwerksabschlag 2. Obergeschoß	- 0,025
	A5	Stockwerksabschlag 3. Obergeschoß	- 0,050
	A6	Gangküche/Kochnische	-0,050
<u>Zuschläge:</u>	Z1	Bad	+ 0,100
	Z2	WC doppelt	+ 0,050

BERECHNUNGSTABELLE:

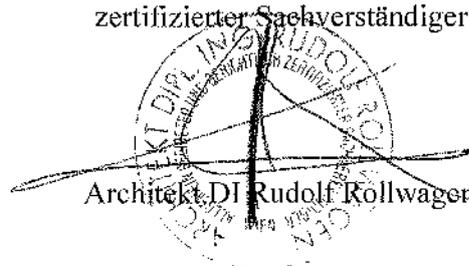
TOP		GESCHOSS	Fläche m ²	RNW	Abschläge Zuschläge	Faktor x	NW	NW rund	NW gesamt
K	Magazin		32,86	0,40		0,4000	13,1440	13	13
1/2	Geschäftslokal/Büro	Erdgeschoß	175,13	1,10	A1, A3	0,9350	163,7447	164	164
3	Geschäftslokal/Wohnung	Erdgeschoß	109,96	1,10	A1	0,9900	108,8614	109	109
4	Geschäftslokal/Büro	Erdgeschoß	100,35	1,10	A1	0,9900	99,3465	99	99
5	Wohnung	Erdgeschoß	26,04	1,00	A1, A2, A6, Z1	0,8500	22,1340	22	
	WC am Gang		1,24	0,50		0,5000	0,6200	1	23
6	Wohnung	1. Obergeschoß	86,92	1,00	A7	0,9500	82,5740	83	83
7	Büro/Wohnung	1. Obergeschoß	55,13	1,10	A7	1,0450	57,6056	58	58
8	Büro/Wohnung	1. Obergeschoß	110,07	1,10		1,1000	121,0770	121	121
9/10	Wohnung	1. Obergeschoß	202,59	1,00	A3, Z1	1,0500	212,7158	213	213
11	Wohnung	2. Obergeschoß	49,58	1,00	A4, A6, Z1	1,0250	50,8195	51	51
12/13	Wohnung	2. Obergeschoß	164,05	1,00	A3, A4, Z2	0,9750	159,9488	160	160
14	Wohnung	2. Obergeschoß	96,77	1,00	A4	0,9750	94,3508	94	94
15	Wohnung	2. Obergeschoß	151,73	1,00	A4, Z1	1,0750	163,1098	163	163
16	Wohnung	3. Obergeschoß	79,21	1,00	A5, A6, Z1	1,0000	79,2100	79	79
17/18	Wohnung	3. Obergeschoß	175,68	1,00	A3, A5, Z1	1,0000	175,6798	176	176
19	Wohnung	3. Obergeschoß	101,30	1,00	A5, Z1	1,0500	106,3650	106	106
20	Wohnung	3. Obergeschoß	128,16	1,00	A5, Z1	1,0500	134,5680	135	135
21	Magazin (ehem. Waschküche)	Dachgeschoß	17,82	0,80		0,8000	14,2520	14	
	WC am Gang	Dachgeschoß	1,08	0,50		0,5000	0,5400	1	
	Dachboden Schmidgasse	Dachgeschoß	260,53	0,30		0,3000	78,1578	78	
	Dachboden Lenaugasse	Dachgeschoß	235,37	0,30		0,3000	70,6124	71	164
GESAMTNUTZFLÄCHE			1.832,80	GESAMTNUTZWERTE				2.011	

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE

BESTANDSGEGENSTAND		NUTZWERT
TOP	BEZEICHNUNG	STOCK
		GESAMT
K	Magazin	13
1/2	Geschäftslokal/Büro	Erdgeschoß 164
3	Geschäftslokal/Wohnung	Erdgeschoß 109
4	Geschäftslokal/Büro	Erdgeschoß 99
5	Wohnung mit WC am Gang	Erdgeschoß 23
6	Wohnung	1. Obergeschoß 83
7	Büro/Wohnung	1. Obergeschoß 58
8	Büro/Wohnung	1. Obergeschoß 121
9/10	Wohnung	1. Obergeschoß 213
11	Wohnung	2. Obergeschoß 51
12/13	Wohnung	2. Obergeschoß 160
14	Wohnung	2. Obergeschoß 94
15	Wohnung	2. Obergeschoß 163
16	Wohnung	3. Obergeschoß 79
17/18	Wohnung	3. Obergeschoß 176
19	Wohnung	3. Obergeschoß 106
20	Wohnung	3. Obergeschoß 135
21	Magazin mit WC am Gang Dachboden Schmidgasse Dachboden Lenaugasse	Dachgeschoß Dachgeschoß Dachgeschoß Dachgeschoß 164
GESAMTNUTZWERT		2.011

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsteile beträgt **2.011**

Allgemein beideter und gerichtlich
 zertifizierter Sachverständiger



Architekt DI Rudolf Kollwagen

Beilage: Nutzflächenaufstellung



Architekt Diplomingenieur Rudolf
ROLLWAGEN

Wien, 07.10.2010

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft

Schmidgasse 3, Lenaugasse 12, 1080 Wien

EZ 704, GST 6121, KG 01005 Josefstadt

Grundlagen: 1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF BGBl. I Nr. 30/2012

2. Bescheide der MA 36/8 und MA 37/8 samt den dazugehörenden Plänen:

23.12.2009	MA 37/8-45047-1/20 09	Bauliche Änderungen Top 17
04.10.1994	MA 37/8-Schmidgasse 3 /810/94	Bauliche Änderungen Top 9+10
29.04.1982	MA 37/8-Schmidgasse 3 /1/81	Bauliche Änderungen Top 12+13
30.03.1977	MA 19/ B8/11/77	Fenster Top 3
19.02.1976	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/76	Bauliche Änderungen Top 15
06.10.1972	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/72	Bauliche Änderungen Top 1+2
25.04.1969	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/69	Bauliche Änderungen Top 17
12.04.1960	MA 36/8-Lenaugasse 12 /1/60	Bauliche Änderungen Portal
09.03.1962	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/62	Bauliche Änderungen Top 2
21.11.1958	MA 36/8-Schmidgasse 3 /1/8	Bauliche Änderungen Top 17+18
06.03.1950	MA 36/8-Schmidgasse 3 /3026/5	Benützungsbewilligung
16.01.1950	MA 36/8-Schmidgasse 3 /25391/49	Instandsetzung

Die Nutzflächen entsprechen den letztgültigen Konsensplänen.

Schmidgasse 3, 1080 Wien			Nutzflächen laut Konsensplänen
	Raum	Geschoß	m ²
K	Magazin	Keller	32,86
1,2	Geschäftslokal	Parterre	175,13
1, 2	Turnsaal		32,96
	Garderobe		6,90
	Vorraum		8,40
	Vorr.		7,48
	Garderobe		7,20
	WC		1,12
	WC		1,44
	Vorraum		6,30
	Garderobe		7,00
	Garderobe		10,12
	Turnsaal		48,50
	Büro		29,00
	Garderobe		8,71
3	Geschäftslokal	Parterre	109,96
	Küche		9,06
	Zimmer		19,30
	Zimmer		25,10
	Kabinett		10,92
	Vorraum		10,26
	Geschäftslokal		10,92
	Zimmer		24,40
4	Geschäftslokal	Parterre	100,35
	Vorraum		20,55
	Geschäftslokal		21,60
	Geschäftslokal		32,50
	Geschäftslokal		25,70
5	Wohnung	Parterre	26,04
	Bad		5,20
	Zimmer		20,84
	WC Gang		1,24
6	Wohnung	1.OG	86,92
	Vorraum		9,18
	Küche		7,50
	WC		2,20
	Zimmer		30,20
	Zimmer		25,40
	Kabinett		12,44
7	Wohnung/Büro	1.OG	55,13
	Vorraum		7,48
	Küche		5,50
	WC		1,11
	Zimmer		28,08
	Kabinett		12,96
8	Wohnung/Büro	1.OG	110,07
	Vorraum		11,34
	Küche		13,20
	WC		1,11
	Zimmer		28,08
	Kabinett		25,34
	Zimmer		31,00

Schmidgasse 3, 1080 Wien		Nutzflächen laut Konsensplänen
Raum	Geschoß	m ²
9-10	Wohnung 1.OG	202,59
	Vorraum	34,59
	WC	2,05
	Abstellraum	7,40
	Bad	5,68
	Bad	6,46
	Zimmer	12,43
	Schrankraum	4,62
	Vorraum	6,49
	Zimmer	13,64
	Zimmer	12,68
	Küche	12,89
	Zimmer	25,01
	Zimmer	23,94
	Zimmer	34,71
11	Wohnung 2.OG	49,58
	Küche	7,60
	Vorraum	6,63
	Bad	5,00
	Zimmer	30,35
12/13	Wohnung 2.OG	164,05
	Vorraum	7,48
	Abstellraum	5,50
	WC	1,11
	Zimmer	28,44
	Kabinett	13,13
	Zimmer	28,44
	Vorraum	11,51
	WC	1,11
	Küche	10,70
	Zimmer mit Alkoven	31,44
	Kabinett	25,19
14	Wohnung 2.OG	96,77
	Vorraum	10,30
	WC	2,20
	Küche	10,50
	Zimmer	21,10
	Zimmer	27,13
	Zimmer	25,54
15	Wohnung 2.OG	151,73
	Vorraum	26,56
	Abstellraum	1,00
	WC	1,20
	Küche	12,78
	Bad	4,90
	Wirtschaftsraum	7,40
	Zimmer	22,40
	Zimmer	37,35
	Zimmer	25,70
	Kabinett	12,44
16	Wohnung 3.OG	79,21
	Küche	8,06
	Vorraum	7,16
	Bad	5,16
	Zimmer	31,91
	Zimmer	26,92

Schmidgasse 3, 1080 Wien			Nutzflächen laut Konsensplänen
	Raum	Geschoß	m ²
17-18	Wohnung	3.OG	175,68
	Diele		16,10
	Wohnküche		44,64
	Zimmer		29,63
	Zimmer		17,75
	Bad		7,04
	Zimmer		20,41
	Bad		8,86
	Vorzimmer		14,37
	Abstellraum		2,55
	WC		2,25
	Zimmer		12,08
19	Wohnung	3.OG	101,30
	Vorraum		12,85
	WC		2,70
	Küche		7,93
	Bad		7,02
	Gang		6,02
	Kabinett		11,32
	Zimmer		27,54
	Zimmer		25,92
20	Wohnung	3.OG	128,16
	Vorraum		22,20
	WC		2,20
	Küche		13,04
	Bad		5,29
	Wirtschaftsraum		8,23
	Kabinett		12,15
	Zimmer		25,67
	Zimmer		39,38
	Summe Wohngeschoße		1.813,90
21	Magazin	Dachg.	17,82
	WC	Dachg.	0,9*1,2
	Dachboden Schmidgasse	Dachg.	11,78*22,7+(5,6+6)/2*2+1/2*6*2,4- 7,6*0,8-3*5+2/3*7,5*1-0,6*16
	Dachboden Lenaugasse	Dachg.	10,83*9,2-0,8*2,4+ 1/2*(16,3+10)*5,89- 0,3*4+1/2*(13,2+7,4)*5,85- 0,5*1,3+1/2*3*5,4+1/2*6*3,7-0,6*29
	Gesamtwohnnutzfläche		1.832,80

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 028 Josefstadt
Katastralgemeinde 01005 Josefstadt

Grundstücke:

Nr. 612 Einlage (EZ): 704
Katastralgemeinde der EZ: 01005 Josefstadt
Fläche: 772 m²
Adresse: Schmidgasse 3
Lenaugasse 12

Gesamtfläche: 772 m²

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR	
704	1 ANTEIL: 15/75	SLS IMMOBILIENANLAGE Ges.m.b.H. (FN 236615p) ADR: Pfeiferstr. 2, Linz 4040
	3 ANTEIL: 6/75	Miroslav Robotka GEB: 1934-06-03 ADR: Schmidg. 3 1080
	14 ANTEIL: 7/300	SLS IMMOBILIENANLAGE Ges.m.b.H. (FN 236615p) ADR: Pfeiferstr. 2, Linz 4040
	15 ANTEIL: 63/200	Herbert Rupp GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
	16 ANTEIL: 63/200	Maximilian Rupp GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
	17 ANTEIL: 7/600	Herbert Rupp GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
	18 ANTEIL: 7/600	Maximilian Rupp GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
	19 ANTEIL: 13/600	Herbert Rupp GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidgasse 3/9, Wien 1080
	20 ANTEIL: 13/600	Maximilian Rupp GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidgasse 3/9, Wien 1080



hnik
hempel
meler^{ZT GmbH}

Sachverständigengutachten

über die Ermittlung
der Nutzwerte und der Mindestanteile zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002

der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

KG 01005 Josefstadt

in

1080 Wien



architekten
ingenieure
generalplaner

EZ 704

Schmidgasse 3
Lenaugasse 2

hnik
hempel
meler^{ZT GmbH}

A-1230 Wien | Vorarlberger Allee 46 | T +43(0)1/890 15 60 650
office@h-h-m.at | www.h-h-m.at

hnik hempel meler ZT GmbH
Vorarlberger Alle 46
1230 Wien

Nutzwertgutachten:
Schmidgasse 3
Lenaugasse 12
1080 Wien

BG 028 T Z 1133/2015

Inhaltsverzeichnis:

1.	Auftrag
2.	Unterlagen
3.	Befund
3.1.	Allgemeines
3.2.	Objekt
3.3.	Selbständige Wohnungseigentumsobjekte
3.4.	Flächenaufstellung
4.	Gutachten
4.1.	Allgemeines
4.2.	Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
4.3.	Berechnung des Mindestanteiles
5.	Grundbuchsauszug
6.	Pläne
	§ - 6 Bescheinigung

Abkürzungen:

Abs.	Absatz
AR	Abstellraum
Bfl.	Baufläche
BGBL	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ER	Einlagerungsraum
EZ	Einlagezahl
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
idgF.	in der gültigen Fassung
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
LN	Landwirtschaftliche Nutzung
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
ST	Stock
VR	Vorraum
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Zi	Zimmer
HP	Hochparterre

1. Auftrag:

Auftraggeber: WE-Gemeinschaft Schmidgasse 3

Schmidgasse 3
1080 Wien

Der Auftraggeber, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt, für die gegenständige Liegenschaft ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte bzw der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum zu erstellen. Siehe Punkt 2.2. Besonderheiten

In den beiden Dachgeschossen entstehen 5 neue Wohnungseigentumsobjekte.

2. Unterlagen:

- Befundaufnahme ---
- Plan vom 03.04.2013
- Grundbuchsatzzug vom 22.12.2014
- Baubewilligung der Gemeinde Wien Ma37/18597/2013/0001
- Vorläufige Nutzflächenaufstellung von Hrn. Arch. DI. Rudolf Rollwagen vom 7.1.2013
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen sonstigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung der Zubehörteile
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten - des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen - nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

2.2. Besonderheiten:

Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des besonderen Auftrages wird in diesem Gutachten ausschließlich Augenmerk auf das Dachgeschoss gelegt. Die Einheiten unter dem Dachgeschoss bleiben in diesem Gutachten unberührt.

Dem Ersteller des Gutachtens ist bekannt, dass in den Regelgeschossen bauliche Änderungen geplant sind. Diese Änderungen werden in einem Folgegutachten berücksichtigt. Dieses Gutachten ist ein vorläufiges Gutachten, damit die Einheiten im Dachgeschoss verbüchert werden können.

Im Folgegutachten werden folgende Punkte berücksichtigt: Neubewertung der Einheiten in den Regelgeschossen, Erfassung der Kfz-Abstellplätze, Balkone.

3. Befund

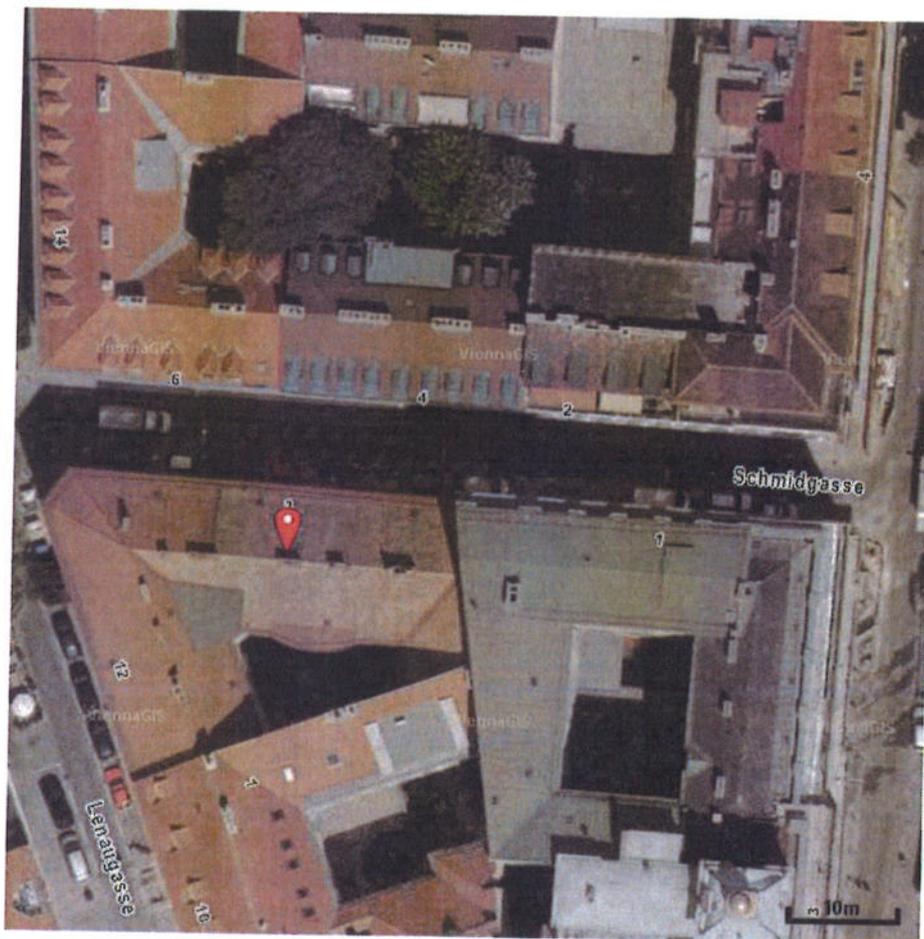
3.1. Allgemeines

Die gegenständliche Liegenschaft ist im 8. Wiener Gemeindebezirk gelegen. Es handelt sich um eine Eckparzelle in der Schmidgasse, welche geschlossen bebaut wurde.

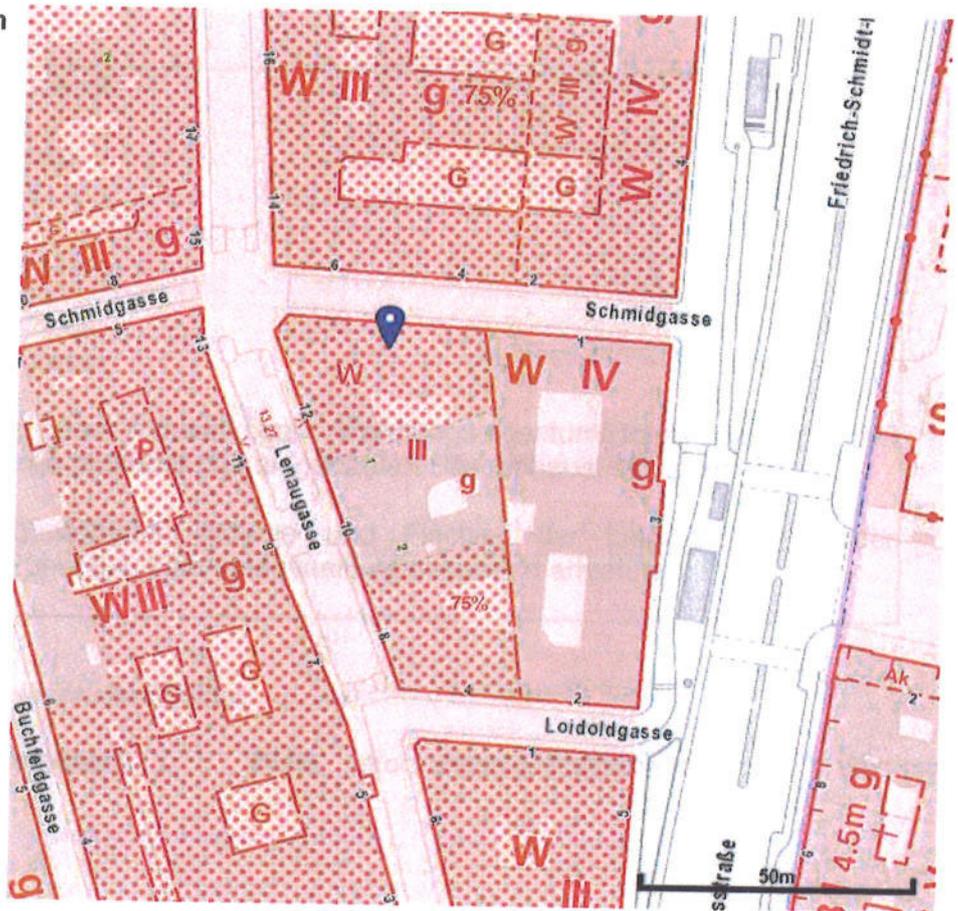
Die Widmung lautet BW III. Die Bebauung hat geschlossen zu erfolgen.

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnzone und in einer Schutzzone.

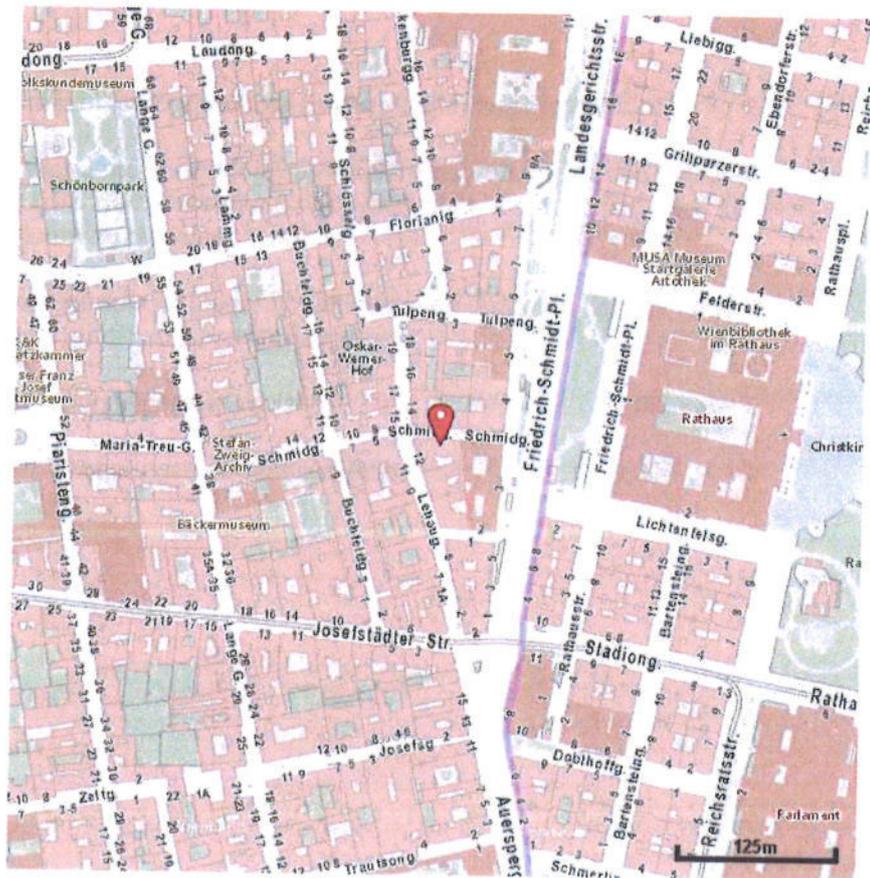
Luftbild



Flächenwidmungsplan



Stadtplan



Nutzwertgutachten:
Schmidgasse 3
Lenau-gasse 12

BG 028 WZ 1133/2015

3.2. Objekt

Das Wohnhaus umfasst:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- 3. Stock
- 1. Dachgeschoss
- 2. Dachgeschoss

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über gesonderte Zugänge und über das eingebauten Stiegenhaus, sowie einem Lift.

Die allgemein gewidmeten Räume und Flächen der Liegenschaft werden nachstehend im Punkt 3.4. Flächenaufstellung gesondert angeführt.

3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 22,00 Wohnungseigentumsobjekte (§2, Abs. 2, WEG 2002)

wobei als Zubehör teilweise Einlagerungsräume (Kellerabteile) zugeordnet sind.

Balkone und Terrassen stellen kein Zubehör im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 dar und sind gemäß § 8, Abs. 1 bei der Berechnung des Nutzwertes als Zuschlag oder Abstrich gegenüber dem Regelnutzwert zu berücksichtigen.

Hausbesorgerwohnung besteht auf der Liegenschaft keine, so dass alle selbständigen **Räumlichkeiten der Liegenschaft zu bewerten sind.**

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte 22,00

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte 0,00

3.4. Flächenaufstellung

1. DG	21	Wohnung	
		VR1	3,53
		Wohnküche	39,43
		Zi1	18,06
		VR2	8,15
		WC	3,81
		Bad	5,92
		AR	2,51
		Zi 2	15,59
2. DG		Atelier	43,99
		Terrasse	2,98
KG		ER 21	3,28
140,99			

1. DG	22	Wohnung	
		VR	8,95
		Bad	9,53
		WC	1,98
		Wohnküche	25,14
		AR	1,86
		Zi	19,89
2. DG		Atelier	24,52
		Terrasse	2,98
KG		ER 22	3,28
91,87			

1. DG	23	Wohnung	
		VR	6,43
		Bad	7,16
		WC	1,45
		AR	3,37
		Wohnküche	32,22
		Zi	19,46
2. DG		Atelier	37,96
		Terrasse	2,98
KG		ER 23	4,05
		Dachboden	4,10
108,05			

Geschoss	Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche in m ²		Balkon
			Objekt	Zubehör	

1. DG	24	Wohnung			
		VR1	13,95		
		WC	1,94		
		Wohnküche	53,81		
		VR2	5,01		
		Zi1	17,48		
		Bad	8,60		
		Zi2	15,42		
2. DG		Atelier	64,18		
		Terrasse			2,85
KG		ER 24		4,05	
			180,39		

1. DG	25	Wohnung			
		VR	7,34		
		WC	2,25		
		Zi1	11,85		
		Wohnküche	56,44		
		Zi2	17,53		
		Bad	12,23		
		AR	1,35		
2. DG		Atelier	50,68		
		Terrasse			2,85
KG		ER 25		7,82	
			159,67		

Allgemeinflächen		
KG, EG, 1. Stock bis 3. Stock, und DG	Stiegenhaus, Lift	
KG	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	
Außenanlagen		
	Innenhof	

4. Gutachten

4.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idF.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§ 2, Abs. 2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – baulich nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§ 2, Abs. 3) im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

An Teilen der Liegenschaft die der allgemeinen Benützung dienen (siehe § 2, Abs. 4) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2, Abs. 3.). Wertverändernde Zuschläge und Abstriche von insgesamt nicht mehr als 2 % sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE-Objektes bis 3 % der Nutzfläche.

der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt eines allfälligen Zubehörs zur Summe der nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

0,00 m²

Regelnutzwert **1,00**

Bewertungsfaktoren **Zu- und Abschlag** **in %**

Stockwerkslage EG	-10,00
WC am Gang	-10,00
Sehr große Fläche über 160 m ²	-5,00
Stockwerkslage 2. OG	-2,50
Stockwerkslage 3. OG	-5,00
Gangküche/Kochnische	-5,00
Bad	10,00
Mehr als 1 WC	5,00
Stockwerkslage DG	20,00
Dachschräge	-10,00

WE - Objekte / Zubehör

Nutzwert / m²

Einlagerungsraum	0,25
Tiefgaragenstellplatz, Garage	0,75
Stellplatz im Freien	0,40
Eigengarten	0,15
Dachboden	0,30
Loggia	50% vom RNW der Wohnung

Berechnung des Zuschlages für Balkon / Terrasse

$$\begin{aligned} & \text{Balkon} - \text{Balkon Regelnutzwohnung} \\ = & X - * 0,25 \\ = & Y / (75/100) \\ = & \text{Zuschlag} \end{aligned}$$

gerundet Zuschlag %

Erläuterungen:

Für Balkone wurde im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 ein Zuschlag auf Basis der Größenverhältnisse, im Bezug auf jenes WE-Objekt bestimmt, für das der Regelnutzwert gewählt wurde.

Die Loggien werden mit 50 % des Nutzwertes der jeweiligen Wohnung angesetzt.

Die Hausallgemeinteil, wie zuvor beschrieben und in Punkt 3.4. Flächenaufstellung angeführt, werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

4.2. Nutzwertberechnung

Top	Geschoss	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m ²	Faktor	Nutzwert		Prozent	
					genau	rund		
21 1. DG Wohnung								
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Stockwerkslage DG		0,200				
		Dachschräge		-0,100				
		Terrasse	2,98	0,025	Mindestzuschlag			
		Wohnung	140,99	1,125	158,61		159	
		ER 21	3,28	0,250	0,82		1	
Summe / Nutzwerte							160	6,1045
22 1. DG Wohnung								
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Stockwerkslage DG		0,200				
		Dachschräge		-0,100				
		Terrasse	2,98	0,025	Mindestzuschlag			
		Wohnung	91,87	1,125	103,35		103	
		ER 22	3,28	0,250	0,82		1	
Summe / Nutzwerte							104	3,9680
23 1. DG Wohnung								
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Stockwerkslage DG		0,200				
		Dachschräge		-0,100				
		Terrasse	2,98	0,025	Mindestzuschlag			
		Wohnung	108,05	1,125	121,56		122	
		ER 23	4,05	0,250	1,01		1	
		Dachboden	4,10	0,300	1,23		1	
Summe / Nutzwerte							124	4,7310
24 1. DG Wohnung								
		Regelnutzwert		1,000				
		Zuschläge / Abstriche						
		Stockwerkslage DG		0,200				
		Dachschräge		-0,100				
		Terrasse	2,85	0,025	Mindestzuschlag			
		Wohnung	180,39	1,125	202,94		203	
		ER 24	4,05	0,250	1,01		1	
Summe / Nutzwerte							204	7,7833

Top	Geschoss	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m ²	Faktor	Nutzwert		Prozent
					genau	rund	
25	1. DG	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Stockwerkslage DG		0,200			
		Dachschräge		-0,100			
		Terrasse	2,85	0,025	Mindestzuschlag		
		Wohnung	159,67	1,125	179,63	180	
		ER 25	7,82	0,250	1,96	2	
Summe / Nutzwerte						182	6,9439

Gesamtübersicht

Geschoss	Top	Bezeichnung	Nutzwert	Prozent
KG	K	Magazin	13,00	0,4960
EG	1/2	Geschäftslokal/Büro	164,00	6,2572
EG	3	Geschäftslokal/Wohnung	109,00	4,1587
EG	4	Geschäftslokal/Büro	99,00	3,7772
EG	5	Wohnung mit Gang/WC	23,00	0,8775
1. OG	6	Wohnung	83,00	3,1667
1. OG	7	Wohnung/Büro	58	2,2129
1. OG	8	Wohnung/Büro	121	4,6166
1. OG	9/10	Wohnung	213	8,1267
2. OG	11	Wohnung	51	1,9458
2. OG	12/13	Wohnung	160	6,1045
2. OG	14	Wohnung	94	3,5864
2. OG	15	Wohnung	163	6,2190
3. OG	16	Wohnung	79	3,0141
3. OG	17/18	Wohnung	176	6,7150
3. OG	19	Wohnung	106	4,0443
3. OG	20	Wohnung	135	5,1507
1. DG	21	Wohnung	160	6,1045
1. DG	22	Wohnung	104	3,9680
1. DG	23	Wohnung	124	4,7310
1. DG	24	Wohnung	204	7,7833
1. DG	25	Wohnung	182	6,9439
Gesamtnutzwert			2.621	100,00

4.3. Berechnung der Mindestanteile:

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt.

Summe der Nutzwerte

2.621 (Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte, sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln.

Wien, 23.12.2014

5. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 704
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** ohne C-Blatt ***

Letzte TE 3464/2014
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
612	GST-Fläche	772	
	Bauf.(10)	682	
	Bauf.(20)	90	Schmidgasse 3 Lenaugasse 12

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A1 *****
1 a 8841/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 612
3 gelöscht
***** B *****

- 23 ANTEIL: 109/2025
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Wienerbergstraße 11/12A, Wien 1100
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/W Top 3
g 1374/2013 Kaufvertrag 2013-03-27 Eigentumsrecht
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 3464/2014 Rangordnung für die Veräußerung bis 2015-10-03
- 24 ANTEIL: 69/2025
Mag. Thomas Fritz
GEB: 1978-02-04 ADR: Schlagenstrasse 16, Gmunden 4810
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Büro/W Top 7
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 4335/2013 IM RANG 2618/2013 Kaufvertrag 2013-08-13 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 124/2025
Dr. Johannes Schnitzer
GEB: 1978-10-06 ADR: Rathausstraße 5/11, Wien 1010
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Büro/W Top 8
j 15/2014 IM RANG 2618/2013 Kaufvertrag 2013-07-17 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 164/2025
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Wienerbergstraße 11/12A, Wien 1100
f 1283/2013 Wohnungseigentum an Magazin Top 21, Gang-WC, Dachboden
Schmidgasse, Dachboden Lenaugasse
g 1374/2013 Kaufvertrag 2013-03-27 Eigentumsrecht
i 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
j 3464/2014 Rangordnung für die Veräußerung bis 2015-10-03
- 27 ANTEIL: 164/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/Büro Top 1/2
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

28 ANTEIL: 23/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 5, Gang-WC
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

29 ANTEIL: 83/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 6
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

30 ANTEIL: 94/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Seite 2 von 6

- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 14
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

31 ANTEIL: 163/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 15
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

32 ANTEIL: 176/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufsrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 17/18
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

33 ANTEIL: 106/2025

Herbert Rupp

GEB: 1984-04-22 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufsrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufsrecht

Seite 3 von 6

Nutzwertgutachten:
Schmidgasse 3

1
Lenaugasse 12
1080 Wien
BG 028 T 2 1133/2015

Seite 16

hnik hempel meler ZT GmbH
Vorarlberger Alle 46
1230 Wien

- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
- k 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- l 1283/2013 Teilung des Anteils
- m 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- n 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 19
- o 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

34 ANTEIL: 13/2025

Maximilian Rupp

GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- k 1283/2013 Teilung des Anteils
- l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- m 1283/2013 Wohnungseigentum an Magazin Top K
- n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

35 ANTEIL: 99/2025

Maximilian Rupp

GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- k 1283/2013 Teilung des Anteils
- l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- m 1283/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal/Büro Top 4
- n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

36 ANTEIL: 213/2025

Maximilian Rupp

GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080

- a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
- b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 3504/2009 Vorkaufrecht
- d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
- e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 20383/2012 Vorkaufrecht
- g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
- h 1120/2013 Vorkaufrecht
- i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
- k 1283/2013 Teilung des Anteils
- l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

- m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 9/10
n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 37 ANTEIL: 51/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
k 1283/2013 Teilung des Anteils
l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 11
n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 38 ANTEIL: 160/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
k 1283/2013 Teilung des Anteils
l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 12/13
n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 39 ANTEIL: 79/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
k 1283/2013 Teilung des Anteils
l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 16
n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 40 ANTEIL: 135/2025
Maximilian Rupp
GEB: 1985-07-06 ADR: Schmidg 3/9, Wien 1080
a 3504/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht
b 3504/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Seite 5 von 6

c 3504/2009 Vorkaufsrecht
d 20383/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
e 20383/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 20383/2012 Vorkaufsrecht
g 1120/2013 IM RANG 633/2013 Kaufvertrag 2013-02-21 Eigentumsrecht
h 1120/2013 Vorkaufsrecht
i 1120/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 1283/2013 Zusammenziehung der Anteile
k 1283/2013 Teilung des Anteils
l 1283/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
m 1283/2013 Wohnungseigentum an W Top 20
n 4335/2013 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

..... c

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Grundbuch

22.12.2014 18:17:49

Nutzwertgutachten:

Schmidgasse 3

Lenaugasse 12

1080 Wien

BG 028 Tz 1133/2015

Seite 19

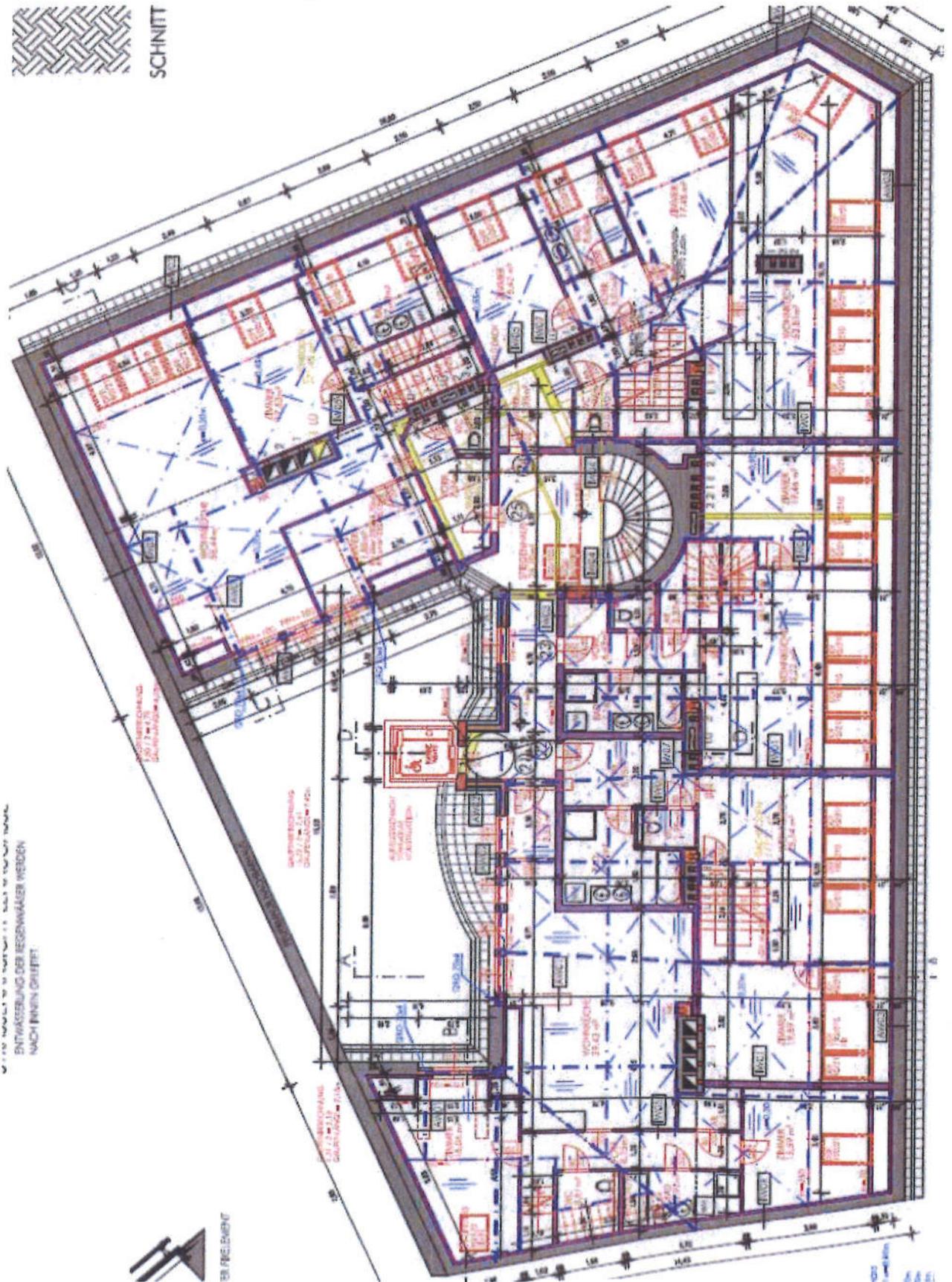
hnik hempel meler ZT GmbH

Vorarlberger Alle 46

1230 Wien

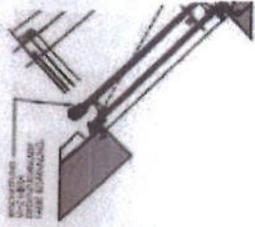
6. Pläne

Dachgeschoss



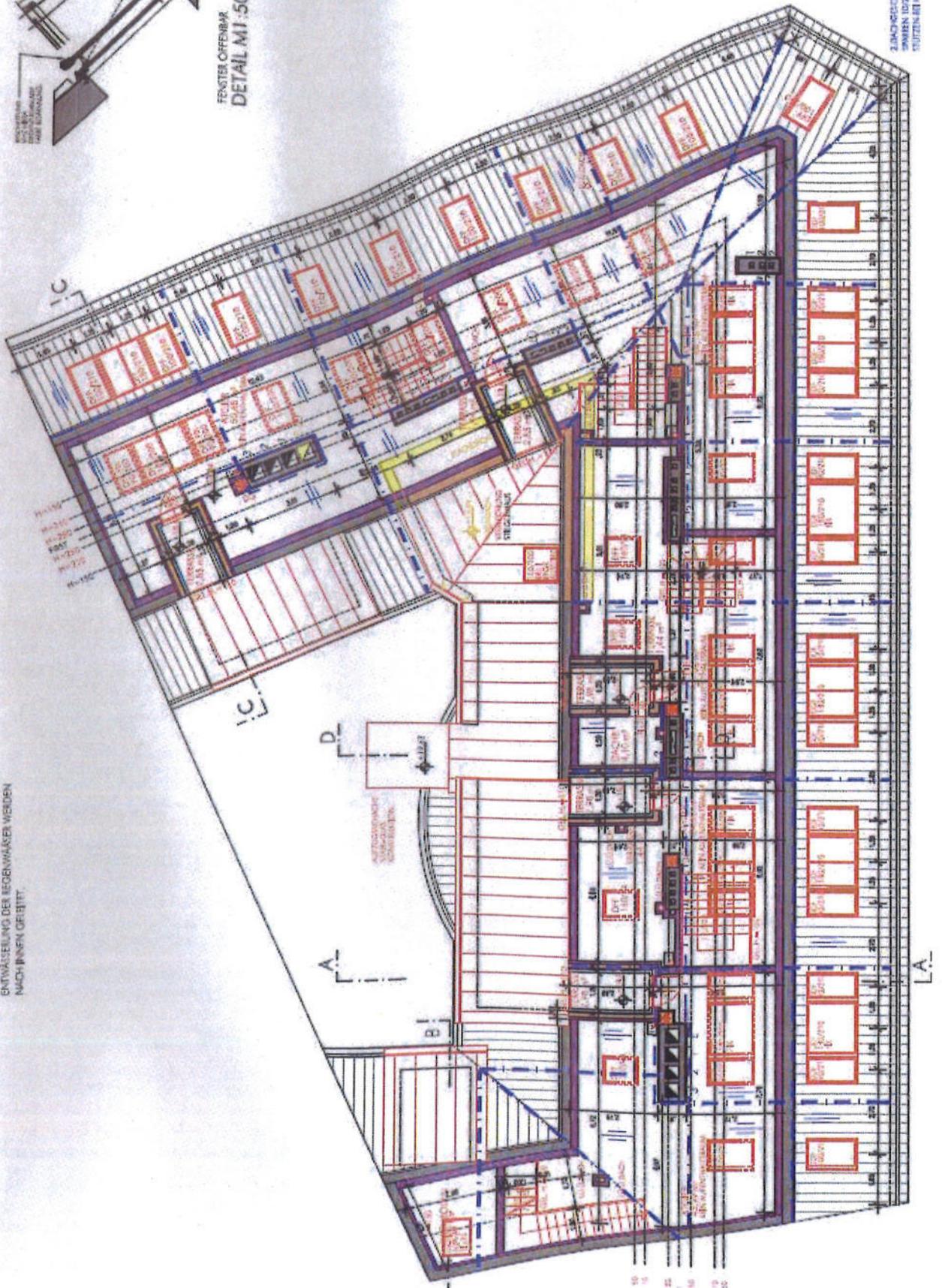
ENTWÄSSERUNG DER REGENWÄSSER HEIDEN
NACH INNEN DREHER!

Ateliergeschoss



FENSTER OFFENBAU
DETAIL M1:50

BENTWÄSSELUNG DER BEBOHNWÄSER WERDEN
NACH INNEN GEHT.



ZUSÄTZLICHE
SPANNEN 10/20
STÜTZEN MIT 10/10

Nutzwertgutachten:
Schmidgasse 3
Lenaugasse 12

BG 028 Tz 1133/2015

