



**mag. markus reithofer msc**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

# GUTACHTEN

**Aktenzahl:** 33 E 93/24z

**Auftrag:** Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 200 mit 2616/11349 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Stg 1, EG, Geschäft 4

der EZ 74, GB 01305 Meidling

**Adresse:** 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19  
ident Reschgasse 24

**Stichtag:** 25. März 2025



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

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



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>                                            | <b>1</b>  |
| 1.1. Auftraggeber .....                                                | 1         |
| 1.2. Aktenzahl .....                                                   | 1         |
| 1.3. Auftrag/ Zweck .....                                              | 1         |
| 1.4. Bewertungsstichtag: 25. März 2025 (Tag der Befundaufnahme) .....  | 2         |
| 1.5. Grundlagen und Unterlagen .....                                   | 2         |
| 1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:.....   | 2         |
| 1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen ..... | 2         |
| 1.5.3. Von der Mieterin zur Verfügung gestellte Unterlagen .....       | 2         |
| 1.5.4. Literatur .....                                                 | 3         |
| 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen .....                                   | 3         |
| <b>2. Befund .....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 2.1. Grundbuchstand (auszugsweise) .....                               | 4         |
| 2.2. Lage .....                                                        | 6         |
| 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung .....                             | 7         |
| 2.2.2. Individualverkehr .....                                         | 8         |
| 2.2.3. Infrastruktur .....                                             | 10        |
| 2.2.4. Kaufkraft .....                                                 | 12        |
| 2.3. Grundstück .....                                                  | 13        |
| 2.3.1. Allgemeine Topographie .....                                    | 13        |
| 2.3.2. Hochwasserrisiko .....                                          | 15        |
| 2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....                        | 16        |
| 2.3.4. Anschlüsse .....                                                | 17        |
| 2.3.5. Kontaminationen .....                                           | 17        |
| 2.4. Gebäudebestand .....                                              | 20        |
| 2.5. Bauaufträge/ Baubescheide .....                                   | 23        |
| 2.6. Objektbestand .....                                               | 24        |
| 2.7. Wohnbeitragsvorschreibung .....                                   | 47        |
| 2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau .....                              | 47        |
| 2.9. Sonstiges .....                                                   | 47        |
| 2.10. Energieausweis .....                                             | 53        |
| <b>3. Gutachten .....</b>                                              | <b>54</b> |
| 3.1. Bewertungsgrundsätze .....                                        | 54        |
| 3.2. Restnutzungsdauer .....                                           | 55        |
| 3.2.1. Technische Lebensdauer .....                                    | 56        |
| 3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer .....                             | 56        |
| 3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer .....                                   | 56        |
| 3.3. Bewertung .....                                                   | 58        |
| 3.3.1. Ertragswertverfahren .....                                      | 58        |



|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.2. Bodenwert .....                                                                                                | 59        |
| 3.3.3. Kapitalisierte Erträge .....                                                                                   | 62        |
| 3.4. Verkehrswert B-LNr. 200 mit 2616/11349 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an<br>Stg 1, EG, Geschäft 4 ..... | 66        |
| <b>4. Zusammenfassung .....</b>                                                                                       | <b>67</b> |
| <b>5. Anmerkung .....</b>                                                                                             | <b>68</b> |
| 5.1. Umsatzsteuer .....                                                                                               | 68        |
| 5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 .....                                                                 | 69        |
| <b>6. Fotodokumentation .....</b>                                                                                     | <b>70</b> |
| <b>7. Anlagen .....</b>                                                                                               | <b>83</b> |



## Abbildungsverzeichnis

|          |                                                                  |    |
|----------|------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1:  | Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort                      | 7  |
| Abb. 2:  | Öffentliche Verbindung in die Innenstadt                         | 8  |
| Abb. 3:  | Verbindung mittels Individualverkehr                             | 8  |
| Abb. 4:  | Kurzparkzonen Wien                                               | 9  |
| Abb. 5:  | Straßen- / Autobahnnetz                                          | 9  |
| Abb. 6:  | Aus- und Weiterbildung                                           | 10 |
| Abb. 7:  | medizinische Versorgung                                          | 11 |
| Abb. 8:  | Stadtstrukturplan Wien                                           | 12 |
| Abb. 9:  | Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien                             | 12 |
| Abb. 10: | DKM – Digitale Katastermappe                                     | 13 |
| Abb. 11: | Luftbild                                                         | 13 |
| Abb. 12: | Straßenlärm [dB]                                                 | 14 |
| Abb. 13: | Schienenlärm [dB]                                                | 14 |
| Abb. 14: | Hochwasserrisiko                                                 | 15 |
| Abb. 15: | Flächenwidmungsplan                                              | 16 |
| Abb. 16: | Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal                         | 18 |
| Abb. 17: | straßenseitige Ansicht bewertungsgegenständliches Objekt         | 20 |
| Abb. 18: | Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (Erdgeschoss)                    | 26 |
| Abb. 19: | Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (Teilbereich (Gang) Erdgeschoss) | 27 |
| Abb. 20: | Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (1. Obergeschoss)                | 28 |
| Abb. 21: | Lage der Vergleichswerte                                         | 60 |

### Legende zu Grundrissen:

| Wandart                                                                             | Bedeutung           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Neu errichtete Wand |
|  | Abgerissene Wand    |





## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Meidling, Gerichtsabteilung 33, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG, Herr Rat Mag. Tobias Sommer, LL.M., mit Beschluss vom 16. Jänner 2025 eingelangt am 22. Jänner 2025.

#### EXEKUTIONSSACHE:

##### Betreibende Partei

EG d. LS Meidlinger Hauptstraße  
19/Reschgasse 24, 1120 Wien vertr. durch  
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH  
Handelskai 94-96/44. OG, Millenium Tower  
1020 Wien

##### vertreten durch:

Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft  
Rechtsanwälte GmbH  
Teinfaltstraße 8/5.01  
1010 Wien

##### Verpflichtete Partei

MHS 19 Immo & Trade GmbH  
Heinestraße 42/1/4a  
1020 Wien

**wegen:** EUR 59.469,02 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

### 1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **33 E 93/24z**

### 1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 2616/11349 Anteilen, B-LNr. 200 verbunden mit Wohnungseigentum an Stg 1, EG, Geschäft 4 der EZ 74, GB 01305 Meidling in 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19 ident Reschgasse 24 zum Stichtag erstellen.



## **1.4. Bewertungsstichtag: 25. März 2025 (Tag der Befundaufnahme)**

## **1.5. Grundlagen und Unterlagen**

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

### **1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:**

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 25. März 2025, 08:00 Uhr, unter Anwesenheit von:
  - Mitarbeiter der Mieterin
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

### **1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Wohnbeitragsvorschreibung bewertungsgegenständliches Objekt
- Protokoll der Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- WE-Vertrag und Nutzwertgutachten

### **1.5.3. Von der Mieterin zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Mietvertrag + Zusatzvereinbarungen + Urteil
- Mängelinformation und diesbezügliche Schreiben



#### 1.5.4. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG<sup>2</sup>, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

#### 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

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



## 2. Befund

### 2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling  
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 74

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 200 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 476/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
80/5 G GST-Fläche \* 2331  
Bauf.(10) 1681  
Gärten(10) 650 Meidlinger Hauptstraße 19  
Reschgasse 24  
.488/2 G Baufl.(10) \* 1005  
GESAMTFLÄCHE 3336

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
12 a 11146/1997 Bauplatz (auf) Gst 80/5 und .488/2 (Bauplatz 2)  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

200 ANTEIL: 2616/11349

MHS 19 Immo & Trade GmbH (FN 475405a)

ADR: Waldmüllergasse 12/1a, Wien 1200

i 1661/2004 Wohnungseigentum an Stg 1, EG, Geschäft 4

p 1686/2018 IM RANG 1192/2018 Kaufvertrag 2018-04-25 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

q 2109/2018 Rechtfertigung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

13 a 3485/1998

Dienstbarkeit gemäß Pkt. II Servitutbestellungsvertrag  
1998-08-20 hinsichtlich Gst .488/2 für Gst 80/4

14 a 1661/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gemäß Artikel VIII  
Wohnungseigentumsvertrag 2004-01-28

15 a 1661/2004 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 und gem. § 828  
ABGB gemäß Artikel IX Wohnungseigentumsvertrag 2004-01-28

21 auf Anteil B-LNR 200

a 1687/2018 2109/2018 Pfandurkunde 2018-06-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.680.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

b gelöscht

34 auf Anteil B-LNR 200

a 1545/2024 Rückstandsausweis 2024-07-25



- PFANDRECHT vollstr. EUR 882.415,25  
Antragskosten EUR 14.838,54 für  
Republik Österreich - Finanzamt Österreich (4 E 2041/24g)
- 35 auf Anteil B-LNR 200  
a 1781/2024 Vereinbarung und Pfandbestellungsurkunde 2024-07-02  
PFANDRECHT EUR 2.600.000,--  
für LELUP Immobilien GmbH. (FN 359453h)
- 36 auf Anteil B-LNR 200  
a 2001/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 Cg 81/24h - LG  
für ZRS Wien)  
b 2464/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - siehe C-LNR 37
- 37 auf Anteil B-LNR 200  
a 2464/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 59.794,81  
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-11-20 für  
EG Meidlinger Hauptstraße 19 (33 E 93/24z)  
b 2464/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 36
- 38 auf Anteil B-LNR 200  
a 77/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 Cg 6/25g - LG für  
ZRS Wien)  
b 476/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - siehe C-LNR 39
- 39 auf Anteil B-LNR 200  
a 476/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 19.241,92  
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-03-06 für  
EG Meidlinger Hauptstraße 19  
(14 E 38/25y - Beitritt zu 33 E 93/24z)  
b 476/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 38

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

26.03.2025 09:34:17

---

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

Der Servitutsvertrag gem. C-LNr. 13 ist bei den Anlagen zu finden.



## 2.2. Lage



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling“ per Adresse Meidlinger Hauptstraße 19 ident Reschgasse 24. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Meidlinger Hauptstraße – Niederhofstraße – Vivenotgasse – Reschgasse.

Die Meidlinger Hauptstraße beginnt ihren Verlauf bei der Schönbrunner Straße im Norden, wird vom Meidlinger Platz unterbrochen und endet im Süden bei der Edelsinnstraße/Eichenstraße. Sie wird entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt, im Bereich zwischen dem Meidlinger Platz und den Orientierungsnummern 55/68 wird sie als Fußgängerzone geföhrt und ist nicht befahrbar. Benannt wurde sie 1905 (vorher: Hauptstraße), zur Wahrung des Ortsnamens ("Mwerlingen", 1146; "Muerlingern", 1183); Ober-Meidling, Unter-Meidling wurde mit Hetzendorf, Gaudenzdorf und Altmannsdorf 1890/92 zum 12. Bezirk.

Die Reschgasse verläuft von der Mandlgasse im Osten bis zur Meidlinger Hauptstraße im Westen; sie wird überwiegend entlang der Orientierungsnummer als Einbahn geföhrt, im Bereich des Meidlinger Marktes ist sie nicht befahrbar. Benannt wurde die Reschgasse nach Karl Resch (gest. 1874), Grundbesitzer, Steinmetzmeister, Zementplattenerzeuger; er eröffnete um 1860 die Gasse. Das Benennungsdatum ist unbekannt.

Der 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling“ mit seinen 8,10 km<sup>2</sup> Fläche liegt außerhalb des Straßenzuges „Gürtel“ im südlichen Teil Wiens; er hat ungefähr 101.700 Einwohner. Die fünf Bezirksteile sind Untermeidling, Gaudenzdorf, Hetzendorf, Obermeidling und Altmannsdorf. Folgende Bezirke haben mit dem 12. Bezirk eine gemeinsame Grenze: der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus der 6., Mariahilf und der 5., Margareten im Norden, der 10., Favoriten im Osten, der 23., Liesing im Süden und der 13., Hietzing im Westen. Die Meidlinger Hauptstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße. Weiters ist das Schloss Hetzendorf mit der „Modeschule Hetzendorf“ bekannt.



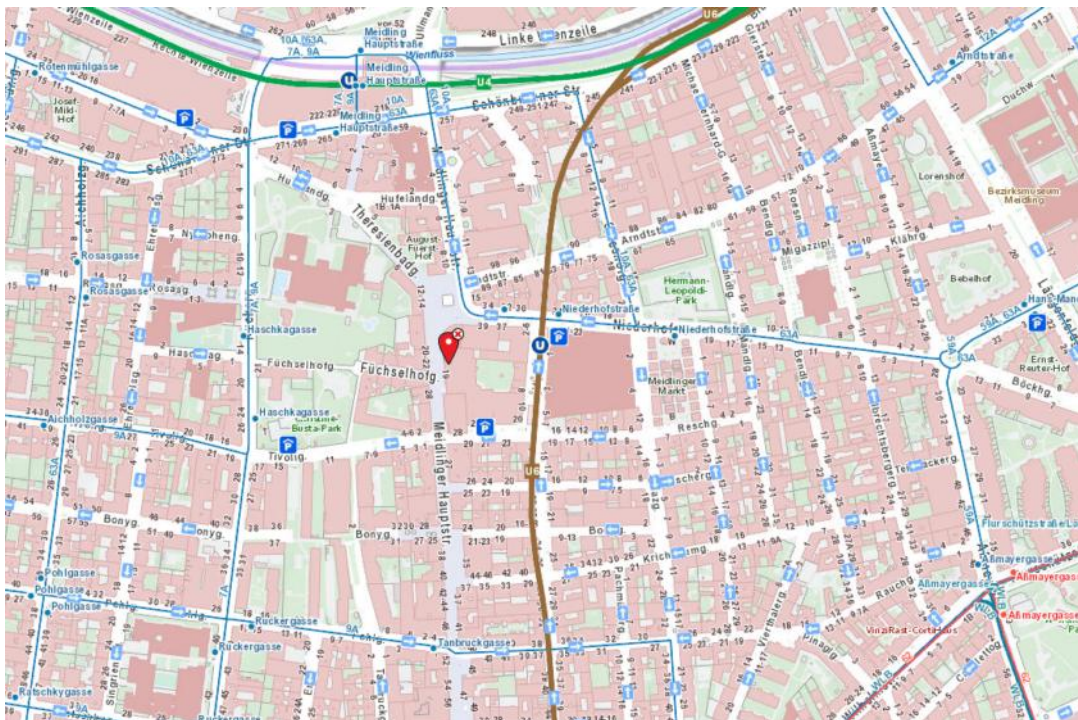


### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befindet sich die Haltestelle „Niederhofstraße“ der Linie U6. Im Bereich der Niederhofstraße haben die Autobuslinien 10A und 63A eine Haltestelle.

Auf der sehr langen Strecke von 12., Niederhofstraße/U6 über Meidlinger Hauptstraße/U4, Schönbrunn/U4, Johnstraße/U3, Wilhelminenstraße, Gersthof/Schnellbahn S45, Türkenschanzplatz/Türkenschanzpark zum Bahnhof Heiligenstadt/U4 quert die Autobuslinie **10A** sieben Wiener Bezirke. Die Autobuslinie **63A** fährt vom 13., Rosenhügel durch den 12. Bezirk bis zur U-Bahnstation „Meidlinger Hauptstraße“ und weiter zum Unfallkrankenhaus Meidling und dem Gesundheitszentrum Süd. Endstelle ist in der Eibesbrunnergasse (am Wienerberg).

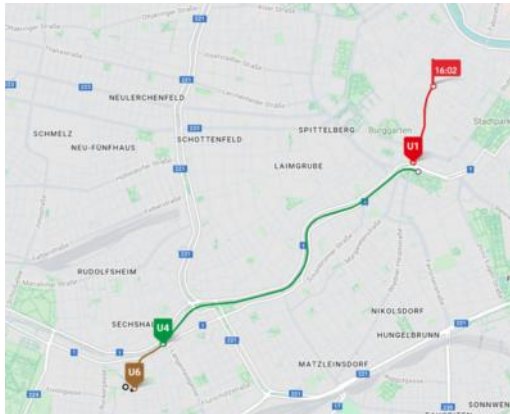
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



**Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt**



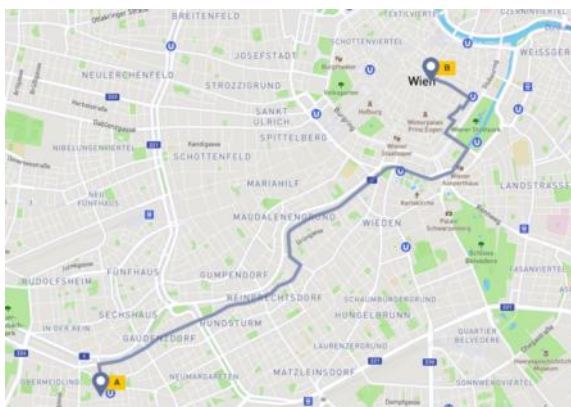
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: [www.wienerlinien.at](http://www.wienerlinien.at)

## 2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse aufgrund der bestehenden Fußgängerzone schwer erreichbar. Die Reschgasse wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkraumsituation ist schwierig. Der 12. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. In fußläufiger Entfernung sind mehrere Parkhäuser situiert.

**Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr**



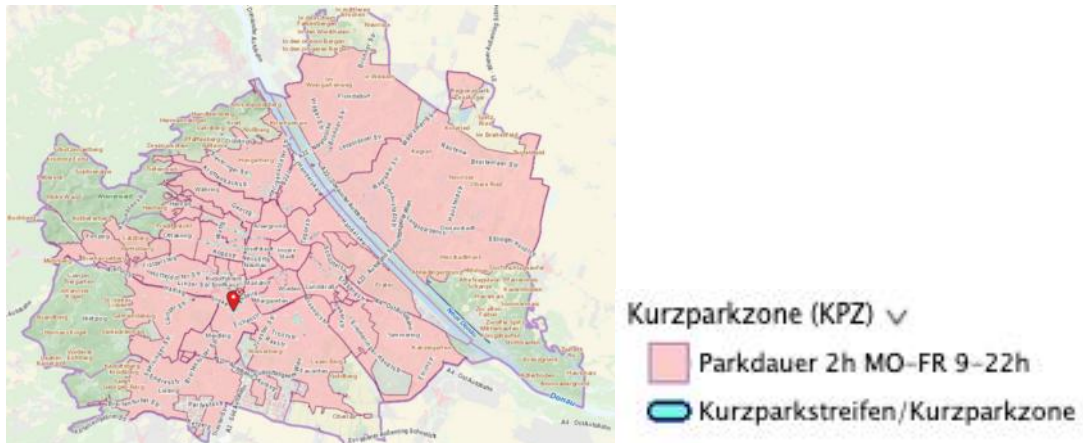
Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: [www.herold.at](http://www.herold.at)





**Abb. 4: Kurzparkzonen Wien**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz**



Quelle: [www.oeamtc.at](http://www.oeamtc.at), ASFINAG, BMVIT

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

Die Tivoligasse führt über die Ruckergasse zur Breitenfurter Straße und diese über die Sagedergasse zur Auffahrt der A23 Südosttangente, die wiederum die direkte Anbindung zur Auffahrt der A2 Südatautobahn darstellt. Andererseits führt die Ruckergasse über die Schönbrunner Straße zur Linken Wienzeile und zur Hadikgasse, welche in die A1 Westautobahn übergeht.



| Erreichbarkeit Standort bis .... | fußläufig | öffentliche Verkehrsmittel | Auto    |
|----------------------------------|-----------|----------------------------|---------|
| Stadtzentrum                     | k.A.      | 20 Min.                    | 6,5 km  |
| Westbahnhof                      | k.A.      | 10 Min.                    | 3,0 km  |
| Hauptbahnhof                     | k.A.      | 20 Min.                    | 5,0 km  |
| Bahnhof Wien-Mitte               | k.A.      | 15 Min.                    | 6,0 km  |
| Flughafen                        | k.A.      | 40 Min.                    | 22,5 km |

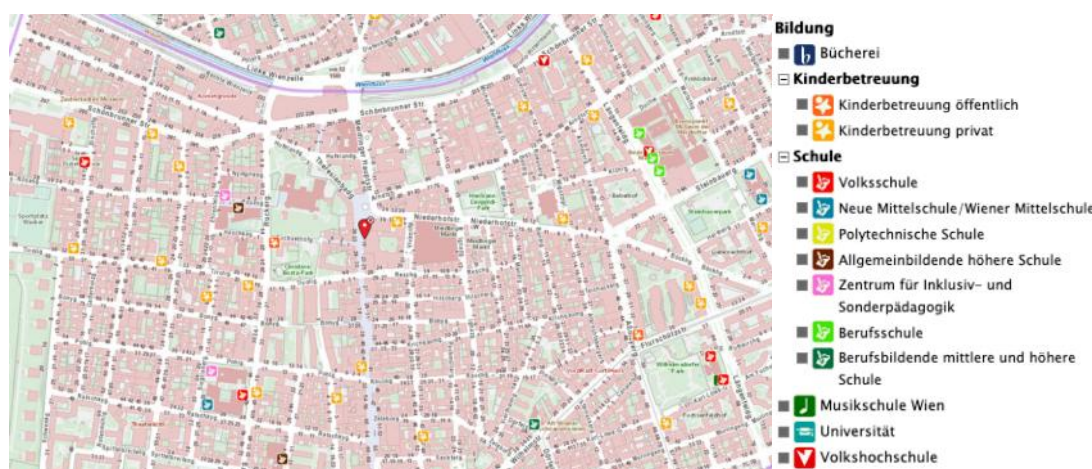
### 2.2.3. Infrastruktur

**Nahversorgung:** Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte sind in der Meidlinger Hauptstraße (Einkaufsstraße) und in der Niederhofstraße zu finden. Der Meidlinger Markt (ganzjährig geöffneter Lebensmittelmarkt) ist nach wenigen Gehminuten erreichbar.

**Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

**Gesundheit:** Apotheken liegen in der Meidlinger Hauptstraße.

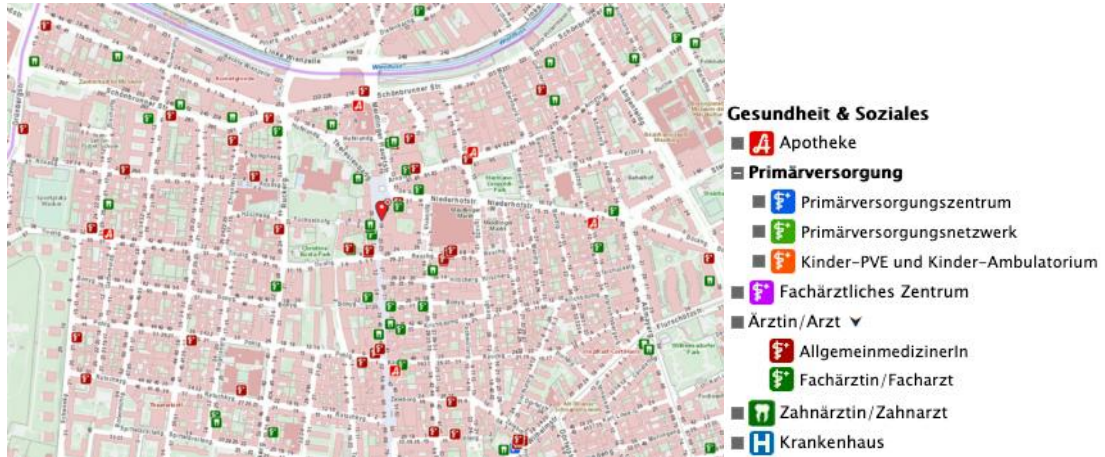
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



Abb. 7: medizinische Versorgung



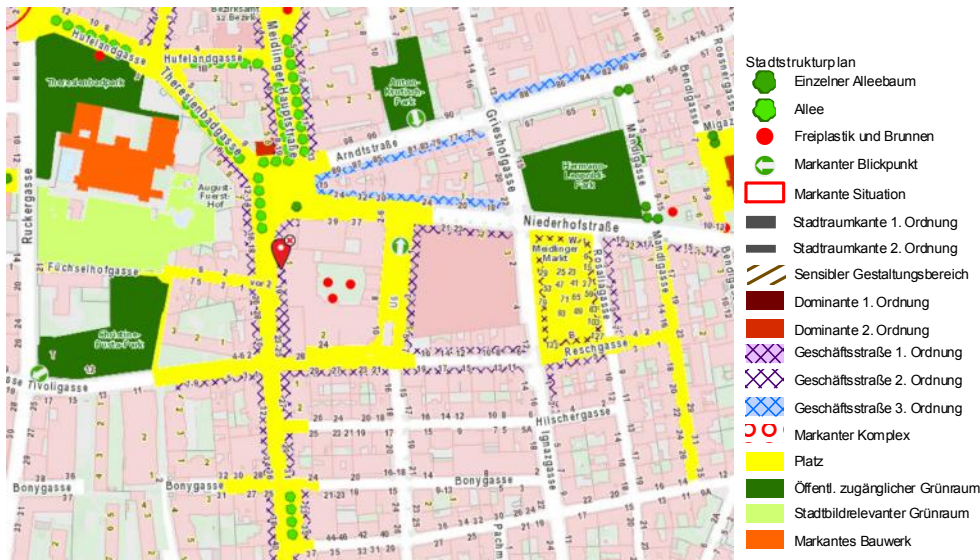
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Im Stadtstrukturplan für Wien sind Geschäftsstraßen in 3 Kategorien unterteilt. Berücksichtigt werden nur Straßen in denen in der Erdgeschosszone Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe dominant sind bzw. die eine belebte Erdgeschosszone haben, wobei keine Unterscheidung nach der Art der Lokale (Geschäft bzw. Dienstleistungsbetrieb) gemacht wird. Die Kategorien gliedern sich in:

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80 % der Sockelzone sowie das 1. Obergeschoss werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.



Abb. 8: Stadtstrukturplan Wien



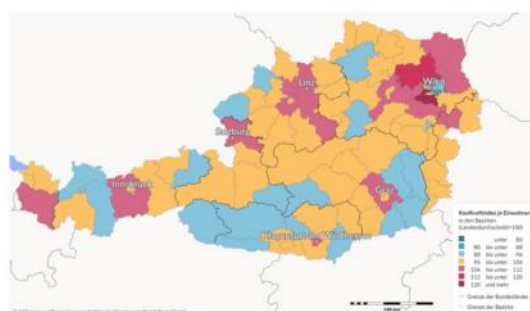
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Wie aus der Karte ersichtlich handelt es sich bei der Meidlinger Hauptstraße laut Stadtstrukturplan im bewertungsgegenständlichen Bereich um eine Geschäftsstraße 2. Ordnung.

## 2.2.4. Kaufkraft

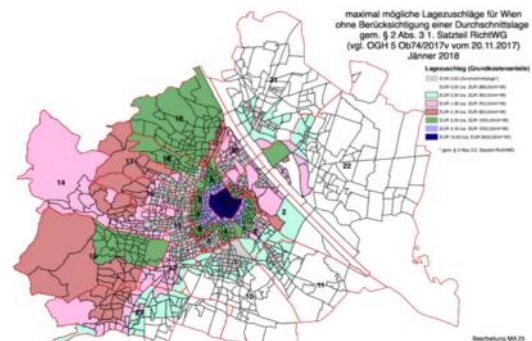
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2024



Quelle: APA

GfK An IQ Company



Quelle: [www.wien.gv.at/](http://www.wien.gv.at/) MA 25

Die Geschäftslage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.





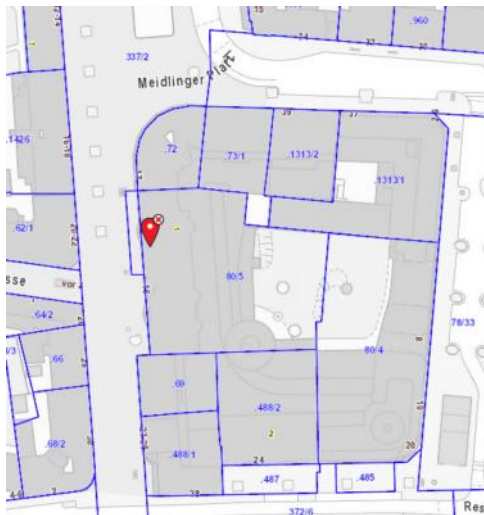
## 2.3. Grundstück

### 2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Meidlinger Hauptstraße gegen Westen bzw. in Richtung Reschgasse gegen Süden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu waagrecht und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 3 336 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

| ***** A1 *****                  |                |   |        |                           |
|---------------------------------|----------------|---|--------|---------------------------|
| GST-NR                          | G BA (NUTZUNG) |   | FLÄCHE | GST-ADRESSE               |
| 80/5                            | G GST-Fläche   | * | 2331   |                           |
|                                 | Bauf.(10)      |   | 1681   |                           |
|                                 | Gärten(10)     |   | 650    | Meidlinger Hauptstraße 19 |
|                                 |                |   |        | Reschgasse 24             |
| .488/2                          | G Bauf.(10)    | * | 1005   |                           |
|                                 | GESAMTFLÄCHE   |   | 3336   |                           |
| Legende:                        |                |   |        |                           |
| G: Grundstück im Grenzkataster  |                |   |        |                           |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt |                |   |        |                           |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) |                |   |        |                           |
| Gärten(10): Gärten (Gärten)     |                |   |        |                           |
| ***** A2 *****                  |                |   |        |                           |

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe



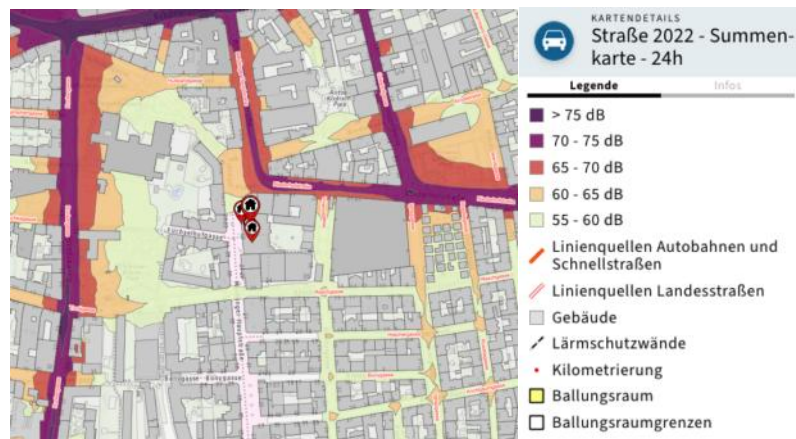
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 11: Luftbild



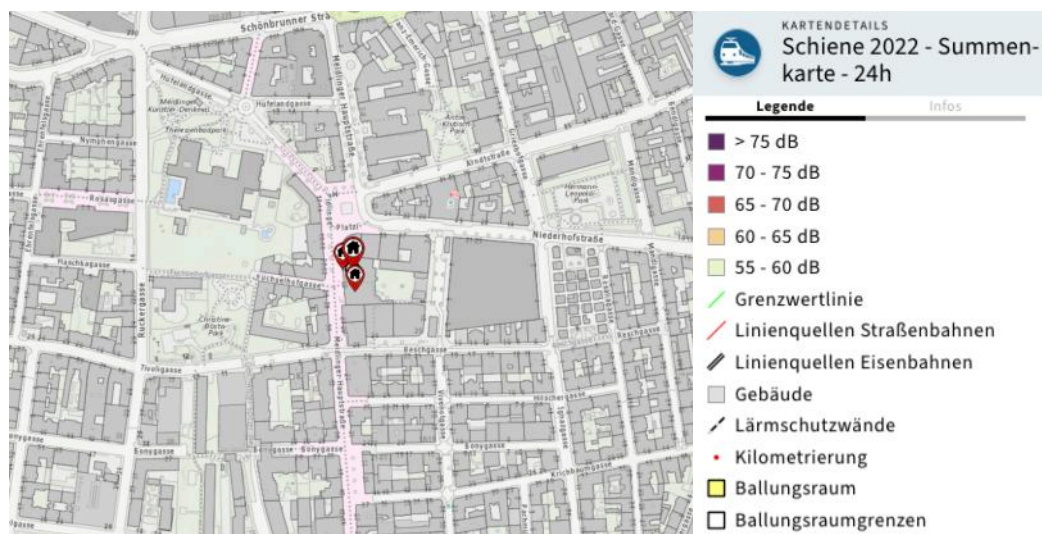
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Abb. 12: Straßenlärm [dB]**



Quelle: [www.lärminfo.at](http://www.lärminfo.at)

**Abb. 13: Schienenlärm [dB]**



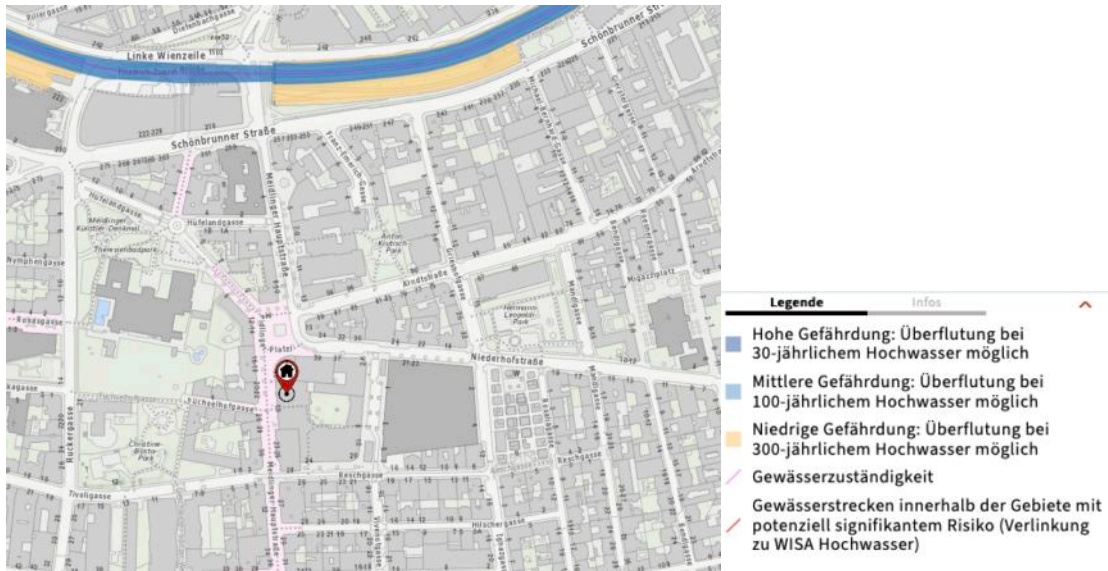
Quelle: [www.lärminfo.at](http://www.lärminfo.at)

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung gegeben.



### 2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 14: Hochwasserrisiko



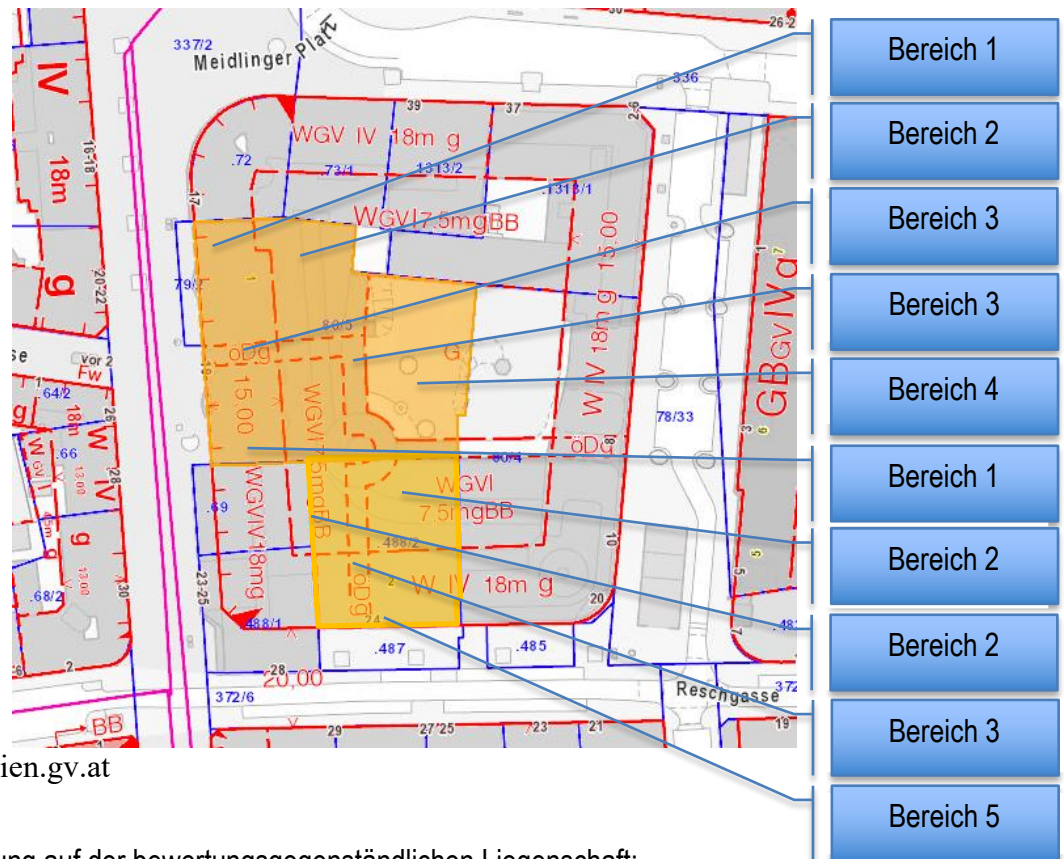
Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Gemäß [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.



### 2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

#### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

##### **Bereich 1:**

- Bauland – Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise
- keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien
- Trakttiefe 15 m (in Teilbereichen)

##### **Bereich 2:**

- Bauland – Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: „Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75 % der Dachflächen sind nach dem Stand der Technischen Wissenschaften zu begrünen und im Übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.“

##### **Bereich 3:**

- öffentlicher Durchgang



#### **Bereich 4:**

- gärtnerische Ausgestaltung

#### **Bereich 5:**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise

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

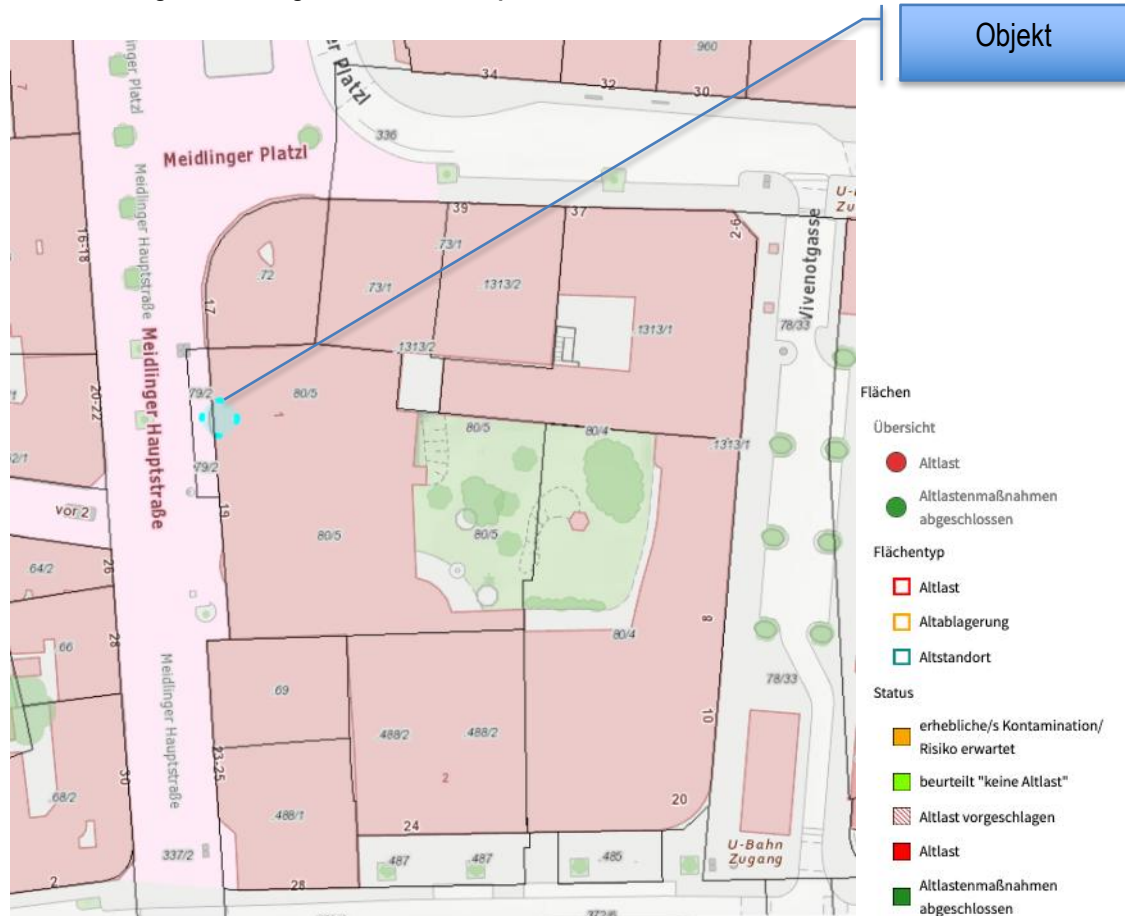
#### **2.3.4. Anschlüsse**

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

#### **2.3.5. Kontaminationen**

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

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen



Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

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

## 2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt verteilt sich auf das Erd- und 1. Obergeschoss eines in den Jahren um 1986-1990 errichteten Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus 2 Kellergeschossen, Erd-, 1.-5. Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Die ursprünglichen Einreichpläne sowie Pläne von Ansichten oder Schnitten der Liegenschaft waren im Bauakt nicht enthalten.

**Abb. 17: straßenseitige Ansicht bewertungsgegenständliches Objekt**



Laut Auskunft durch die MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten wurde „die Errichtung der gegenständlichen Wohnhausanlage mit einem Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1984 gefördert. Das Darlehen für die gesamte Wohnhausanlage wurde im Jahr 2012 vorzeitig begünstigt zurückbezahlt.“

Das Gebäude kann sowohl über die Meidlinger Hauptstraße als auch über die Reschgasse betreten werden und ist hofseitig über eine öffentliche Passage „verbunden“, über die die einzelnen Stiegen erreicht werden. Die Geschäftslokale im Erdgeschoss verfügen über separate, straßenseitige Zugänge sowohl im Bereich der Meidlinger Hauptstraße als auch im Bereich der Reschgasse. Das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal wird über die Meidlinger





Hauptstraße erreicht. Die Flächen des Obergeschosses werden über einen geschäftslokalinternen Stiegenaufgang sowie einen internen Lift erschlossen.

Laut dem Nutzwertgutachten vom 05. Juni 2004 (TZ 1661/2004) befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 226 Wohnungseigentumsobjekte, bestehend aus

- 53 Wohnungen
- 173 sonstige Räumlichkeiten, die sich gliedern in
  - 12 Geschäfte
  - 2 Büros
  - 2 Hobbyräume
  - 1 Lager
  - 156 KFZ Abstellplätze

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs. 3 WEG 2002 nicht bestehen kann:

- 1 Müllraum
- 2 Fahrradabstellräume
- 1 Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum
- 3 Kinderspielräume
- 1 Zählerraum
- 1 Wasserzählerraum
- 2 Waschküchen mit Trockenräumen
- 1 Traforaum
- 1 Umformerstation
- 1 Überwachungsraum
- 1 Technikraum
- 1 Dachbodenraum
- 1 Lüftungsraum
- 10 Abstellräume
- 1 Lager



Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich sind ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung:</b>        | Wohn- und Geschäftszwecke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bauzustand:</b>     | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Lage:</b>           | Mittellage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Geschosse:</b>      | 2 Kellergeschosse<br>Erdgeschoss<br>1.-5. Obergeschoss<br>ausgebautes Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bauweise:</b>       | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Abfallrohre:</b>    | außen liegend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Straßenfassade:</b> | verputzt/ glatte Fassade, durchschnittlicher Erhaltungszustand                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fenster:</b>        | Im bewertungsgegenständlichen Geschäftslokal<br>Schaufensterflächen im EG sowohl in Richtung Meidlinger<br>Hauptstraße als auch in Richtung Passage vorhanden, hofseitig<br>ebenfalls Fensterfront, im Obergeschoss bestehen ebenfalls<br>straßen- und hofseitige Fenster(fronten) und Dachlukenfenster<br>in den (Personal)Nebenräumen. |
| <b>Eingangstür:</b>    | 2 doppelflügelige Glastüren                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Abortanlage:</b>    | beim bewertungsgegenständlichen Objekt im Objektverband<br>vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lift:</b>           | innerhalb des bewertungsgegenständlichen Objektes ist ein<br>eigener Lift vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Heizung:</b>        | Fernwärme lt. Auskunft durch die Hausverwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## 2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 07. April 2025 folgende offene Bauvorhaben:

- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Baubewilligung, vom 07. April 2008

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A - 1160 Wien  
DVR 0000191 UID ATU36801500 Fax 4000 99 12500 Tel.: 4000 12500  
e-mail: 12/13@ma37.wien.gv.at

MA 37/12-Meidlinger Hauptstraße 19/36493-01/2006 Wien, 07.04.2008  
12. Bezirk, Meidlinger Hauptstraße ONr. 19  
Gst. Nr. 488/2 in  
EZ 74 der Kat.-Gemeinde Meidling

**Bauliche Herstellungen**  
**Baubewilligung**

**BESCH E I D**

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

Für die zur Zl.: MA 37/12 – Niederhofstraße 37/36501-01/2006 bewilligte Feuermaueröffnung mit T30-Tür 2 (2. Fluchtweg für Wien 12., Niederhofstraße 41) wird im Hof an der Grenze zur Nachbarliegenschaft Wien 12., Niederhofstraße 37 eine Abgangsstiege in Stahlkonstruktion hergestellt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Auf die Bestellung eines/r Prüfenieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 3.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
  - eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.

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



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

- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses; Baubewilligung, vom 31. Oktober 1986
- Bescheid – 4 Personenaufzüge Nr. 2147 bis Nr. 2150; Baubewilligung, vom 10. Juni 1988
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, vom 20. Juli 1988
- Bescheid – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben; Teilbenutzungsbewilligung, vom 11. August 1988
- Bescheid – 4 Personenaufzüge Nr. 2147 bis Nr. 2150; Benützungsbewilligung, vom 19. September 1988
- Bescheid – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben; Restbenutzungsbewilligung, vom 15. Dezember 1988
- Bescheid – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben; Benützungsbewilligung, vom 16. Oktober 1990
- Bescheid – Bauliche Änderungen, vom 26. August 1996
- Bearbeitungsbogen § 62 (Stiege 1/EG+ 1. Stock/-), aus 2017

## 2.6. Objektbestand

Das bewertungsgegenständliche Objekt erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss und wird direkt von der Meidlinger Hauptstraße über zwei doppelflügelige Glastüren betreten. Das Geschäft wird zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäftes genutzt. Die Verkaufsflächen erstrecken sich über nahezu das gesamte Erdgeschoss sowie den überwiegenden Teil der im Obergeschoss befindlichen, bewertungsgegenständlichen Fläche. Innerhalb des Objektes besteht ein interner Stiegenaufgang sowie ein Lift. Im Erdgeschoss führen drei weitere interne Stufen zu einem Gangbereich, der als Personaleingang genutzt wird und zu einer Abstellnische unter einem Treppenaufgang führt. Ob diese Fläche von den Flächen im Nutzwertgutachten umfasst ist konnte nicht abschließend geklärt werden. Die Verkaufsfläche im Obergeschoss führt über einen weiteren Gang zu den Personalräumen, Büroräumen, Lagerräumen sowie Sanitärräumen bzw. zum Serverraum und einer Abstellnische sowie zum Notausgang in das allgemeine Stiegenhaus. Im Obergeschoss ist eine hofseitige Terrasse



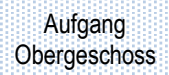
vorhanden, die über den Personalraum 1 erschlossen wird. Die Beheizung erfolgt laut Aussage eines Mitarbeiters der Mieterin über die Lüftung. Die Anlage sei auf dem Dach situiert.

Der Erhaltungszustand des bewertungsgegenständlichen Objektes ist als durchschnittlich bis teilweise sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

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



**Abb. 18: Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (Erdgeschoss)**

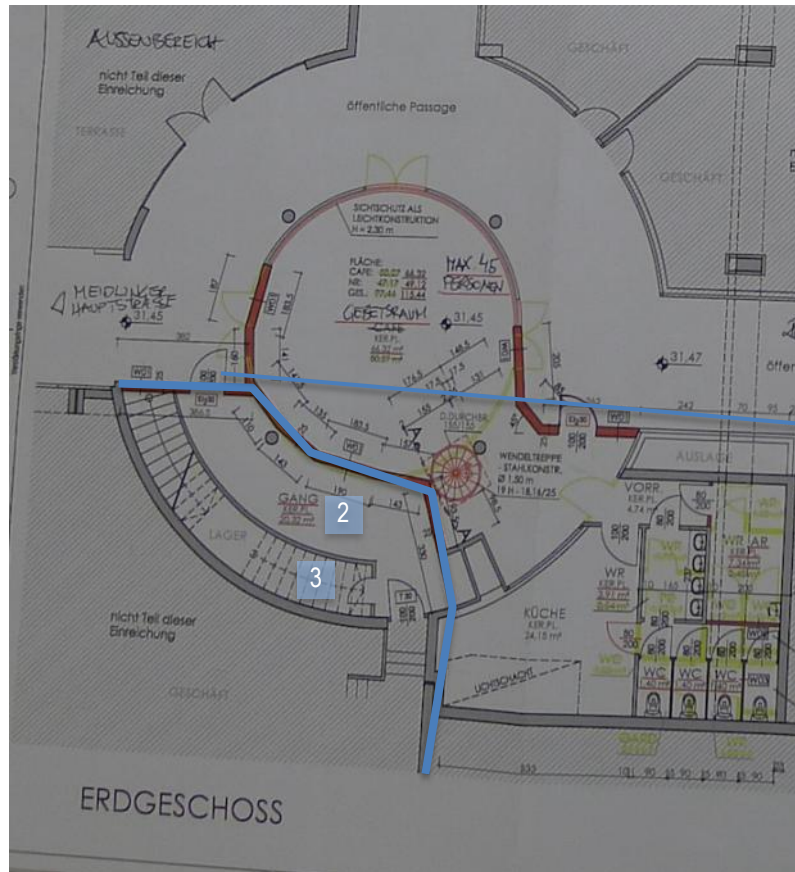


Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 15. Dezember 1988)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



Abb. 19: Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (Teilbereich (Gang) Erdgeschoss)

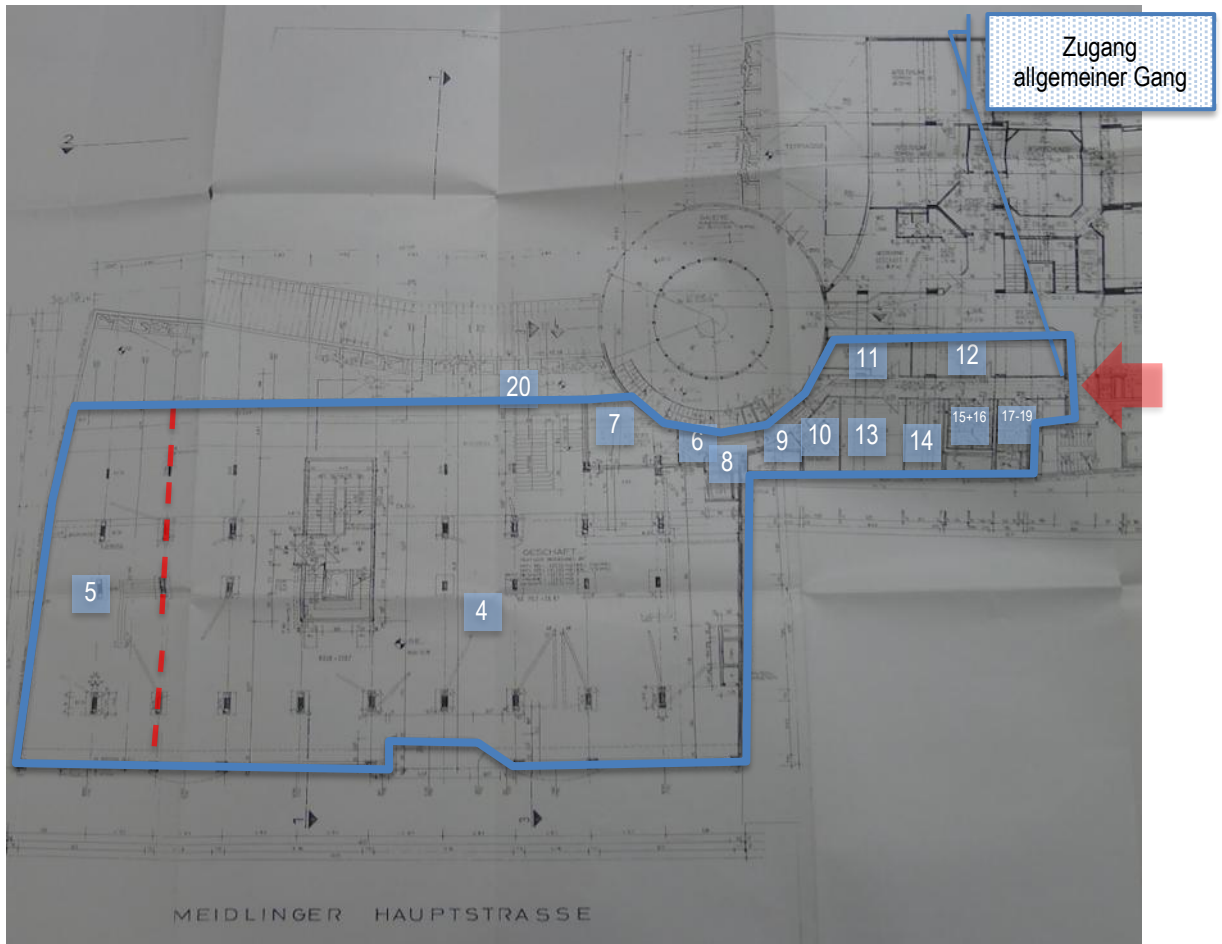


Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 05. Juli 2017)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



Abb. 20: Grundriss Stg 1, EG, Geschäft 4 (1. Obergeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 16. Oktober 1990)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein. Der Lagerraum 1 wurde durch einen Regalbau von der Verkaufsfläche separiert.

**Legende:**

|     |                   |     |                         |
|-----|-------------------|-----|-------------------------|
| HK  | Heizkörper        | tw. | teilweise               |
| KS  | Kunststoff        | WB  | Waschbecken             |
| KSF | Kunststofffenster | WMA | Waschmaschinenanschluss |
| OG  | Obergeschoss      |     |                         |

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



| Raum      |                 | Boden                     | Wände                   | Decke                              | Fenster                                                                                                                                                      | Ausstattung                                                                                                                  | Zustand                       |
|-----------|-----------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>EG</b> |                 |                           |                         |                                    |                                                                                                                                                              |                                                                                                                              |                               |
| 1         | Verkaufsfläche  | Fliesen, Teppich          | gemalt, Regal-einbauten | abgehängt, Rasterlampen, tw. Spots | raumhohe Schaufenster über die gesamte Straßenfront in Richtung Meidlinger Hauptstraße, raumhohe Schaufenster in Richtung Passage, hofseitige Fensterflächen | tw. Stufen innerhalb der Verkaufsfläche, Lüftung, Stiegenaufgang in das OG, Lift in das OG, mehrere Stufen zum Gangbereich 1 | durchschnittlich              |
| 2         | Gang 1          | Fliesen                   | gemalt                  | gemalt                             | -                                                                                                                                                            | Tür zum öffentlichen Durchgang (Personaleingang)                                                                             | einfach, zweckdienlich        |
| 3         | Abstellnische 1 | befestigt                 | gemalt                  | gemalt                             | -                                                                                                                                                            | -                                                                                                                            | einfach, zweckdienlich        |
| <b>OG</b> |                 |                           |                         |                                    | 3 doppelflügelige, hofseitige KSF im Hauptstiegenhaus                                                                                                        | U-Treppe mit Halbpodest Fliesenbelag, Glasabsturzsicherung, Holzhandlauf                                                     |                               |
| 4         | Verkaufsfläche  | Fliesen, Teppich, Parkett | Ladenbau-system         | abgehängt, Rasterlampen            | straßen- und hofseitige, raumhohe Fensterflächen über die gesamte Länge                                                                                      | Lüftung                                                                                                                      | durchschnittlich              |
| 5         | Lagerraum 1     | Teppich                   | gemalt                  | abgehängt, Rasterlampen            | straßen- und hofseitige, raumhohe Fensterflächen                                                                                                             | -                                                                                                                            | durchschnittlich              |
| 6         | Gang 2          | PVC                       | gemalt                  | gemalt                             | -                                                                                                                                                            | HK, Notausgang zum allgemeinen Stiegenhaus                                                                                   | durchschnittlich              |
| 7         | Personalraum 1  | PVC                       | gemalt                  | Mineralfaserplatten                | einflügelige KS-Terrassentür, 1 hofseitiges KSF                                                                                                              | Zugang zur Terrasse, HK, Lüftung                                                                                             | durchschnittlich              |
| 8         | Serverraum      | PVC                       | gemalt                  | gemalt                             | -                                                                                                                                                            | -                                                                                                                            | durchschnittlich              |
| 9         | Abstellnische 2 | PVC                       | gemalt                  | gemalt                             | -                                                                                                                                                            | -                                                                                                                            | durchschnittlich              |
| 10        | Büro            | PVC                       | gemalt                  | Mineralfaserplatten                | Dachlukenfenster                                                                                                                                             | 2 Stufen aufwärts                                                                                                            | teilweise sanierungsbedürftig |
| 11        | Lagerraum 2     | PVC                       | gemalt                  | Mineralfaserplatten                | -                                                                                                                                                            | Lüftung                                                                                                                      | durchschnittlich              |
| 12        | Lagerraum 3     | PVC                       | gemalt                  | Mineralfaserplatten                | -                                                                                                                                                            | HK, Lüftung                                                                                                                  | durchschnittlich              |



| Raum              | Boden        | Wände            | Decke               | Fenster          | Ausstattung                             | Zustand          |
|-------------------|--------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|
| 13 Personalraum 2 | PVC          | gemalt           | Mineralfaserplatten | Dachlukenfenster | HK, Lüftung                             | durchschnittlich |
| 14 Lagerraum 4    | PVC          | gemalt           | Mineralfaserplatten | -                | -                                       | durchschnittlich |
| 15 WC-WR Damen    | Fliesen      | verflies, gemalt | Mineralfaserplatten |                  | 3 WB, Durchlauferhitzer, Lüftung        | durchschnittlich |
| 16 WC-Raum 1-3    | Fliesen      | verflies, gemalt | Mineralfaserplatten | -                | Stand-WC, tw. Lüftung                   | durchschnittlich |
| 17 WC-WR Herren   | Fliesen      | verflies, gemalt | Mineralfaserplatten | -                | HK, WB, Durchlauferhitzer, WMA, Lüftung | durchschnittlich |
| 18 Pissoirraum    | Fliesen      | verflies, gemalt | Mineralfaserplatten | -                | HK, Pissoir                             | durchschnittlich |
| 19 WC-Raum Herren | Fliesen      | verflies, gemalt | Mineralfaserplatten | -                | Stand-WC, Lüftung                       | durchschnittlich |
| 20 Terrasse       | Steinplatten |                  |                     |                  | gemauerte Absturzsicherung              |                  |

#### 2.6.5.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten (vom 05. Juni 2004 TZ 1661/2004) werden folgende Flächen für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen:



| Stg. | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | je m <sup>2</sup> | Nutzwert |        |
|------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|----------|--------|
|      |                    |                         |                           |                      |                   | einzel   | gesamt |
| 2    | DG 20              | Wohnung                 | 55,07                     |                      | 0,85              | 46,81    |        |
|      |                    | Einlagerraum 20         | 1,30                      | A1, A3               | 0,20              | 1        | 48     |

#### Meidlinger Hauptstraße 19 – 21

#### 1 2. KG

|        |    |                 |                 |        |      |                 |      |
|--------|----|-----------------|-----------------|--------|------|-----------------|------|
| EG     | 1a | Geschäft        | 479,99          | A8     | 2,00 | 959,98          |      |
| KG     |    | Nebenräume      | 162,83          |        | 0,60 | 97,70           |      |
|        |    |                 | <u>642,82</u>   |        |      | <u>1057,68</u>  | 1058 |
|        | 1b | Geschäft        | 46,60           |        | 2,50 | 116,50          |      |
|        |    | Nebenräume      | 15,30           |        | 1,25 | 19,13           |      |
|        |    |                 | <u>61,90</u>    |        |      | <u>135,63</u>   | 136  |
|        | 2  | Geschäft        | 30,25           |        | 2,50 | 75,63           |      |
|        |    | Nebenräume      | 11,21           |        | 1,25 | 14,01           |      |
|        |    |                 | <u>41,46</u>    |        |      | <u>89,64</u>    | 90   |
|        | 3  | Geschäft        | 85,31           |        | 2,50 | 213,28          |      |
|        |    | Nebenräume      | 12,88           |        | 1,25 | 16,10           |      |
|        |    |                 | <u>98,19</u>    |        |      | <u>229,38</u>   | 229  |
| EG     | 4  | Anteil Geschäft | 485,02          | A8     | 2,00 | 970,04          |      |
| 1. ST. |    | Anteil Geschäft | 1.012,83        | A7, A8 | 1,50 | 1.519,25        |      |
|        |    | Nebenräume      | 168,87          |        | 0,75 | 126,65          |      |
|        |    |                 | <u>1.666,72</u> |        |      | <u>2.615,94</u> | 2616 |

Quelle: NWG TZ 1661/2004

Der Gang 1 samt Abstellraum im Erdgeschoss ist vermutlich nicht in dieser Fläche enthalten, da der entsprechende Einreichplan erst im Jahr am 05. Juli 2017 genehmigt wurde. In diesem ist für den Gang eine Fläche von 20,32 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Welchem WE-Objekt diese Fläche zugeordnet ist, konnte nicht abschließend geklärt werden.

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

#### 2.6.5.2. Bestandsverhältnis

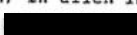
Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:





|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mietgegenstand</b>         | <p>Das im Erdgeschoss (rechts vom öffentlichen Durchgang) und ersten Obergeschoss an der Front Meidlinger Hauptstraße 19-21, 1120 Wien situierte Geschäftslokal (top Nr. 4) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.667 m<sup>2</sup> bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.497,70 m<sup>2</sup> Verkaufsraum</li><li>• 169,02 m<sup>2</sup> sonstigen Nebenräumen</li></ul> <p>Zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes für Bekleidung</p> <p>Das Bestandsobjekt wird vom Vermieter an den Mieter entsprechend der angeschlossenen und einen Vertragsbestandteil bildenden Ausstattungsbeschreibung (Baubeschreibung) vom 07. April 1986 und dem abgeänderten Einreichplan vom 10. Februar 1987 (samt Ergänzung w.o.) schlüsselfertig übergeben.</p> <p>Zentralheizung: ja</p> <p>Ausstattung: sehr gut mit Sonderausstattung lt. Vereinbarung</p> |
| <b>Mietvertragsbeginn</b>     | mit schlüsselfertiger Übergabe des Mietgegenstandes (voraussichtlich 15. Oktober 1988)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Vereinb. Hauptmietzins</b> | ATS 266.667,-- (= € 19.379,45)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Mietdauer</b>              | unbestimmte Zeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Indexierung</b>            | <p>VPI 1976, Basis ist die für den 12. (zwölften) Monat vor Übergabe/Übernahme des Mietobjektes errechnete Indexzahl.</p> <p>Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung werden jedoch nur 70 % der Veränderung angerechnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen unter jeweils neuerlichem Ausschluss von Schwankungen bis 5 %</p> <p>Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MWSt) aus der Wertsicherung zu bezahlen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kaution</b>   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sonstiges</b> | <p>Mieter hat nur 50 % der das Bestandsobjekt treffenden Liftbetriebs und Instandhaltungskosten zu tragen (= ca. ATS 1,90/2/Monat nach derzeitiger Schätzung [Mietvertragsabschluss])</p> <p>Dem Mieter ist die gänzliche oder teilweise Untervermietung nur gegen vorherige Anzeige und nur zu Büro, Verkaufs- und Lagerzwecken gestattet. Die Untervermietung ist untersagt, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung für eine eventuelle Anschlussvermietung des Objektes zu erwarten ist. Ebenso ist die Untervermietung an Konkurrenzunternehmungen des Vermieters sowie an Unternehmen, die Bank- oder verwandte Geschäfte betreiben, untersagt. Im Übrigen haftet der Mieter weiterhin für die Einhaltung des Mietvertrages.</p> <p style="text-align: right;"></p> <p><u>Anhang 1a</u></p> <p>In Abänderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt zwischen den Vertragspartnern folgendes als vereinbart:</p> <p>Die Firma  besorgt auf eigene Kosten alle Teppichböden und übernimmt außerdem die Spachtelung sowie die Verlegung (samt Randabschlußleisten) in allen ihren Verkaufsräumlichkeiten samt Stiegen. Die Firma  verzichtet außerdem auf die in der Standardausstattung beschriebenen Sonnenschutzanlagen (händisch zu betreibende Metallinnenjalousien), soweit diese im 1. OG gelegen sind. Der Sonnenschutz im 1. OG wird vom Mieter auf eigene Kosten selbst besorgt. Weiters wird festgehalten, daß der Triebwerksraum für den Aufzug im 1. KG stationiert wird.</p> |

Folgende Zusatzvereinbarungen wurden übermittelt:



Hinterlegt am 02.01.2018 - 17:08

1/C

## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen  
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG,  
1080 Wien, Albertgasse 35,

vertreten durch die Hausverwaltung  
RESAG Property Management GmbH,  
1040 Wien, Weyringergasse 35,  
als Vermieterin einerseits  
und

Firma



1. Die G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG ist Miteigentümerin des Objekts 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Roschgasse 24-26 und Vermieterin der Geschäftsflächen 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Top 104 mit einer Größenordnung von 1.666,72 m². [REDACTED]

[REDACTED] sind Mit-Mieterinnen dieser Geschäftsflächen.

2. Das bestehende Mietverhältnis wurde seitens der Mit-Mieterinnen per 31.10.2008 rechtskräftig aufgekündigt und wird nun mit der [REDACTED] allein einvernehmlich bis 31.01.2009 verlängert. Das Mietverhältnis endet an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf und ohne dass dem Mieter dadurch fortwährende Rechte entstehen.

3. Die [REDACTED] verpflichtet sich, ein Benützungsentgelt in Höhe von EUR 7.500,- netto monatlich zuzüglich Betriebskosten in Höhe von derzeit EUR 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer iHv 20% zu leisten. Die Gesamtsumme beträgt schon EUR 11.700,08 monatlich.

4. Es wird vereinbart, dass das Benützungsentgelt, die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer für den Verlängerungszeitraum von 3 Monaten im Voraus bezahlt werden. [REDACTED] hat schon binnen 7 Tagen eine Zahlung in Höhe von EUR 35.100,24 auf das Konto der Hausverwaltung Nr. 31215300415, BLZ 47050, Immo-Bank, lautend auf RESAG Property Management GmbH zu tätigen.



5. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass das fristgerechte Einlegen des unter Punkt 4 angeführten Betrags als aufschiebende Bedingung für die Gültigkeit dieser Vereinbarung festgesetzt wird. Nach Fristablauf sieht sich die Vermieterin gezwungen, die Rückstellung der Bestandseinheit durchzuführen oder Räumungsklage einzubringen.

Wien, am 28.10.2008

PROPERTY MANAGEMENT GMBH

GRUBENBERGASSE 23-25, A-1060 WIEN

Tel.: +43 (0)1 479 19 00-11 Fax: +43 (0)1 479 19 00-12

Unterzeichnet der Vermieterin



als Massverwalter



Hinterlegt am 02.01.2018 - 17:08

./D

## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen  
**G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG,**  
1080 Wien, Albertgasse 35,

vortreten durch die Hausverwaltung  
**RESAG Property Management GmbH,**  
1040 Wien, Weyringergasse 35,  
als Vermieterin einerseits

und

Firma



1. Die G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG ist Miteigentümerin des Objekts 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Reschgasse 24-26 und Vermieterin der Geschäftsflächen 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Top 104 mit einer Größenordnung von 1.666,72 m². Die Firma [REDACTED] ist Mieterin dieser Geschäftsflächen.
2. Das bestehende Mietverhältnis wurde seitens des Mieters per 31.10.2008 aufgekündigt und wird nun einvernehmlich bis 31.07.2009 verlängert. Das Mietverhältnis endet an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf und ohne dass dem Mieter dadurch fortwährende Rechte entstehen.
3. Die [REDACTED] verpflichtet sich ein Benützungsentgelt in Höhe von EUR 7.500,- netto zuzüglich Betriebskosten in Höhe von derzeit EUR 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer iHv 20% zu leisten. Die Gesamtsumme beträgt somit EUR 11.700,08 monatlich.
4. Es wird vereinbart, dass das Benützungsentgelt, die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer für den Zeitraum von Februar bis Juli 2009 (6 Monate) im Voraus bezahlt werden. Die [REDACTED] hat somit binnen 7 Tagen eine Zahlung in Höhe von EUR 70.200,48 auf das Konto der Hausverwaltung Nr. 31215300415, BLZ 47050, Immo-Bank, lautend auf RESAG Property Management GmbH zu tätigen.
5. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass das fristgerechte Einlegen des unter Punkt 4 angeführten Betrags als aufschiebende Bedingung für die Gültigkeit dieser Vereinbarung festgesetzt wird. Nach Fristablauf sieht sich die Vermieterin gezwungen, die Rückstellung der Bestandseinheit durchzuführen oder Räumungsklage einzubringen.

Wien, am 26.01.2009

RESAG  
PROPERTY MANAGEMENT GMBH  
Weyringergasse 35, 1040 Wien  
[Signature]  
Unterschrift der Vermieterin





Hinterlegt am 02.01.2018 - 17.08

1/E

## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen  
**G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG,**  
1080 Wien, Albertgasse 35,

vertreten durch die Hausverwaltung  
**RESAG Property Management GmbH,**  
1040 Wien, Weyringergasse 35,  
als Vermieterin einerseits

und

Firma

[REDACTED]

1. Die G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KEG ist Miteigentümerin des Objekts 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Reschgasse 24-26 und Vermieterin der Geschäftsflächen 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Top 104 mit einer Größenordnung von 1.666,72 m². Die Firma [REDACTED] ist Mieterin dieser Geschäftsflächen.
2. Das bis 31.07.2009 bestehende Mietverhältnis wird nun einvernehmlich bis 31.01.2010 verlängert. Das Mietverhältnis endet an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf und ohne dass dem Mieter dadurch fortwährende Rechte entstehen.
3. Die [REDACTED] verpflichtet sich ein Benützungsentgelt in Höhe von EUR 7.500,- netto zuzüglich Betriebskosten in Höhe von derzeit EUR 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer iHv 20% zu leisten. Die Gesamtsumme beträgt somit EUR 11.700,08 monatlich.
4. Es wird vereinbart, dass das Benützungsentgelt, die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer für den Zeitraum von August 2009 bis Jänner 2010 (6 Monate) im Voraus bezahlt werden. Die [REDACTED] hat somit binnen 7 Tagen eine Zahlung in Höhe von EUR 70.200,48 auf das Konto der Hausverwaltung Nr. 31215300415, BLZ 47050, Immo-Bank, lautend auf RESAG Property Management GmbH zu tätigen.
5. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass das fristgerechte Einlegen des unter Punkt 4 angeführten Betrags als aufschiebende Bedingung für die Gültigkeit dieser Vereinbarung festgesetzt wird. Nach Fristablauf steht sich die Vermieterin gezwungen, die Rückstellung der Bestandseinheit durchzuführen oder Räumungsklage einzubringen.

Wien, am 30.04.2009

RESAG PROPERTY MANAGEMENT GMBH  
ALBERTGASSE 35/1A - 1080 WIEN  
[Signature]  
Unterschrift der Vermieterin

[REDACTED]

Hinsichtlich der Mietvorschriften wurde seitens der Mieterin folgende Information erteilt:





## 1. Mietvorschriften, Mietzins

Der für das Mietverhältnis gültige Mietzins war zwischen der (damaligen) Vermieterin und unserem Unternehmen ( ) als Mieterin strittig. In Folge der von der damaligen Vermieterin im Jahr 2018 erhobenen Mietzins- und Räumungsklage wurde dem **Feststellungsbegehren von** ( ) **entsprochen**, wonach der zu leistende Hauptmietzins für die **unbefristet gemieteten Geschäftsräumlichkeiten** (dauerhaft) **netto EUR 7.500,00** (nicht wertgesichert) **beträgt** (siehe beiliegendes Urteil des BG Meidling vom 09.01.2018 zu 10 C 795/17z, welches nachfolgend durch das Urteil des LG für ZRS Wien vom 03.10.2018 zu 40 R 105/18i bestätigt wurde).

Allerdings bezahlen wir den Mietzins seit geraumer Zeit nicht mehr an die Vermieterin selbst, und zwar aus folgendem Grund:

Mit Abtretungsanzeige der Raiffeisenbank Wels eGen vom 18.12.2023 wurden wir darüber verständigt, dass die betreffend das gegenständliche Mietverhältnis bereits entstandenen und künftig entstehenden Forderungen zur Gänze an die Raiffeisenbank Wels abgetreten wurden und Forderungen mit schuldbeitfreiender Wirkung nur mehr an das dort angegebene Konto erfolgen können (siehe Beilage). Zudem übermitteln wir Ihnen beiliegend unsere jüngste Überweisung von April 2025.

Des Weiteren wurde das Urteil vom BG Meidling vom 09. Jänner 2018 übermittelt:



### **Folgender Sachverhalt steht fest:**

Das Gebäude, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, wurde aufgrund einer im Jahr 1986 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet. Die [REDACTED] haben als Mieter am 30.03.1987 mit der Sepdec Z Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. einen Mietvertrag über die Geschäftsräumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.666,72 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage ./A).

Die Hauptmietzinshöhe betrug S 266.667,- (€ 19.379,45); dies wertgesichert auf den Verbraucherpreisindex 1976 mit Ausgangsbasis der für den 12. Monat vor Übergabe/Übernahme errechneten Indexzahl, wobei Schwankungen +/- 5 % unberücksichtigt blieben, bei Überschreitung nur 70 % der Veränderung angerechnet werden sollten und die neue Indexzahl die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen unter jeweils neuerlichem Ausschluss von Schwankungen unter 5 % bildete (Beilage ./A, § 3).

Nachdem die Beklagte und Rechtsanwalt [REDACTED] über die damalige (Mit-)Mieterin [REDACTED] nach Ablauf des 20-jährigen, mieterseitigen Kündigungsverzichtes per 31.10.2008 rechtskräftig zu hg. 29 C 733/07g gerichtlich aufgekündigt hatten, fand die damalige Vermieterin, G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KEG, keinen geeigneten Nachmieter. [REDACTED] Geschäftsführer der Beklagten, fragte mit Schreiben vom 25.10.2008 bei der damals bevollmächtigten Hausverwaltung RESAG Property Management GmbH an, ob eine präkaristische Weiternutzung gegen Ersatz der Betriebskosten und allenfalls geringes Nutzungsentgelt für einige Monate möglich sei (Beilage ./B). Am 27.10.2008 lehnte die Hausverwaltung ein präkaristische Nutzung ab, stimmte jedoch einer Weiternutzung bis 31.1.2009 zu, unter gleichen Bedingungen, allerdings in Form eines für sämtliche Monate zu hinterlegenden Benützungsentgelts (Beilage ./7).

In einem Gespräch einigten sich [REDACTED] und [REDACTED] als Eigentümervertreterin, sodass die Hausverwaltung mit E-Mail vom 29.10.2008 eine Vereinbarung übermittelte (Beilagen ./C, 8 und 9), die auszugsweise lautet:



„2. Das bestehende Mietverhältnis wurde seitens der Mit-Mieterinnen per 31.10.2008 rechtskräftig aufgekündigt und wird nun mit der [REDACTED] allein einvernehmlich bis 31.1.2009 verlängert. Das Mietverhältnis endet an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf und ohne dass dem Mieter dadurch fortwährende Rechte entstehen.

3. Die [REDACTED] verpflichtet sich, Benützungsentgelt in Höhe von € 7.500,-- netto monatlich zuzüglich Betriebskosten in Höhe von derzeit € 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer iHv 20 % zu leisten. Die Gesamtsumme beträgt somit € 11.700,08 monatlich.“

Weitere Vereinbarungen zu im wesentlichen gleichlautenden Bedingungen mit demselben Hauptmietzins wurden am 26.1.2009 bis 31.07.2009 und am 30.4.2009 bis 31.01.2010 getroffen (Beilagen./D und E). Bei Gesprächen [REDACTED] im Jänner 2010 mit [REDACTED] und [REDACTED] von der Vermieterseite verblieb man so, den Hauptmietzins von € 7.500,-- netto bis auf weiteres beizubehalten. Hinsichtlich der Vertragsdauer wurde keine Einigung erzielt. Der Beklagten wurden weiterhin € 7.500,-- Hauptmietzins samt Betriebskosten und Ust vorgeschrieben und von ihr bis Ende 2014 auch bezahlt (vgl. Beilage ./6 in hg 29 C 503/15 w).

Im Jahr 2015 brachte die G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KG zu hg 29 C 503/15 w Mietzins- und Räumungsklage ein. Das Verfahren, bei dem es inhaltlich um Betriebskosten ging, endete mit einem Vergleich, in dem sich die Beklagte verpflichtete der Klägerin € 9.000,-- (Betriebskostenakonti von 1/2015 bis einschließlich 3/2016 inkl. 20 % USt) zu zahlen. Ansonsten wurden weiterhin € 7.500,-- Hauptmietzins samt Betriebskosten und Ust vorgeschrieben und von der Beklagten bezahlt (Beilage ./17).

Wie oben erwähnt, hat die Klägerin mit Kaufvertrag vom 15.11.2016 bzw. Änderungsvereinbarung vom 16.12.2016 die Liegenschaftsanteile erworben und wurde somit zur neuen Wohnungseigentümerin des vermieteten Geschäftslokales. Im Kaufvertrag wurde unter Punkt „VI Gewährleistung“ festgehalten, dass der Klägerin als Käuferin die Möglichkeit gegeben wurde, Einsicht in sämtliche relevante Unterlagen zu nehmen. Hierzu zählten insbesondere Mietverträge, aktuelle Vorschriften, Zinslisten, Saldenlisten sowie jene Informationen und Unterlagen, die bei der zuständigen Hausverwaltung auflagen (Beilage ./4).

Auch nach Erwerb durch die Klägerin und die Übernahme der Verwaltungssachen durch die neue Hausverwaltung CCI Immobilien Treuhand GmbH bis einschließlich der Miete September 2017 wurde der Mietzins in Höhe von € 7.500,- plus Betriebskosten und Umsatzsteuer vorgeschrieben und von der Beklagten bezahlt (Beilage ./17).

Im hg. Kündigungsverfahren 10 C 213/17m stellten die Parteien am 31.5.2017 hinsichtlich des Mietvertrages vom 30.3.1987 außer Streit (Beilagen./ F und 2), „dass dieser Mietvertrag nach





*wie vor auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden ist. Dies hinsichtlich Kündigungsfrist und Termin (§ 2 Punkt 2 des Mietvertrages).“*

Von Oktober bis Dezember 2017 schrieb die Hausverwaltung der Beklagten einen Nettomietzins von monatlich € 29.920,23 und einen Bruttomietzins von € 39.085,25 vor (Schreiben vom 27.9.2017 samt Anhängen, Beilagen ./12 bis 14). Dies mit der Begründung, dass es sich um indexierte Mietvorschreibungen handle. Das geringfügige Benützungsentgelt iHv € 7.500,-- netto sei mit 31.10.2010 befristet gewesen, sodass die Mietzinsvereinbarung laut Vertrag vom 30.3.1987 (umgerechnet € 19.379,45 netto) samt Wertsicherung gelte. Nach der letzten Indexerhöhung im Februar 2006 auf € 25.758,97 hätten sich im März 2008 und 2011, Mai 2013 und zuletzt im April 2017 weitere Erhöhungen ergeben, sodass sich der Nettobetrag von € 29.920,23 ergebe.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 mahnte die Klägerin € 26.904,28 (zzgl Zinsen und Anwaltskosten) an ausständigem Oktobermietzins 2017 ein, weil weiterhin der Mietzins von € 12.180,97 (Nettohauptmietzins € 7.500,-- + Betriebskosten + USt) bezahlt wurde (Beilage ./15). Die Beklagte zahlte auch für die Monate November 2017 bis Jänner 2018 jeweils € 12.180,97 an Bruttomietzins.

Nicht festgestellt werden konnte, ob die ab Jänner 2018 um € 21,01 geringfügig erhöhte Mietzinsvorschreibung auf € 39.106,26 brutto auf einer Erhöhung des Hauptmietzinses oder der Betriebskosten resultiert.

#### **Beweiswürdigung:**

Soweit sich Feststellungen auf den Inhalt unbedenklicher Urkunden beziehen, sind diese bei den jeweiligen Feststellungen in Klammerausdrücken angeführt.

Der Geschäftsführer der Beklagten, [REDACTED] glaubwürdig, weil er dem Gericht alle relevanten Abläufe ab dem Jahr 2000 (Beginn seiner Tätigkeit) bezüglich Konkurs, Rechtsnachfolge und Mietvereinbarungen widerspruchsfrei und nachvollziehbar – auch im Einklang mit den entsprechenden Urkunden - erklären konnte. Auf Nachfrage vermochte er Details zu nennen, die seine Glaubwürdigkeit zusätzlich stärkten.

Dass der Hauptmietzins in der Vergangenheit bezahlt wurde, ist zwar nicht ausdrücklich außer Streit gestellt, es wurde aber auch nichts Gegenteiliges vorgebracht. Andernfalls wären überdies auch ältere Rückstände eingeklagt worden.

Die Non-Liquet-Feststellung zur Mieterhöhung Jänner 2018 ergibt sich mangels Vorbringen und Beweisergebnissen dazu.



### **Rechtlich folgt:**

Gem. § 1 Abs 4 Z 1 MRG fällt der Bestandgegenstand in den Teilanwendungsbereich, sodass ua § 29 MRG anzuwenden ist. Dass der Hauptmietzins in den Beilagen./C bis E als Benützungsentgelt bezeichnet wird, hat rechtlich keine Bedeutung, zumal aus den Vereinbarungen zweifellos hervorgeht, dass es sich um Mietvereinbarungen handelt, dies auch nicht strittig ist und auch die Vorschreibung von € 7.500,-- Nettomietzins den Zeitraum danach außer Streit gestellt wurde.

Gemäß § 29 Abs 1 Z 1 MRG wurde der Mietvertrag vom 30.3.1987 mittels Aufkündigung aufgelöst. Der Mietvertrag aus dem Jahr 1987 ist damit endgültig aufgelöst, ein Wiederaufleben rechtlich unmöglich. Denkbar wäre nur ein ausdrücklicher oder konkludenter Vertragsabschluss zu denselben Bedingungen. Dies wurde von der Klägerin nicht einmal vorgebracht. Wie festgestellt, wurde die Weitergeltung des gesamten Vertrages auch nicht außer Streit gestellt.

Bei Auslaufen der schriftlichen Vereinbarungen bestand hinsichtlich der zukünftigen Vertragsdauer keine Einigung, hinsichtlich des Mietzinses sollte die bisherige Regelung bis auf weiteres beibehalten werden. Dies ist schon nach dem Wortsinn nicht als verbindliche Regelung über den Mietzins für die Zukunft oder auch nur für einen konkreten Zeitraum anzusehen. Ebenso wenig kann aus dem Umstand, dass weiterhin € 7.500,-- netto vorgeschrieben und bezahlt wurden, konkludent auf eine unbefristete Mietzinsvereinbarung in dieser Höhe geschlossen werden. Gem § 863 ABGB darf nämlich kein vernünftiger Grund zu zweifeln bestehen, zumal dieser Betrag eben nur bis auf weiteres beibehalten werden sollte und keine terminliche Fixierung erfolgte.

Es kommt daher § 29 Abs 3 lit b MRG zur Anwendung, wonach Mietverträge, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst wurden, einmalig als auf drei Jahre erneuert gelten. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert. Die letzte Vereinbarung Beilage./E mit € 7.500,-- Nettomietzins endete mit Ablauf des 31.01.2010. Daher kam es nach Ablauf von drei Jahren am 31.01.2013 zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, sodass sich auch die Vereinbarung über den Mietzins entsprechend verlängerte, sodass der Nettohauptmietzins nach wie vor € 7.500,-- beträgt.

Der Beweisantrag des Klagevertreters auf Einvernahme von [REDACTED] war abzuweisen: Die begehrte Feststellung, dass keine mündliche Verlängerung des Mietvertrages getroffen wurde, war bereits aufgrund der Aussage [REDACTED] zu treffen.



Überdies besteht kein Vorbringen der Beklagten, dass eine mündliche Vertragsverlängerung vorliegt. Da es aufgrund der Vertragsverlängerung gem § 29 Abs 3 lit b MRG nicht darauf ankommt, ob die Voreigentümerin Handlungen gesetzt hat, die von der Beklagten als dauerhafter Verzicht auf die Anhebung des Mietzinses auf das ursprünglich vereinbarte Niveau verstanden werden durften und eine konkludente Vertragsverlängerung auch nicht vorliegt, war dieser Beweisantrag auch rechtlich nicht von Relevanz.

Da die Klägerin den Grund für die geringfügige Erhöhung des vorgeschriebenen Bruttomietzinses von Dezember 2017 auf Jänner 2018 weder vorgebracht noch bewiesen hat, ist ihr auch der Beweis eines Mietzinsrückstandes iHv € 21,01 misslungen, welcher ohnehin nur relevant wäre, falls es sich um Betriebskosten handelt.

Die Erklärung über die Auflösung des Mietvertrages gem § 1118 ABGB erfolgte daher nicht zu Recht, weshalb auch das Räumungsbegehren abzuweisen war.

Gemäß § 236 ZPO kann bei rechtlichem Interesse ein Zwischenantrag auf Feststellung über das Bestehen eines präjudiziellen Rechtes oder Rechtsverhältnisses gestellt werden, wenn die Feststellung über den Prozess hinausreicht. Dies ist der Fall, weil die Höhe des Hauptmietzinses für das Räumungsbegehren eine Vorfrage bildet, aber auch (im Gegensatz zur bloßen Klagsabweisung) über dieses Verfahren hinausreicht (MietSlg 29.623).

Die **Kostenentscheidung** beruht auf § 41 ZPO.

Seitens der Mieterin wurde folgende Information zu Mängeln/zum Investitionsrückstau und zu Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüchen übermittelt:





## 2. Schäden und Mängel des Mietobjektes, Investitionsrückstau

Darüber hinaus verfügt das gegenständliche Mietobjekt über eine Vielzahl von Schäden und Mängeln. So gut wie alle Anlagen und Bestandteile des Mietobjektes haben ihre Lebensdauer längst überschritten und bedürfen einer dringenden Erneuerung. Insgesamt besteht betreffend das gegenständliche Mietobjekt ein **massiver Investitionsrückstau**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vermieterin umfassende Erhaltungspflichten für das gegenständliche Mietverhältnis treffen.

Bezüglich der einzelnen Mängel und Schäden wurde durch den bautechnischen Sachverständigen DI Dietmar Ebner ein Sachverständigengutachten eingeholt, in dem die Mängel und Schäden detailliert beschrieben und die zu setzenden Maßnahmen konkret aufgelistet sind. Bezüglich des umfassenden Mangelbildes verweisen wir auf folgende Unterlagen bzw. Korrespondenz:

- Unsere Mängelrüge zum Wasserschaden vom 14.12.2023
- Gutachten des DI Dietmar Ebner vom 25.11.2024
- Unsere Mängelrüge vom 11.12.2024
- Unsere Mängelrüge zum neuerlichen Wasserschaden vom 10.01.2025
- Unsere Mängelrüge zur Heizungsanlage vom 14.01.2025
- Unsere Mängelrüge zum Wasserschaden vom 23.01.2025
- Unsere Mängelrüge zur Heizungsanlage vom 23.01.2025
- Unser Urgenzschreiben vom 23.01.2025

Den Sanierungsbedarf zur Behebung der bestehenden Schäden und Mängel hat der Sachverständige DI Dietmar Ebner in seinem Gutachten auf EUR 1.626.646,00 (exkl. USt.) geschätzt, vgl. Seiten 75-78 des Gutachtens vom 25.11.2024.

## 3. Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüche

Aufgrund der vielfältigen Mängel machen wir seit einigen Monaten von unserem Mietzinsminderungsanspruch Gebrauch, den wir, wie aus der obenstehenden Korrespondenz ersichtlich, mit zumindest 25% bemessen haben. Da die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen bis dato nicht gesetzt wurden, werden wir auch weiterhin von diesem uns zustehenden Mietzinsminderungsanspruch Gebrauch machen. Dazu kommen die Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüche unseres Unternehmens, die durch den vertragswidrigen Zustand des Mietobjektes laufend entstehen.



### Auftragsdetail

Art: SEPA-Überweisung

Empfänger: Raiffeisenbank Wels eGen Fällig:  
IBAN: AT63 3468 0001 0620 0646 Betrag: 5.625,00  
SWIFT/BIC: Überweisungswährung: EUR  
Verwendungszweck: 010530001001 Meidlinger Hauptstrasse 19, Miete/BK  
04/2025 unter Vorbehalt der Rückforderung - 25%  
Mietzinsminderung

| Auftragsarten:     | Anzahl: | WHG: | Summe in WHG: | Summe in EUR: |
|--------------------|---------|------|---------------|---------------|
| SEPA-Überweisungen | 1       | EUR  | 5.625,00      | 5.625,00      |
| Summe Belastungen  |         |      |               | 5.625,00      |

#### Bestandsdaten

Durchführungsdatum: 05.04.2025  
Bestandsstatus: OK

Bestandskontrollnummer: CA048102

#### Status vom Bankrechner

#### Bestandsgruppe



### Auftragsdetail

Art: SEPA-Überweisung

Empfänger: Raiffeisenbank Wels eGen  
Betriebskosten + Ust  
IBAN: AT19 3468 0000 0620 0646  
SWIFT/BIC: Fällig: Betrag: 4.129,22  
Überweisungswährung: EUR  
Verwendungszweck: 010530001001 Meidlinger Hauptstrasse 19, BK  
04/2025+Ust unter Vorbehalt der Rückforderung -  
25% Mietzinsminderung

| Auftragsarten:     | Anzahl: | WHG: | Summe in WHG: | Summe in EUR: |
|--------------------|---------|------|---------------|---------------|
| SEPA-Überweisungen | 1       | EUR  | 4.129,22      | 4.129,22      |
| Summe Belastungen  |         |      |               | 4.129,22      |

#### Bestandsdaten

Durchführungsdatum: 05.04.2025  
Bestandsstatus: OK

Bestandskontrollnummer: CA048102

#### Status vom Bankrechner

Sämtliche Mängelrügen und die Abtretungsanzeige der Raiffeisenbank Wels wurden seitens der Mieterin zur Verfügung gestellt.



Seitens der Mieterin wurde weiters bekannt gegeben: „Aktuell gibt es keine rechtsanhängigen Gerichtsverfahren zwischen der Vermieterin und unserem Unternehmen. Selbstverständlich halten wir uns die gerichtliche Geltendmachung unserer Ansprüche vor.“

## 2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer wird lt. Auskunft der Hausverwaltung (teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH) derzeit wie folgt vorgeschrieben:

| Siege Stg. 1 / Top-Nr. GL 4 / Tür-Nr. GL 4, gültig ab Januar 2025 | Ust-Satz          |     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
| Rücklage Allg.                                                    | 601,68 €          | 0%  |
| Rücklage GF + Büro                                                | 261,60 €          | 0%  |
| Betriebskosten Allg.                                              | 2.616,00 €        | 20% |
| Betriebskosten GF + Büro                                          | 732,48 €          | 20% |
| Netto                                                             | 4.211,76 €        |     |
| UST                                                               | 669,70 €          |     |
| <b>Gesamt</b>                                                     | <b>4.881,46 €</b> |     |

## 2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Stand der Rücklage per 26. März 2025: € 103.656,74 für GL+Büro.

Folgende Sanierungen sind laut Auskunft durch die Hausverwaltung derzeit geplant:

- Sanierungsmaßnahmen Terrassensanierung Kleiderbauer
- Sanierungsmaßnahmen Fassade Steinplatten
- Sanierungsmaßnahmen nach negativen Elektrobefund

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 06. Juni 2024 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Eigentümerversammlung findet am 01. April 2025 statt.

## 2.9. Sonstiges

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht folgende abweichende Aufteilung der Aufwendungen gem. Punkt WE-Vertrag:



## VIII.

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 folgende von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten. Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude umfasst drei bauliche Einheiten und zwar den Bereich „Geschäfte und Büros“, den Bereich „Wohnungen“ und den Bereich „Tiefgarage“. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass alle liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, insbesondere die Betriebskosten, die Kosten der Erhaltung oder Verbesserung sowie alle sonstigen Aufwendungen bzw. Lasten, einschließlich allfälliger Beiträge zur Rücklage, soweit sie einer der drei Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können, nur von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte der jeweiligen Abrechnungseinheit zu tragen sind. Die drei Abrechnungseinheiten werden definiert wie folgt:

5

### (1.1) Erste Abrechnungseinheit „Geschäfte und Büros“:

Sämtliche Geschäfte und Büros samt zugehörigen Stiegenhaus bis inklusive der Türen zur Passage und einschließlich aller technischen Anlagen, wie insbesondere dem auf der Stiege 1 befindlichen Lastenaufzug (derzeit Geschäftslokal des DM-Drogerie Marktes) und dem auf der Stiege 2 befindlichen Lift, der ausschließlich in das 1. Obergeschoß der Geschäfts- und Büroräumlichkeiten führt, Gegensprechanlagen, etc. sowie samt sonstigen den den Geschäften und Büros zugeordneten Nebenräumen inklusive der zu den Geschäften und Büros gehörigen Terrassen sowie sämtliche Außenfenster und Schaufenster, Schaukästen sowie Portale dieser Abrechnungseinheit.

### (1.2) Zweite Abrechnungseinheit „Wohnungen“:

Sämtliche Wohnungen samt kompletten Gängen und Stiegenhäusern der Stiege 1 und der Stiege 2 ab dem Erdgeschoß bis inklusive der Türen zur Passage sowie einschließlich aller technischen Anlagen, wie insbesondere die auf der Stiege 1 und 2 befindlichen Lifte, Gegensprechanlagen, etc. sowie samt den sonstigen den Wohnungen zugeordneten Nebenräumen (zB Hobbyräume, Waschküche, Terrassen, Balkone, Loggien) sowie sämtliche Außenfenster dieser Abrechnungseinheit. Sollte auf Grund einer zukünftig anderen Nutzung des derzeit an die Firma Kleiderbauer vermieteten Geschäftslokales Top 4 die derzeit von diesem Geschäftslokal nur als Fluchtweg benützte Stiege vom Erdgeschoß in das erste Obergeschoß zu einem regulären Zugang zu diesen Flächen werden, so zählt dieser Stiegenhausteil nicht mehr zu dieser Abrechnungseinheit, sondern zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

### (1.3) Dritte Abrechnungseinheit „Tiefgarage“:

Die Tiefgarage umfasst den im ersten und zweiten Kellergeschoss befindlichen Bereich mit insgesamt 156 Stellplätzen samt den Zufahrts- und Rangierflächen. Nicht zu dieser Abrechnungseinheit zählen ausdrücklich die beiden Abgänge in die Tiefgarage bei Stiege 1 und 2 samt Türen. Diese stellen allgemeine, im gemeinsamen Eigentum stehende Liegenschaftsteile dar.

6





Die spezifisch aus dem Betrieb der Tiefgarage anfallenden Betriebskosten (zB Strom in Tiefgarage, Reinigung, Wartung der Schrankenanlagen, Belüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) sowie die Kosten für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden demgemäß für diese Abrechnungseinheit gesondert erfasst und von den Eigentümern entsprechend den ihnen zugeordneten Stellplätzen (derzeit 35 Stellplätze Urbanbau und 121 Stellplätze ImmoTrust) getragen. Im Falle des Erfordernisses der Installierung von Zählern zur gesonderten Erfassung der Stromgebühren etc. sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, anfallende Kosten für diese Installierung im Verhältnis der Stellplätze (derzeit im Verhältnis 121:35) zu tragen.

Festgehalten wird jedoch, dass derzeit die Tiefgarage insgesamt an die APCOA Autoparkgaragengesellschaft m.b.H. durch die ImmoTrust verpachtet ist, der auch weiterhin die Pachtzinse alleine zustehen. Für die Dauer dieses Pachtverhältnisses haben die Regelungen gemäß dem Pachtvertrag und gemäß dem Vertrag vom 25.9./2.10.1989 Geltung. Für den Fall, dass dieses Pachtverhältnis endet, treten die Regelungen gemäß den ersten beiden Absätzen dieses Vertragspunktes in Kraft.

(2) Sämtliche den Abrechnungseinheiten zuzuordnenden Aufwendungen sind daher von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheiten alleine zu tragen. Derzeit ist Wohnungseigentümer der Wohnungen die Urbanbau und Wohnungseigentümer der Geschäfte und Büros die ImmoTrust. Sofern es später zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen innerhalb einer Abrechnungseinheit im Innenverhältnis der Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheit im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile (= Nutzwerte).

(3) Die getrennten Abrechnungseinheiten gelten auch für die Kosten der Erhaltung und Verbesserung der jeweiligen Objekte und der dazugehörigen Außenfenster. Die Wohnungseigentümer werden jedoch im Rahmen der Hausverwaltung hinsichtlich solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten das Einvernehmen herstellen und auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes Rücksicht nehmen. Einvernehmen im Sinne dieser Vertragsbestimmung bedeutet, dass sowohl die ImmoTrust als auch die Urbanbau zustimmen müssen, solange sie jeweils Eigentümer auch nur eines Wohnungseigentumsobjektes sind.



Ansonsten wird hierüber nach den Regeln über die ordentliche und außerordentliche Verwaltung entschieden.

(4) Für diese drei Abrechnungseinheiten gilt auch eine abweichende Abstimmungseinheit in der Form, dass für sämtliche Angelegenheiten betreffend diese Abrechnungseinheiten die jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsobjekte der jeweiligen Abrechnungseinheit alleine zu entscheiden haben. Derzeit ist Wohnungseigentümer der Wohnungen die Urbanbau und Wohnungseigentümer der Geschäfte und Büros die ImmoTrust. Sofern es später zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen innerhalb einer Abrechnungseinheit im Innenverhältnis der Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheit im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile (= Nutzwerte). Die Regeln für die Abstimmungseinheiten gelten nicht, wenn gemeinschaftliche Liegenschaftsteile, die nicht ausschließlich einer Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zuzuordnen sind, betroffen sind oder wenn die gesamte Liegenschaft betroffen ist. Dazu zählen zB das Dach, die Fassade, die Passage und die Grünfläche samt Innenhof und die beiden Abgänge zur Tiefgarage auf den Stiegen 1 und 2 samt Türen.

(5) Für die Verwaltung wird nachstehende Regelung getroffen:

Die Abrechnungseinheiten Geschäfte und Büros sowie Tiefgarage werden von der ImmoTrust bzw. einer von ihr bestellten Verwalterin verwaltet, die Abrechnungseinheit Wohnungen hingegen von der Urbanbau bzw. einer von ihr bestellten Verwalterin. Hinsichtlich der restlichen Aufwendungen, die diesen Abrechnungseinheiten nicht zugeordnet werden können, werden im Sinne der bisherigen Praxis, die diesbezüglichen Verwaltungshandlungen durch die Urbanbau gesetzt, mit Ausnahme der Passage und der Grünfläche samt Innenhof, bei denen die Verwaltung durch die ImmoTrust erfolgt. Vereinbart wird, dass die Kosten für die Betreuung dieses Bereiches ihre Obergrenze mit den Kosten für den ordentlichen Büro- und Geschäftsbetrieb der Mieter der ImmoTrust finden. Aufträge in diesem Zusammenhang werden nur zu fremdvergleichsfähigen Preisen vergeben. Hinsichtlich der Gehsteige (Schneeräumung, Streuung, Reinigung, etc.) wird vereinbart, dass diese Agenden im Rahmen der Verwaltung durch die Urbanbau geführt werden.



(6) Für die Verwaltungshandlungen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile, wie insbesondere Dach, Fassade, Gehsteige, Abgänge zur Tiefgarage samt Türen auf den Stiegen 1 und 2 im Erdgeschoß sowie die Aufteilung von allgemeinen Kosten wie Gebäudeversicherung, Grundsteuer, für Müll-, Wasser-, Kanalgebühren etc. auf die drei Abrechnungseinheiten erfolgt die Verrechnung eines Verwaltungshonorars durch die Urbanbau in der Höhe eines Viertels des jeweiligen Satzes für die Kategorie B gemäß 15a Abs. 3 MRG pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (3.858,58 m<sup>2</sup>) und Geschäftslokale und Büros (3.836,84 m<sup>2</sup>) pro Jahr, welches im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungen, Geschäftslokale und Büros auf diese aufgeteilt wird. Das von der ImmoTrust zu zahlende Verwaltungshonorar beträgt nach dieser Berechnung derzeit EUR 2.365,32 pro Jahr.

(7) Die Urbanbau als derzeitige Verwalterin hinsichtlich der Aufwendungen, die den Abrechnungseinheiten nicht zugeordnet werden können, hat gemäß § 20 Abs. 6 WEG ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einschbares gesondertes Konto eröffnet. Auf dieses Konto sind von den Wohnungseigentümern (derzeit Urbanbau und ImmoTrust) monatliche Akonti für die Abdeckung der Aufwendungen, für welche die Verwaltung in Vorlage tritt (wie zB Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, etc.) bis zum 5. eines jeden Monats an die Verwaltung im bargeldlosen Verkehr zu entrichten. Die eingehenden Beträge stellen eine Akontozahlung auf die jährlich zu berechnenden Gesamtaufwendungen dar und erfolgt jeweils bis zum 30.6. des Folgejahres eine Abrechnung. Eine sich aus der Jahresabrechnung allenfalls zugunsten der Wohnungseigentümer ergebende Überzahlung wird die Verwaltung zum auf die Abrechnung nachfolgenden übernächsten Monat refundieren. Eine sich aus der Jahresabrechnung allenfalls ergebende Minderzahlung haben die Wohnungseigentümer der Verwaltung zu dem auf die Abrechnung nachfolgenden übernächsten Monat zu leisten.

(8) Für die Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 wird vereinbart, dass diese Rücklagen für jede Abrechnungseinheit gesondert zu bilden sind. Für die restlichen, nicht den Abrechnungseinheiten zuordenbaren Aufwendungen der Liegenschaft wird derzeit keine Rücklage gebildet.





Endfassung

(9) Für alle restlichen, nicht den oben genannten Abrechnungseinheiten direkt zuordenbaren Aufwendungen wird vereinbart, dass diese Aufwendungen nach den Nutzwerten aufgeteilt werden. Dieser Aufteilungsschlüssel betrifft Aufwendungen für die gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile, insbesondere Dach, Fassade, Passage, Grünfläche samt Innenhof, Gehsteige, beide Abgänge zur Tiefgarage auf den Stiegen 1 und 2 samt Türen, Gebäudeversicherungen, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren etc. Dies gilt grundsätzlich auch für die Grundsteuer, wobei jedoch für die Dauer einer Grundsteuerbefreiung für die Wohnungen diese Befreiung zugunsten der Wohnungen zu berücksichtigen ist.

(10) Die gesamte Vereinbarung gemäß Art VIII tritt abweichend von § 32 WEG 2002 beginnend mit 1.1.2003 in Kraft.

(11) Diese Vereinbarung ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 32 WEG im Grundbuch anzumerken.

Quelle: WE-Vertrag (TZ 1661/2004))

Die Hausverwaltung teilte mit, dass folgende weitere Klagen bestehen: Mahnklage gegen die verpflichtete Partei



## 2.10. Energieausweis

### Gesamt-Energieausweis

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

|                |                              |                    |          |
|----------------|------------------------------|--------------------|----------|
| BEZEICHNUNG    | Meidlinger Hauptstraße 19-21 | Umstandsstand      |          |
| Gebäude(-teil) | Gesamtenergieausweis         | Baujahr            | 1988     |
| Nutzungsprofil | Bürogebäude, ...             | Letzte Veränderung |          |
| Straße         | Meidlinger Hauptstraße 19-21 | Katastralgemeinde  | Meidling |
| PLZ/Ort        | 1120 Wien-Meidling           | KG-Nr.             | 01305    |
| Grundstücksnr. | 80/5 ; 488/2                 | Seehöhe            | 188 m    |

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

|     | HWB Ref,SK | PEB SK | CO <sub>2eq</sub> SK | f <sub>GES</sub> SK |
|-----|------------|--------|----------------------|---------------------|
| A++ |            |        |                      |                     |
| A+  |            |        |                      |                     |
| A   |            |        |                      |                     |
| B   |            |        |                      |                     |
| C   |            |        |                      |                     |
| D   |            |        |                      |                     |
| E   |            |        |                      |                     |
| F   |            |        |                      |                     |
| G   |            |        |                      |                     |

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

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

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

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BEHB:** Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

**KHB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

**BEHB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BEB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

**f<sub>GES</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.





### 3. Gutachten

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

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

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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



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

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

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

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt derzeit vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

### **3.2. Restnutzungsdauer**

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



### **3.2.1. Technische Lebensdauer**

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

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

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

### **3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

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

### **3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer**

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen



Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

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

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

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

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

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre



- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)  
eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren

aus.

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

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

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

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1995 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren ergibt.

### 3.3. Bewertung

#### 3.3.1. Ertragswertverfahren

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





Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

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

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

### 3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

#### 3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

| Vergl. wert | PLZ  | Adresse                         | ON               | m² Nfl.     | KP             | KP/m² Nfl. | KV-Datum |
|-------------|------|---------------------------------|------------------|-------------|----------------|------------|----------|
| 1           | 1120 | Rosaliagasse/<br>Krichbaumgasse | 20-22/<br>15-15A | 1.990,65 m² | 3.000.000,00 € | 1.507,05 € | 12.12.18 |
| 2           | 1120 | Rauchgasse                      | 40-44            | 3.265,34 m² | 5.500.000,00 € | 1.684,36 € | 09.05.18 |
| 3           | 1120 | Rauchgasse/<br>Ignazgasse       | 28/32            | 1.077,27 m² | 2.200.000,00 € | 2.042,20 € | 28.01.21 |
| 4           | 1120 | Pachmüllergasse                 | 19               | 897,92 m²   | 1.550.000,00 € | 1.726,21 € | 12.02.20 |
| 5           | 1120 | Gießhofgasse                    | 8                | 1.142,73 m² | 1.880.000,00 € | 1.645,18 € | 09.08.19 |



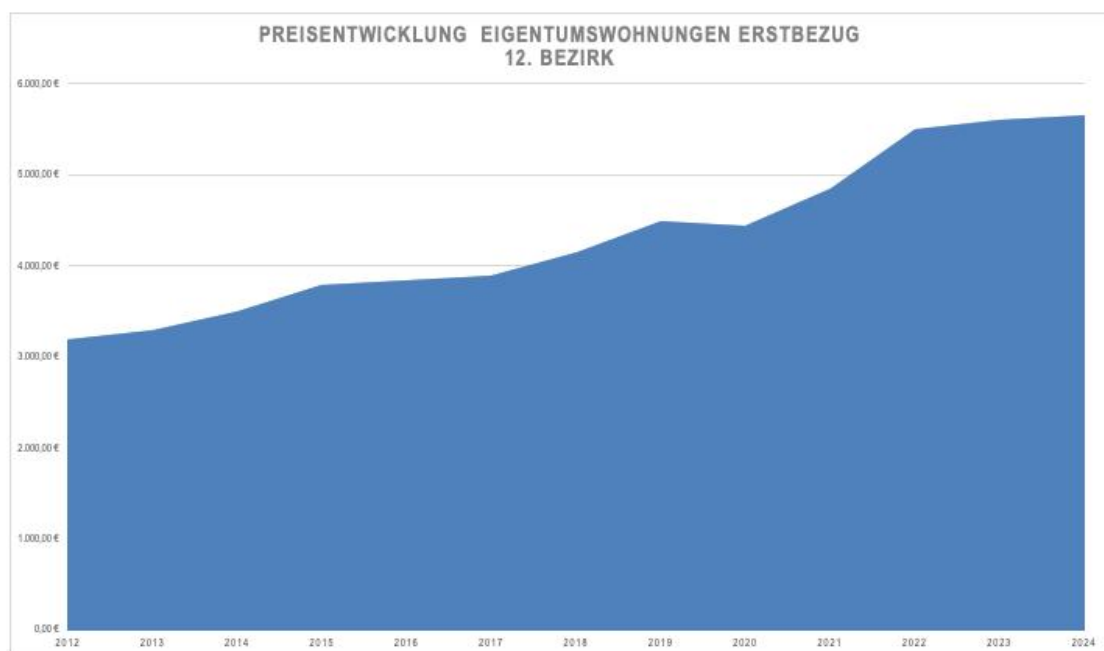
Abb. 21: Lage der Vergleichswerte



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

### 3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 12. Bezirk folgende Werte:





Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 12. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

| zeitliche Anpassung |                   |                            |
|---------------------|-------------------|----------------------------|
| Jahr                | Anp. zum Stichtag | gedämpfter Ansatz von -50% |
| 2017                | 44,87%            | 22,44%                     |
| 2018                | 36,14%            | 18,07%                     |
| 2019                | 25,56%            | 12,78%                     |
| 2020                | 26,97%            | 13,48%                     |
| 2021                | 16,49%            | 8,25%                      |
| 2022                | 2,73%             | 1,36%                      |
| 2023                | 0,89%             | 0,45%                      |
| 2024                | 0,00%             | 0,00%                      |
| 2025                | 0,00%             | 0,00%                      |

| Vergl. wert | Adresse                         | ON               | m <sup>2</sup> Nfl.     | KP             | KP/m <sup>2</sup> Nfl. | KV-Datum | zeitl. Anp. | angep. KP/m <sup>2</sup> Nfl. |
|-------------|---------------------------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------------|----------|-------------|-------------------------------|
| 1           | Rosaliagasse/<br>Krichbaumgasse | 20-22/<br>15-15A | 1.990,65 m <sup>2</sup> | 3.000.000,00 € | 1.507,05 €             | 12.12.18 | 18,07%      | 1.779,40 €                    |
| 2           | Rauchgasse                      | 40-44            | 3.265,34 m <sup>2</sup> | 5.500.000,00 € | 1.684,36 €             | 09.05.18 | 18,07%      | 1.988,76 €                    |
| 3           | Rauchgasse/<br>Ignazgasse       | 28/32            | 1.077,27 m <sup>2</sup> | 2.200.000,00 € | 2.042,20 €             | 28.01.21 | 8,25%       | 2.210,63 €                    |
| 4           | Pachmüllergasse                 | 19               | 897,92 m <sup>2</sup>   | 1.550.000,00 € | 1.726,21 €             | 12.02.20 | 13,48%      | 1.958,96 €                    |
| 5           | Grießhofgasse                   | 8                | 1.142,73 m <sup>2</sup> | 1.880.000,00 € | 1.645,18 €             | 09.08.19 | 12,78%      | 1.855,40 €                    |

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

| Kennzahl   | KP/m <sup>2</sup> Nfl. | angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup> |
|------------|------------------------|----------------------------------|
| Minimum    | 1.507,05 €             | 1.779,40 €                       |
| Maximum    | 2.042,20 €             | 2.210,63 €                       |
| Median     | 1.684,36 €             | 1.958,96 €                       |
| Mittelwert | 1.721,00 €             | 1.958,63 €                       |



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.950,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag



### 3.3.3.1. Mietausfallswagnis

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

### 3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

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

### 3.3.3.3. 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. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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





V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

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

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

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

Das Geschäftslokal ist nunmehr – entsprechend des im Befundteil angeführten Gerichtsurteils – auf unbestimmte Zeit zu einem Hauptmietzins in der Höhe von € 7.500,--/Monat auf unbestimmte Zeit ohne Indexierung vermietet.



#### 3.3.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Das Mietvertragsrisiko ist aufgrund der Lage als gering anzusehen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % gewürdigt. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer Sanierung als saniert zu qualifizieren und fließt mit einem Abschlag von 1,00 % ein. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,50 % berücksichtigt. Die fehlende Wertsicherung bei einer unbefristeten Vermietung wird mit einem Zuschlag von 2,00 % gewürdigt.

Ausgehend von einer für Wohn- und Geschäftsliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz wie folgt ermitteln:

|                                                    |         |              |
|----------------------------------------------------|---------|--------------|
| gute Lage Wohn- und Geschäftsliegenschaft          |         | 2,00%        |
| Risiko Mietsituation                               | gering  | -0,50%       |
| Objektqualität                                     | saniert | -1,00%       |
| allgemeine wirtschaftliche Situation               |         | 0,50%        |
| Wertsicherung                                      |         | 2,00%        |
| <b>objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz</b> |         | <b>3,00%</b> |

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3,00 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 40 Jahren bemessen.



### 3.4. Verkehrswert B-LNr. 200 mit 2616/11349 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Stg 1, EG, Geschäft 4

|                                       | % | m <sup>2</sup> | € / m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|---|----------------|--------------------|
| Grundkostenanteil                     |   | 1.666,72       | € 1.950            |
| Wertminderung / spezifischer Bebauung |   |                | € 0                |
| Bodenwertanteil                       |   |                | € 3.250.104        |

|                  |      |
|------------------|------|
| Baujahr          | 1986 |
| fiktives Baujahr | 1995 |
| Stichtag         | 2025 |
| GND              | 70   |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Restnutzungsdauer/ Jahre       | 40               |
| Kapitalisierungszinssatz       | 3,00 %           |
| Rentenbarwertfaktor V          | 0,30656          |
| <b>diskontierter Bodenwert</b> | <b>€ 996.342</b> |

| erzielbare Nettomiete                             | m <sup>2</sup> | € / m <sup>2</sup> | pro Monat  | pro Jahr        |
|---------------------------------------------------|----------------|--------------------|------------|-----------------|
| Jahresrohertrag                                   | 1.666,72       | € 4,50             | € 7.500,00 | € 90.000        |
| nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %    |                |                    | 3 %        | -€ 2.700        |
| Mietausfallswagnis in %                           |                |                    | 2 %        | -€ 1.800        |
| abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.) |                |                    | € 2,50     | -€ 50.002       |
| <b>Jahresreinertrag</b>                           |                |                    |            | <b>€ 35.498</b> |

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Restnutzungsdauer/ Jahre                   | 40                 |
| Kapitalisierungszinssatz                   | 3,00 %             |
| Rentenbarwertfaktor V                      | 23,11477           |
| <b>kapitalisierte Reinerträge</b>          | <b>€ 820.537</b>   |
| <b>zzgl. diskontierter Bodenwertanteil</b> | <b>€ 996.342</b>   |
| <b>Ertragswert des Objektes</b>            | <b>€ 1.816.879</b> |

|                                  |                         |              |                  |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| Sanierungsbedarf*                | 1.666,72 m <sup>2</sup> | 600,00 € /m2 | -€ 1.000.032     |
| <b>Verkehrswert des Objektes</b> |                         |              | <b>€ 816.847</b> |

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>Verkehrswert des Objektes</b> | <b>rd. € 817.000</b> |
|----------------------------------|----------------------|

\*) außerhalb der Abrechnungseinheit gem. WE-Vertrag zu tragende Kosten

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass kein aufrechter Mietvertrag gegeben ist und somit die Bestimmungen des ABGBs sowie jene im Anwendungsbereich des MRGs zur Anwendung gelangen.



## 4. Zusammenfassung

Der

### VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 2616/11349 Anteilen, B-LNr. 200 verbunden mit  
**Wohnungseigentum an Stg 1, EG, Geschäft 4 und**

der EZ 74, GB 01305 Meidling, per Adresse

**1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19, ident Reschgasse 24**

beträgt zum Stichtag, den 25. März 2025 gerundet

**€ 817.000,-**

(in Worten: Euro achthundertsiebzehntausend)

Wien, 28. Juli 2025



Der allgemein beedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**



## 5. Anmerkung

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

### 5.1. Umsatzsteuer

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

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





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

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

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

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

## 6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

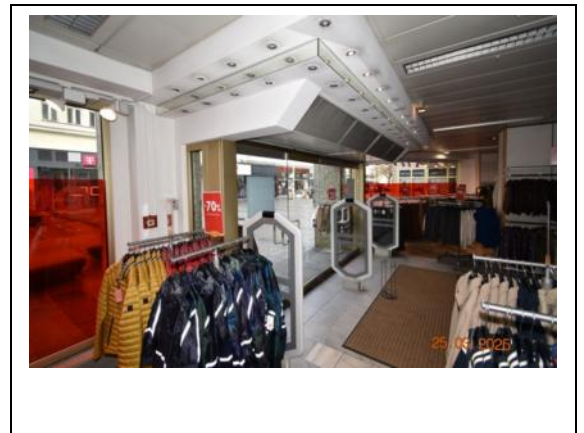


Foto 3:



Foto 4:

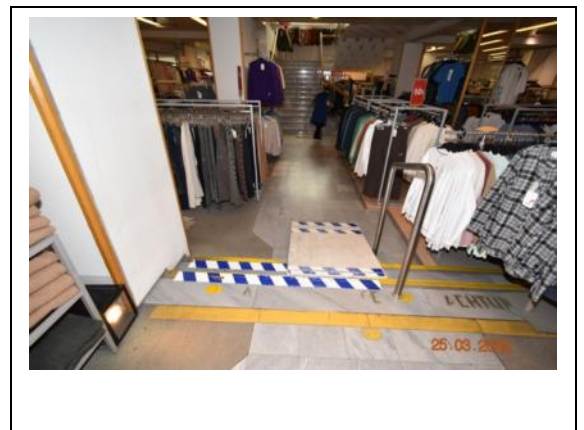


Foto 5:

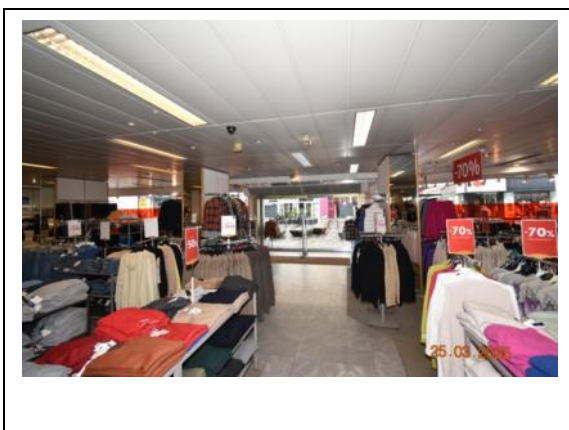


Foto 6:

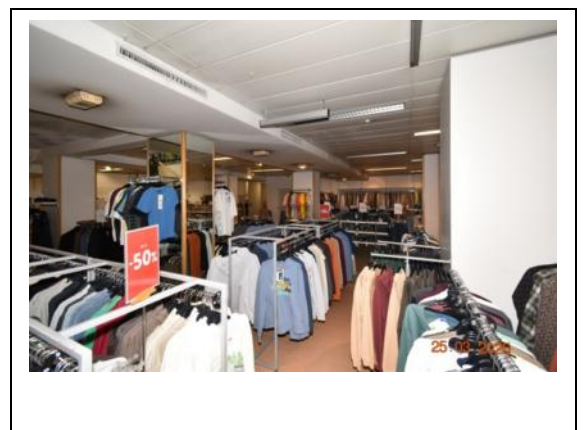




Foto 7:

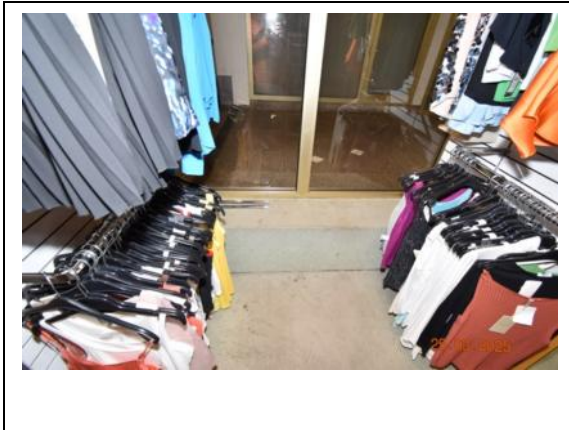


Foto 8:

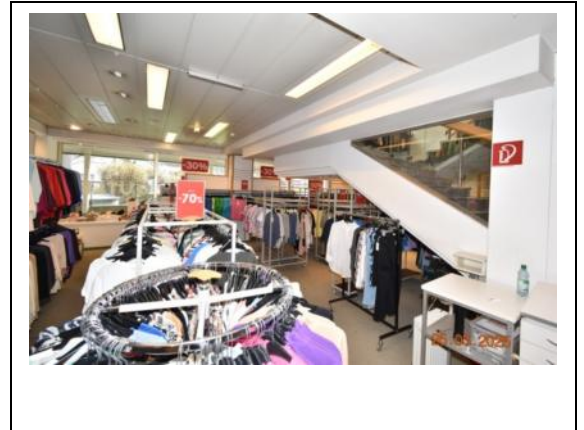


Foto 9:



Foto 10:

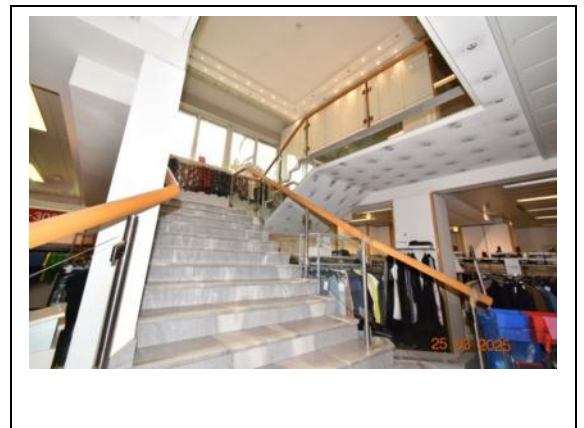


Foto 11:



Foto 12:

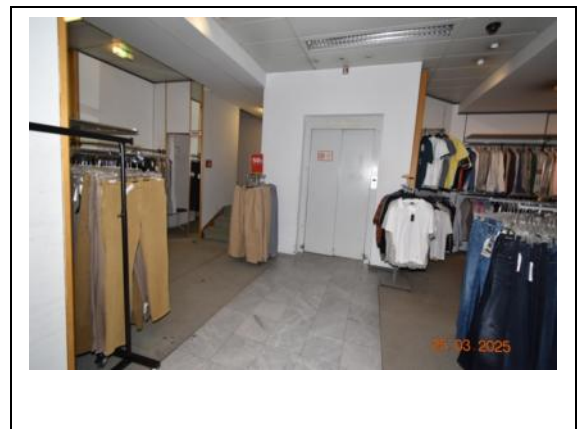






Foto 13:

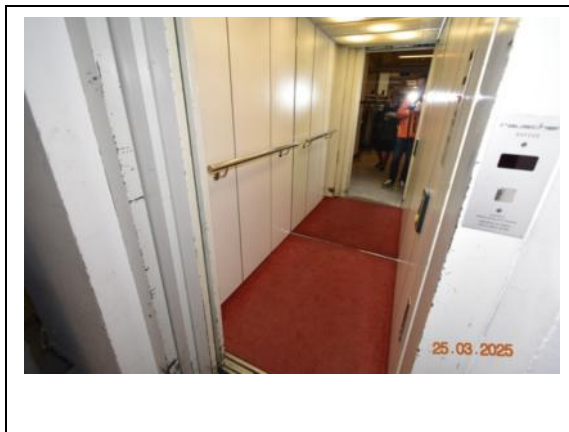


Foto 14:



Foto 15:

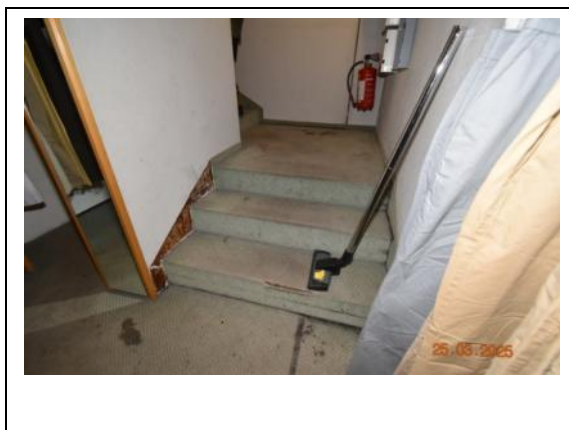


Foto 16:

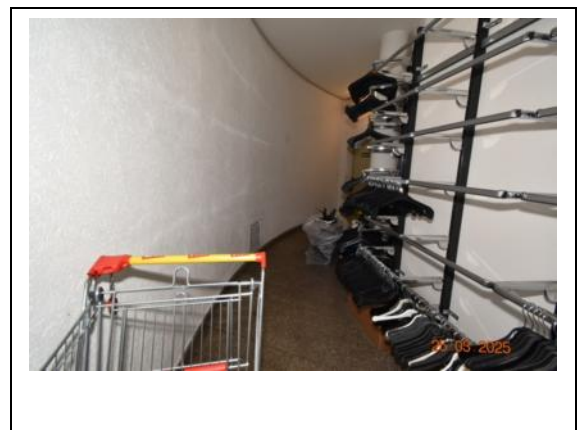


Foto 17:



Foto 18:





Foto 19:

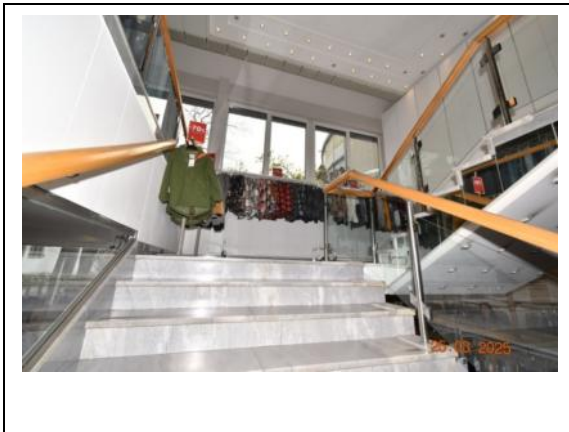


Foto 20:

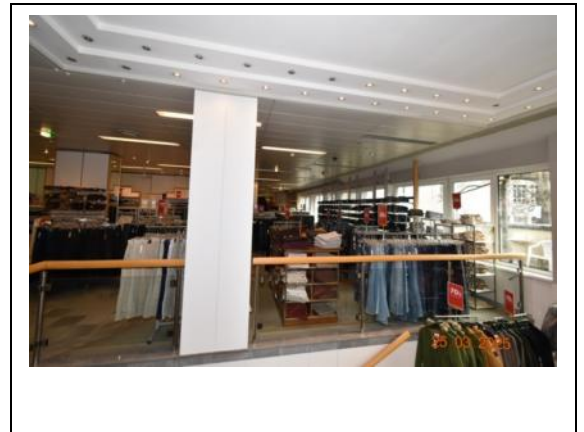


Foto 21:

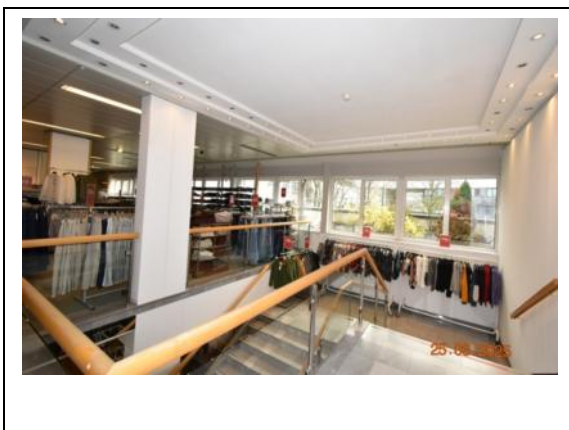


Foto 22:

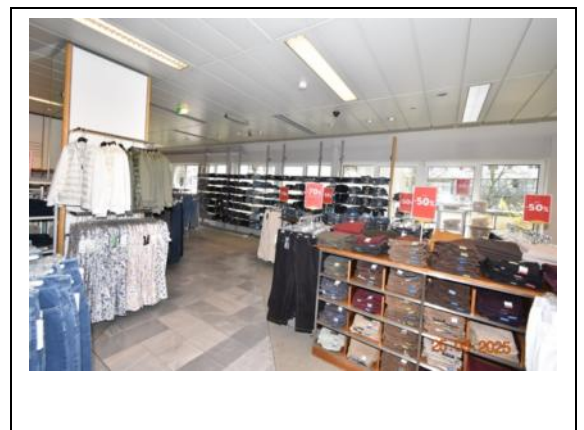


Foto 23:

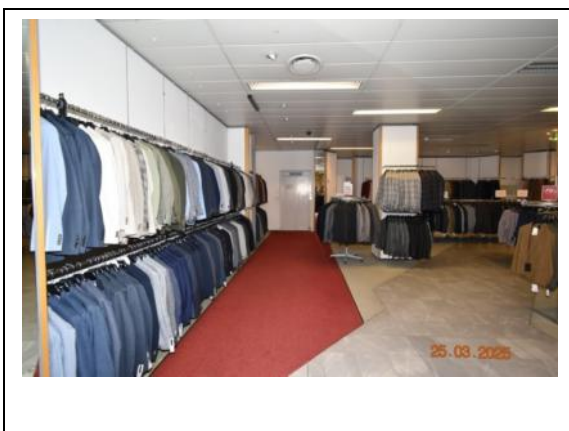


Foto 24:

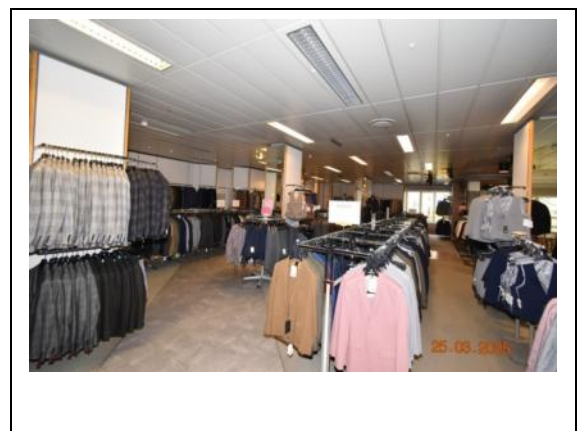




Foto 25:

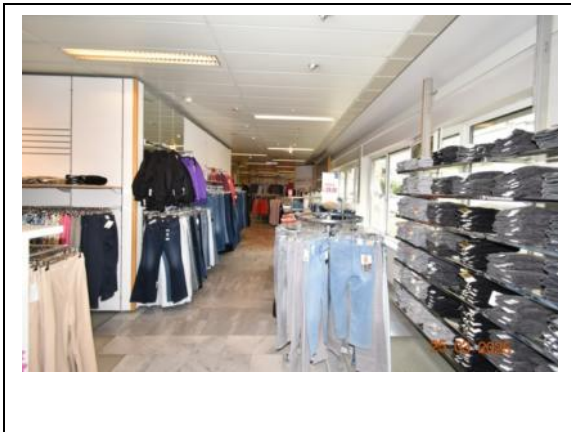


Foto 26:



Foto 27:

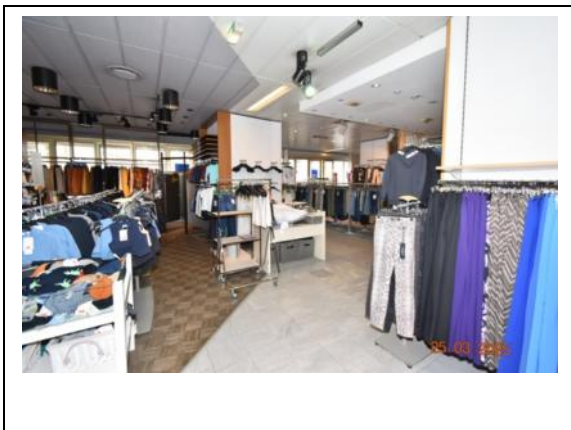


Foto 28:

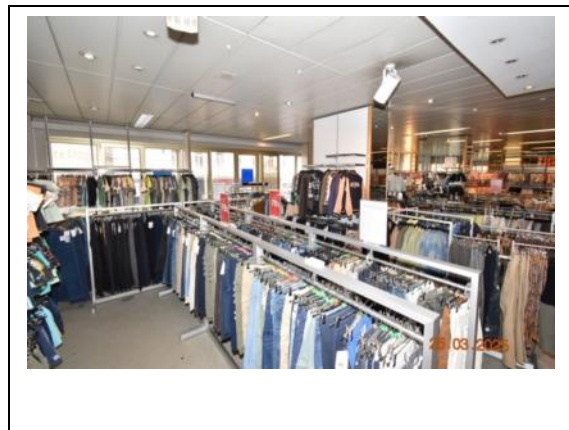


Foto 29:



Foto 30:

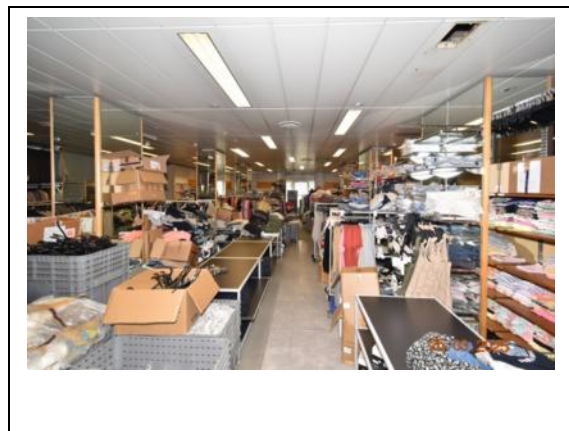






Foto 31:

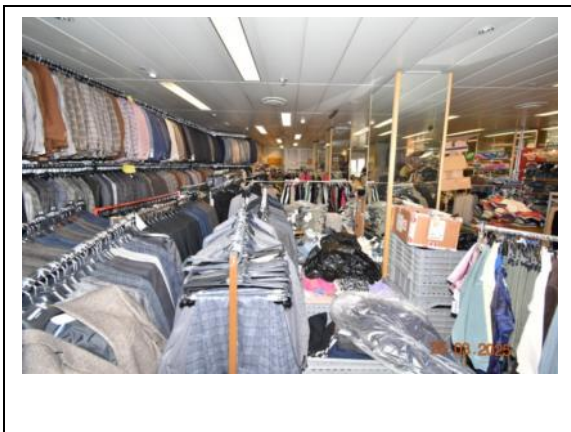


Foto 32:

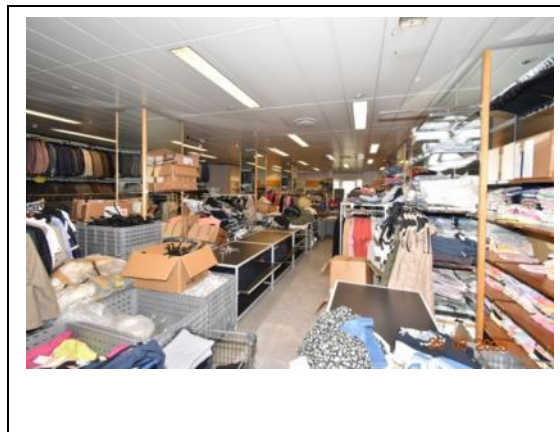


Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:





Foto 37:

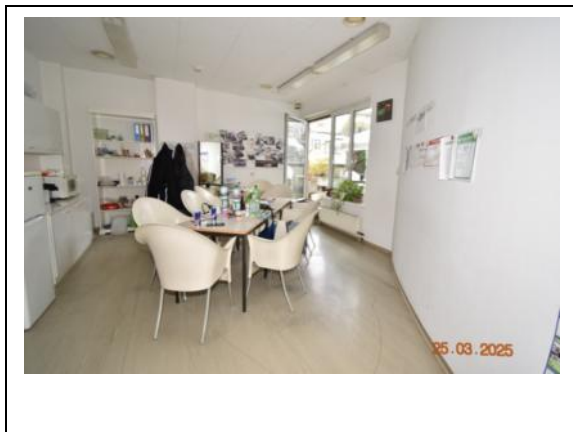


Foto 38:

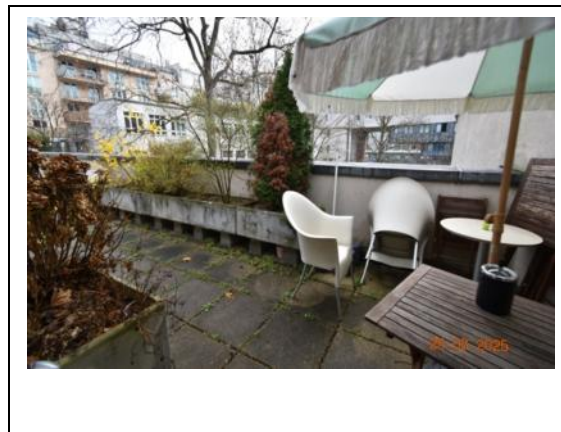


Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:





Foto 43:

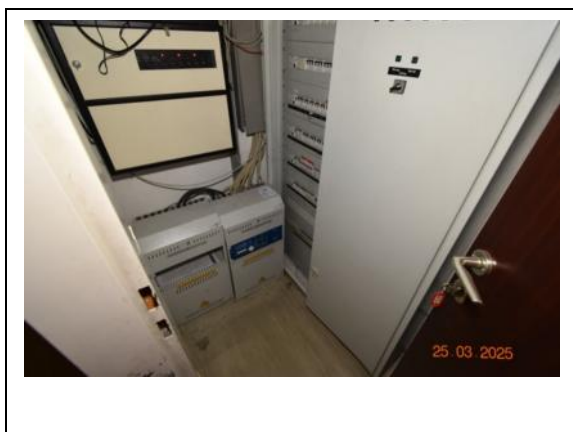


Foto 44:

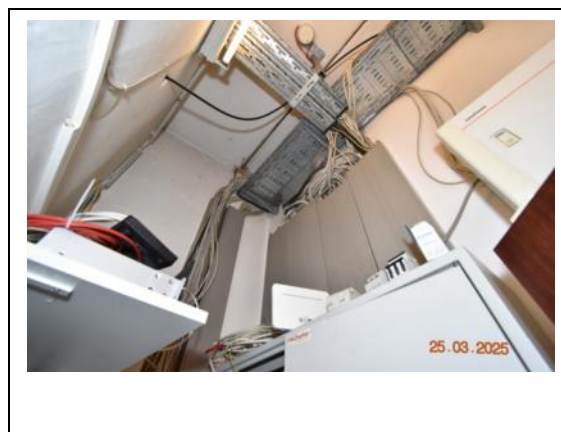


Foto 45:



Foto 46:

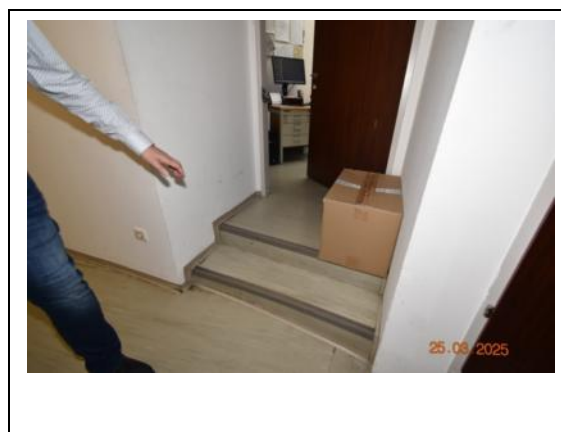


Foto 47:

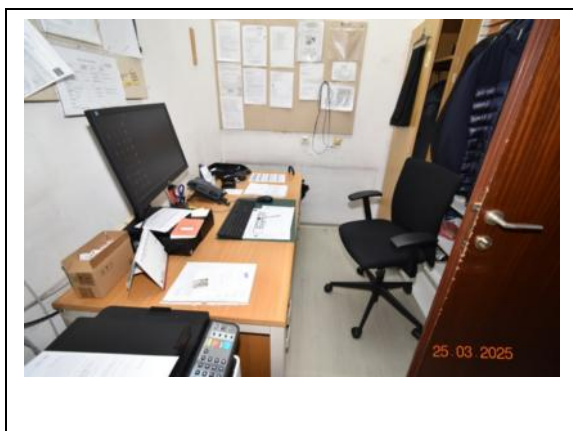


Foto 48:

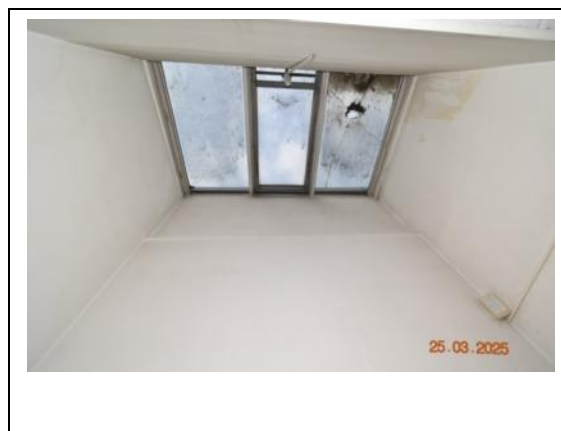






Foto 49:

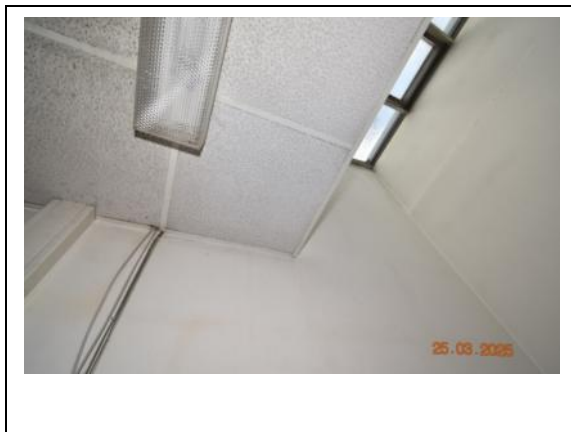


Foto 50:

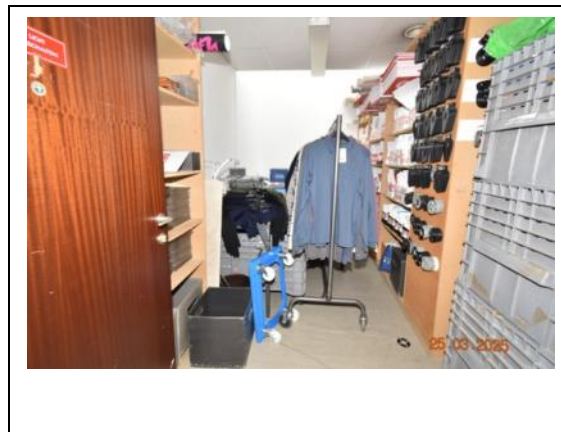


Foto 51:



Foto 52:

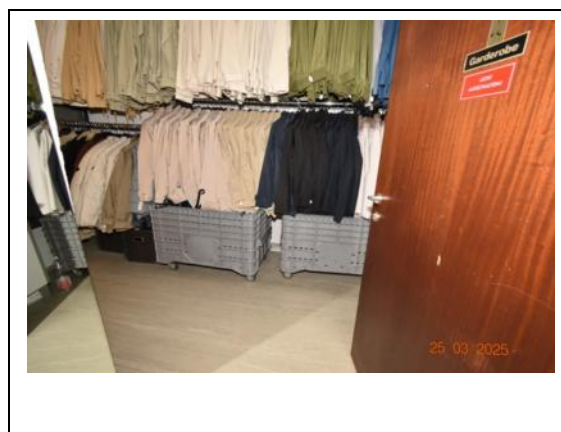


Foto 53:

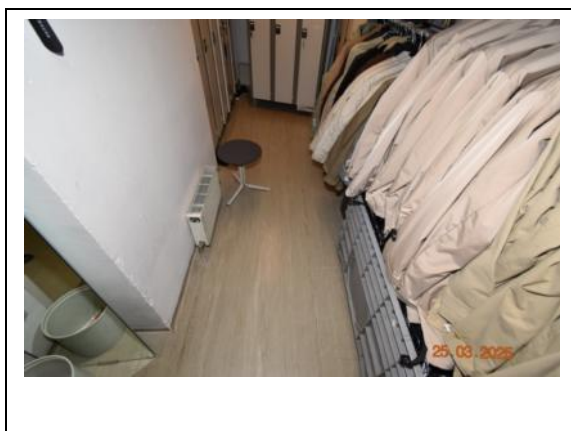


Foto 54:

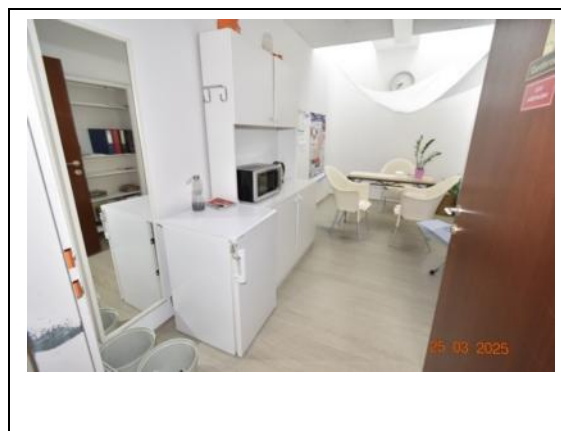




Foto 55:

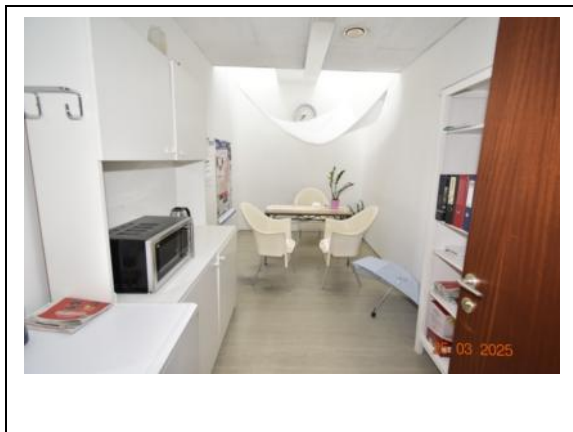


Foto 56:



Foto 57:

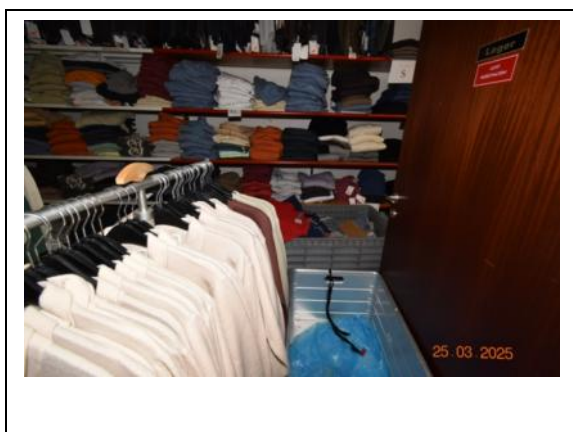


Foto 58:

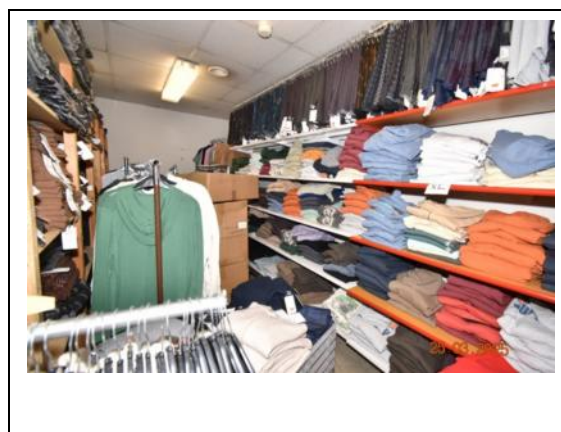


Foto 59:



Foto 60:







Foto 61:

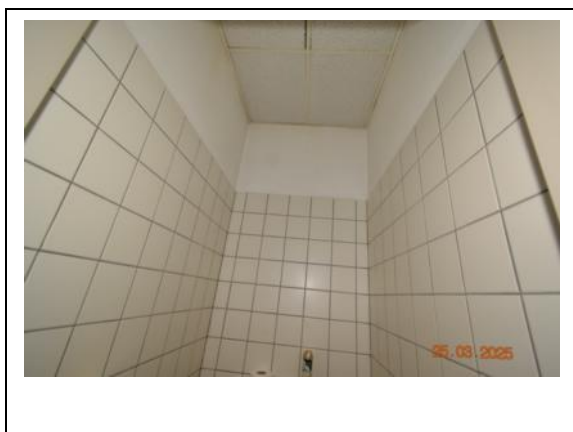


Foto 62:

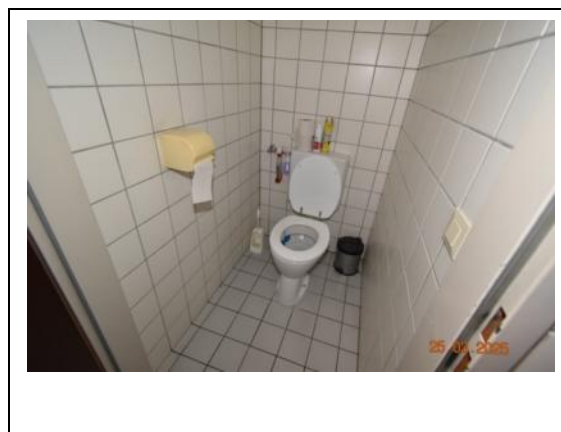


Foto 63:



Foto 64:



Foto 65:

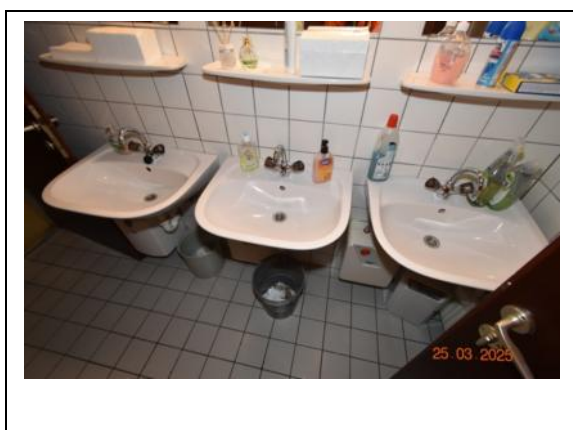


Foto 66:





Foto 67:



Foto 68:



Foto 69:

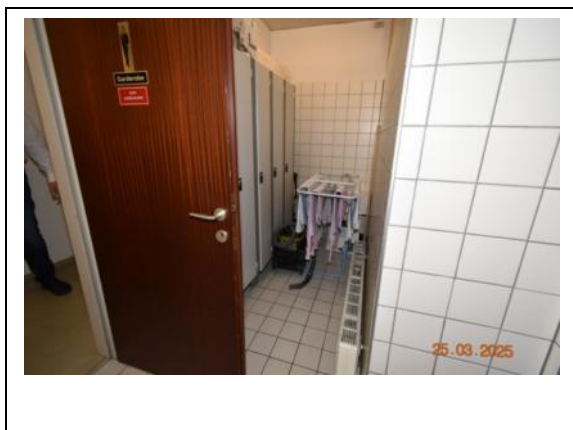


Foto 70:



Foto 71:



Foto 72:





Foto 73:



Foto 74:





## 7. Anlagen

|             |                                                            |           |
|-------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| Anlage./I   | Bescheide                                                  | 10 Seiten |
| Anlage./II  | Servitutsvertrag Urkunde TZ 3485/1998                      | 12 Seiten |
| Anlage./III | Wohnungseigentumsvertrag und NWG<br>(Urkunde TZ 1661/2004) | 73 Seiten |
| Anlage./IV  | Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.06.2024         | 8 Seiten  |
| Anlage./V   | Mietvertrag                                                | 30 Seiten |
| Anlage./VI  | Urteil aus 2018                                            | 9 Seiten  |
| Anlage./VII | Gutachten createc ZT GmbH vom 25.11.2024                   | 79 Seiten |

297 RQ 8 M Anlage I

Plangemäß ausgeführt  
Bedingungen erfüllt

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Schönbrunner Straße 259  
1120 Wien

Einlegen EZ 74 KG Meidling

Referent: F. d. Abt. - Leiter

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/1/86 Wien, 31.10.1986 Dipl.-Ing. Z  
Oberstadtbau

12. Bez., Meidlinger Hauptstraße  
später (ONr. 19-21) ident. mit  
Reschgasse später (ONr. 24-26)  
in EZ. 74, 297 und 298 der Kat.  
Gem. Meidling

DVR: 0000191

Die Höhe des einzu-  
zahlenden Gebrauchs-  
abgabebetrages entneh-  
men Sie bitte der  
nächsten Lastschrift,  
deren Zahlschein zur  
Einzahlung zu verwen-  
den ist.

Bauliche Herstellungen  
Errichtung eines Wohn-  
und Geschäftshauses  
Baubewilligung

### B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 83 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes wird auf Grund der gemäß § 69 lit. f feststehenden Möglichkeit zur Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der teilweisen Nichteinhaltung der gärtnerischen Ausgestaltung die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37 vom 18. Feb. 1985, Zl. MA 37/V-12, Meidlinger Hauptstraße 19/1/85 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, sollen an der Front Meidlinger Hauptstraße und an der Front Reschgasse Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden, welche in der Tiefe des Bauplanes miteinander in Verbindung stehen.

Im Erdgeschoß und 1. Stock sollen Verkaufsräume in den darüberliegenden Stockwerken 53 Wohnungen eingebaut werden.

Die Abwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Reschgasse bzw. in der Meidlinger Hauptstraße eingeleitet.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 Wr. Garagengesetz zur Schaffung von 106 Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen. Darüber hinaus werden noch weitere 50 Stellplätze in ebendieser Tiefgarage geschaffen.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch zwei Erkeranlagen über je 4 Geschosse mit einer Grundrißfläche von 3,41 m<sup>2</sup> und durch 3 Dachwasserabfallrohre und im Front Reschgasse durch zwei Erkeranlagen über je 4 Geschosse mit einer Grundrißfläche von 2,51 m<sup>2</sup> und durch 2 Dachwasserabfallrohre benützen zu dürfen.



MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 35  
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten  
1200 Wien, Dandner Straße 75  
Tel. 35-66-11

MA 35-A/12-87/88

12., Meidlinger Hauptstraße 19-21  
Ident. Beschüsse 24-26  
EG 74, 297 und 298  
der kdt. Gem. Meidling

4 Personenaufzüge Nr. 2147 bis  
Nr. 2150

Baubewilligung

Wien, 10. Juni 1988  
ÜVR: 0007191

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 10  
1988-08-31

Wien, am

Für den Abteilungsleiter

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes wird nach den mit der amtlichen Sichtvermerk versehenen techn. Belegen die Bewilligung erteilt, im o.g. Hause in den Stiegenhäusern die 2 Personenaufzüge Nr. 2147 und Nr. 2148 mit einer Tragfähigkeit von je 630 kg oder für die Beförderung von je 8 Personen und einen Antriebsmotor von je 7,4 kW einzubauen. Die Aufzüge führen vom 2. Kellergeschoß in das Dachgeschoß und haben 9 Haltestellen und 9 Ladestellen.

Weiters sollen im Eirkaufszentrumbereich die 2 hydraulischen Personenaufzüge Nr. 2149 und Nr. 2150 mit einer Tragfähigkeit von je 630 kg oder für die Beförderung von je 8 Personen und einen Antriebsmotor von je 9,5 kW eingebaut werden. Diese Aufzüge führen vom Erdgeschoß in den 1. Stock und haben 2 Haltestellen und 2 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor der Türe jedes Triebwerkstraumes der Seilaufzüge ist ein Kästchen mit Glasfrontscheibe, das den Schlüssel des Triebwerkstraumes enthält, anzubringen oder die Triebwerkstraumtüren sind mit einem Schloß auszustatten, für das die MA 68 einen zugehörigen Schlüssel besitzt.
- 2.) In jedem Triebwerkstraum ist das Beiblatt der ONORM B 2451 (Anleitung zur Befreiung von Personen) auszuhängen.
- 3.) Die Einschubtreppen am Zugang zu den Triebwerkstraumen der Seilaufzüge müssen eine lichte Durchstiegsbreite von mindestens 70 cm besitzen.

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
B a u p o l i z e i  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Schönbrunner Straße 259  
1120 Wien

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/644/88 Wien, 20. Juli 1988

12. Bez: Meidlinger Hauptstraße ONr. 19  
EZ. 74 des Grundbuches der Kat. Gem.  
Meidling

Bewilligung zur Abweichung vom  
bewilligten Bauvorhaben

B e s c h e i d

Gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung  
des Wiener Garagengesetzes wird die Bewilligung erteilt, nach den  
mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen vom bewilligten  
Bauvorhaben nachstehenden Änderungen vorzunehmen:

Im 2. Keller, 1. Keller, Erdgeschoß, 1. Stock und Dachgeschoß  
wird die Raumeinteilung geändert. Das Ausblasbauwerk der Brand-  
rauchentlüftung im Hof wird um ca. 2 m nach rechts verschoben und  
die Lüftungszentrale in das Dachgeschoß verlegt.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben ange-  
führten Bescheides Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben, daß die Ausblasung der Brandrauch-  
entlüftung Richtung Hof erfolgen soll.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den einge-  
reichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung  
vom 19.4.1988 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden  
Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind  
in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

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

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
B a u p o l i z e i  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Schönbrunner Straße 259  
1120 Wien

51040 3/87  
~~Wohnbaustatistik~~

Zl. ~~100 / 88~~ erfaßt  
Datum: ~~3. 11. 88~~ Ref.

~~Wohnbaustatistik~~

Zl. ~~100 / 88~~ erfaßt  
Datum: ~~3. 11. 88~~ Ref.

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/2346/88 Wien, 11. Aug. 1988

12. Bez., Meidlinger Hauptstraße ONr. 19,  
EZ. 74 der Kat. Gem. Meidling

I. Abweichungen vom bewilligten  
Bauvorhaben

II. Teilbenutzungsbewilligung

### B e s c h e i d

I. Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Im 2. Keller: Links bei Stellplatz 41 wurde eine Mauerscheibe errichtet.

Im Erdgeschoß: Im Geschäft Top Nr. 7 wurde eine Wand versetzt. Die Garderobe im Lokal Top Nr. 4 der Passage wurde vergrößert. Vom Geschäft Top Nr. 1 (da) wird ein Lokal Top Nr. 1a mit ca. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche abgeteilt. Im Lokal Top Nr. 3 entfallen 2 Türen.

Im 1. Stock: Entfallen die 2 Lichtkuppelbänder über Lokal Top Nr. 1. Eine Stütze im Bereich des Rundcafes, gehörig zu Top Nr. 4 wurde zu einem Leitungsgschacht erweitert. Magazin und Spüle im Bereich des Rundcafes entfallen.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das 2. Kellergeschoß, das 1. Kellergeschoß, die Geschäfte im Erdgeschoß und jene im 1. Obergeschoß, welche zufolge der Baubewilligung vom 31.10.1986, MA 37/12 - Meidl. Hauptstraße 19/644/88 auf der Liegenschaft 12. Bez., Meidlinger Hauptstraße ONr. 19, EZ. 74 der Kat. Gem. Meidling errichtet wurden, benutzen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Sämtliche T 30 Türen sind mit Selbstschließvorrichtungen zu versehen. Die festgestellten Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben sind im Bestandsplan zu berücksichtigen. Der Kanalbefund ist nachzureichen. Die Gehsteigkonstatierung ist bei der Benutzungsbewilligung der Wohnungen samt Bestandsplänen nachzureichen.

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 37  
Allgemeine bauaufsichtliche Angelegenheiten  
1200 Wien, Gredner Straße 2  
Tel. 35-66-11

MA 35-A/12-18788

Wien, 12. September 1989  
DVR: 2000121

12., Meidlinger Hauptstraße 12-21  
EZ 74 u.a. der Kat.-Bez. Meidling

Entsprechen

zur Einlage Registr. Abt. 37

4 Personenaufzüge Nos. 2147 bis 2150  
Benützungsbewilligung

Wien, am 1989-08-31 19

Für den Abteilungsleiter

B E S C H E I D

Auf Grund des Ergebnisses der Grüberhandlung vom 19.8.1988 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, (GBI. Nr. 12 für die 1. u. 2. Hausse in den Stiegenhäusern und im Einkaufszentrum mit Benützungsbewilligung vom 10.6.1988 zu MA 35-A/12-67788 aufgestellten vier Personenaufzüge Nos. 2147 bis 2150 erteilt.

Bedungen wird:

1.) Beim hydraulischen Personenaufzug mit der Nr. 2150 ist die parallele Notrufklingel beim Aufzugswart anzubringen.

2.) Beim Seilaufzug Nr. 2147 ist der Zugang zum Triebwerksraum stoßfrei (teilweise Entfernung der Stiege zum Aufsteg) herzustellen.

3.) Beim Seilaufzug Nr. 2148 ist beim Aufstieg ein Deckel mit Gegengewicht und Feststellhaken anzubringen.

4.) Aufzüge Nr. 2147 und Nr. 2149:

4.1) Die parallele Notrufklingel ist beim Aufzugswart zu installieren.

4.2) Der Aufstieg zum Triebwerksraum ist, vor Verplatz des Triebwerksraumes schaltbar, beleuchtbar einzurichten.

4.3) Die leuchte Durchstiegsöffnung ist auf eine Mindestgröße von 70 cm abzuändern bzw. zu verbreitern.

Die Behebung der Mängel ist der MA 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

Magistratsabteilung 37  
Abteilung 12, Bez.

6. SEP. 1989

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
B a u p o l i z e i  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Schönbrunner Straße 259  
1120 Wien

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/<sup>2342</sup>2346/88 Wien, 15. Dez. 1988

12. Bez., Meidlinger Hauptstraße ONr. 19-21,  
EZ. 74 der Kat. Gem. Meidling

**Plangemäß ausgeführt  
Bedingungen erfüllt**

I. Abweichungen vom bewilligten  
Bauvorhaben

Einlegen EZ ..... KG .....

II. Restbenutzungsbewilligung

Wien, am .....

**B e s c h e i d**

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

I. Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

In der Wohnung Top Nr. 17 wurde die Raumeinteilung geändert. In sämtlichen Stockwerken wurde die Lage der E-Schränke, der Heizschächte, von Schachtabmauerungen und Durchreichen verändert sowie im Dachboden die Trennung der Lüftungsanlage mit einer F 90-Wand durchgeführt.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) im Nachtrage zur Benutzungsbewilligung vom 11. August 1988, MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/2346/88 die Bewilligung, den zufolge der Baubewilligung vom 31. Okt. 1986, MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/1/86 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 11. Juli 1988, MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/644/88 auf der im Betreff genannten Liegenschaft geschaffenen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses benutzen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Die Schließer der T 30 Türen sind spannen zu lassen. Die Gehsteigkonstatierung für die Front Meidlinger Hauptstraße ist binnen drei Monaten nachzureichen. Für die Front Reschgasse wurde um Stundung der Gehsteigerstellung angesucht, da der Verlauf des Gehsteiges erst in Planung ist. Bei fälligwerden der Herstellung des Gehsteiges ist diese unverzüglich durchzuführen. In den Kinderspielflächen sind Fenster und Türen versperrbar einzurichten. Beim Dachbodenaufstieg ist ein den Bestimmungen entsprechendes Geländer anzubringen.

**B e g r ü n d u n g**

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 14.9. 1988 und vom 14.12.1988 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128 Abs. 4 BO begründet.



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
B a u p o l i z e i  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Schönbrunner Straße 259  
1120 Wien

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/2667/90      Wien, 16. Okt. 1990

12. Bez., Meidlinger Hauptstraße ONr. 19,  
EZ. 74 der Kat. Gem. Meidling

I. Abweichungen vom bewilligten  
Bauvorhaben

II. Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

I. Der Magistrat erteilt gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Geschäftslokale G1 und G7 bleiben erhalten. Der entstehende Bürobereich mit insgesamt 341,08 m<sup>2</sup> wird vom Gang mittels T 30 Türen abgeschlossen.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, den zufolge der Baubewilligung vom 19.2.1990, MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 19/238/90 und der laut Punkt I. dieses Bescheides in dem im Betreff genannten Gebäude geänderten Geschäftsbereich, nunmehrigen Bürobereich benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Der gesamte Bereich ist als eine Betriebseinheit zu betrachten.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 10.10. 1990 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128 Abs. 4 BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung

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

Magistrat der Stadt Wien  
Baubauabteilung  
Baukapitän  
Außenstelle für den 12. Bezirk  
Scheidegger Straße 210  
1120 Wien

MA 37/12 - Meidlinger Hauptstraße 10/10 2o Wien, 20. 04. 1978

12. Bezirk, Meidlinger Hauptstraße 10/10 2o  
Ez. 74 der Kat.-Gem. Meidling

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

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

Das hofseitig zwischen linken und rechten Gebädetrakt gelegene Cafe soll in Geschäftslokal umgewidmet und durch Abteufung eines Ganges verkleinert werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Baubehörde und weiters den Arbeitsinspektorat (für Bauarbeiten - Nachtlegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnanzeige nicht begonnen, gilt dieses als nicht erstattet.
- 2) Auf die Vorlage der gemäß § 122 Abs. 1 vorgeschriebenen Unterlagen (statische Berechnungen usw.) wird gemäß § 123 Abs. 3 BO verzichtet.
- 3) Auf die Bestellung eines Prüfungsamtes und auf die Feststellung der Bauabanzuzeigen zur Einschätzung der Fortschritte Überprüfung der Bauabführung wird gemäß § 125 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4) Von der Forderung einer Bewilligungsbekräftigung wird gemäß § 126 Abs. 1 BO Abstand genommen, da es sich bei der Vollendung der Bauführung um der Baubehörde anzuzeigen.

B a u f ü h r u n g

Der Bauherr ist verpflichtet, die Bauführung so zu steuern, dass die Einhaltung der Bauvorschriften und die Einhaltung der Bauvorschriften sichergestellt wird. Die Bauführung ist so zu steuern, dass die Einhaltung der Bauvorschriften und die Einhaltung der Bauvorschriften sichergestellt wird. Die Bauführung ist so zu steuern, dass die Einhaltung der Bauvorschriften und die Einhaltung der Bauvorschriften sichergestellt wird.

Bezirk

Adresse: 1010 Wien, ...

MA 17  
BAUPOLIZEI  
BREMENHAUSEN

EZ

KG

# BEARBEITUNGSBOGEN

§ 62

Zahl MA 37/ 12 18 17

Eingereicht am: 29 Juni 2017

St. ...

1/EG+1/A

Art der Bauführung (gem. § 62 Abs. 3):

- ☐ ...
- ☐ ...
- ☐ ...
- ☒ ...

...

...

...

...

→ ...

☒ Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am:

29.6.2017

☐ Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am:

→ Bauanzeige ist informiert  
wurde informiert

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Vermittlungsauftrag am:

Frist:

vollständig belegt am:

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV: 5.7.2017

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

- ☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71
- ☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
- ☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ EUR 28.- VA bereits entrichtet

☒ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

- 6. Juli 2017

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

# BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 371-1-5447-23 2011

ONr. 73

Adresse: Waldmühle Waldpösch

## AV - Baubeginn:

☒ mit Erhebung

☐ ohne Erhebung

☒ Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt

☐ Mitteilung am \_\_\_\_\_

☒ baurechtlich GF erforderlich und benannt

☐ Mitteilung am \_\_\_\_\_

☐ Prüfingenieur erforderlich und bekanntgegeben

☐ Mitteilung am \_\_\_\_\_

Baubeginn am 12.01.2018

Spätestmögliche Bauvollendung 11.01.2019

☒ Ortserhebung am 07.02.2018

☒ Baupläne legen auf

☐ Statik erforderlich und liegt auf

☐ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): \_\_\_\_\_

Sachbearbeiter Stu

Leiter May

14. Feb. 2018

☒ Einlegen: Überwachungsarchiv

## AV - Fertigstellung:

☐ Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)

☒ Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüfingenieur)

☐ Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüfingenieur)

☒ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:

Mitteilung erfolgt am 18.06.2018

Frist \_\_\_\_\_

☐ Einlegen: Überwachungsarchiv

☒ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt am: 07.07.2018

Belege Ausführungsplan/pläne

☐ grau

☒ mit Änderungen

Datum \_\_\_\_\_

☐ Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in

VA mittels eBezahlen vorschreiben: ☐ 22,00 Euro

☒ 50,00 Euro

Der/e Sachbearbeiter/in Stu

Für den Abteilungsleiter \_\_\_\_\_

Datum 07.07.2018

Datum 14. NOV. 2018

Überwachung abgeschlossen - Einlegen:

EZ 74

KG MD

Gleichschriften bestätigt

SERVITUTSBESTELLUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen  
Finanzamt Baden



-2479/98-

1 Bank Austria Treuhand Aktiengesellschaft für Immobilien- & Beteiligungsfonds,  
Obere Donaustraße 19, 1020 Wien, im folgenden kurz "Treuhand" genannt,

einerseits und

2. der Urbanbau Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft  
mbH, Lindengasse 55, 1070 Wien  
im folgenden kurz "Urbanbau" genannt,

andererseits wie folgt:

I.

Die Bank Austria Treuhand AG für Immobilien- & Beteiligungsfonds ist die Gesamtrechtsnachfolgerin der Z-Immobilienfonds AG, die wiederum grundbücherliche Eigentümerin der EZ 74, GB 01305 Meidling, BG Fünfhaus zu 6377/19432 (BLNR6) und zu 9040/19432 (BLNR7) Anteilen sowie Alleineigentümerin der EZ 73 GB 01305, Meidling, BG Fünfhaus ist. Da es sich um Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung handelt und insofern der Eintragungsgrundsatz im Grundbuch nicht gilt, ist die Treuhand wirksam außerbücherliche Eigentümerin dieser Anteile. Die Urbanbau ist zu 4015/19432 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 74, GB 01305 Meidling, BG Fünfhaus.

II.

Die Treuhand und die Urbanbau räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 488/2 Baufläche (Gebäude), innenliegend EZ 74, GB 01305 Meidling der Treuhand als derzeitiger Eigentümerin des Grundstückes 80/4 Baufläche (befestigt), innenliegend EZ 73 GB 01305 Meidling, BG Fünfhaus, und ihren Rechtsnachfolgern nachstehende Dienstbarkeiten ein:



1. das Recht der Zufahrt zu der auf dem Grundstück 80/4 errichteten Garage über die bereits bestehende Garagenzufahrt inkl. Rampe auf Grundstück .488/2 Baufläche (Gebäude), inliegend EZ 74 GB 01305 Meidling sowie

2. das Recht der Errichtung, des Bestandes und Betriebes der Luftzufuhreinrichtungen (Ansaugung) für die Brandrauchentlüftung auf Grundstück .488/2 Baufläche (Gebäude), inliegend EZ 74 GB 01305 Meidling sowie

3. das Recht zur Mitbenützung der Schrankenanlage samt Ampelsteuerung, des Garagentores (Rolltor), der Entwässerungseinrichtungen, Benzinabscheider samt dazugehöriger Gerätschaften (Schlammfang und Hebepumpe), Beleuchtung der Garagenrampe sowie der im Rampenbereich situierten Brandmeldeeinrichtungen auf Grundstück .488/2 Baufläche (Gebäude), inliegend EZ 74 GB 01305 Meidling, wobei durch die obengenannten Rechte (1.-3.) kein wie immer gearteter finanzieller Nachteil für die Mieter bzw. Garagenbenützer des Objektes der Liegenschaft EZ 74 entstehen darf, sowie

4. das Recht des Bestandes und Betriebes der Versorgungsleitungen der Heizbetriebe Wien GmbH für die Heizung bezüglich des Grundstückes 80/4 Baufläche (befestigt), über Grundstück .488/2 Baufläche (Gebäude), inliegend EZ 74 GB 01305 Meidling.

### III.

Die Treuhand verpflichtet sich der Urbanbau gegenüber, die mit der Errichtung der unter Pkt. II beschriebenen Dienstbarkeiten verbundenen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Sollten durch die Errichtung dieser Dienstbarkeiten Rechte der einzelnen Mieter berührt werden, so verpflichtet sich die Treuhand, das Einvernehmen mit den jeweiligen Mietern herzustellen. Diesbezüglich wird die Urbanbau von der Treuhand und deren Rechtsnachfolgern schad- und klaglos gehalten.

#### IV.

Die Treuhand haftet für sämtliche durch die Errichtung und den Betrieb der unter Punkt II. beschriebenen Dienstbarkeiten entstehenden Schäden, insbesondere für bauliche Schäden und leistet hierfür Ersatz.

Außerdem wird die Treuhand für die Instandhaltung der aufgrund dieser Dienstbarkeiten errichteten Leitungen (Punkt II. 4) sorgen und für die anfallenden Wartungsarbeiten und Reinigungsarbeiten die Kosten übernehmen.

Die Treuhand und die Urbanbau erklären jedoch übereinstimmend, daß sie die Betriebskosten sowie allenfalls anfallende Instandhaltungskosten hinsichtlich der unter Pkt. II Pkt. 1 (bestehende Garagenzufahrt inkl. Rampe) sowie Pkt. 3 angeführten gemeinsam benützten Anlagenteile anteilmäßig nach dem Stellplatzverhältnis zwischen den Bauteilen Meidling I (EZ 74) und Meidling II (Gst. 80/4) aufteilen werden.

#### V.

Festgestellt wird, daß die Treuhand die durch die Urbanbau aufgewendeten Kosten für die Errichtung der Auffahrtsrampe bezüglich der bereits bestehenden Garage der Liegenschaft EZ 74 mit einem Betrag in der Höhe von S 140.697,- abgegolten hat. Dieser Betrag stellt eine ausschließliche Dotierung für den geförderten Teil des Bauteiles Meidling I (EZ 74) im Rahmen der Bauerneuerungsrücklage dar.

#### VI.

Sohin erteilen die Treuhand und die Urbanbau ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Servitutsbestellungsvertrages

a) im Lastenblatt der EZ 74, Grundbuch 01305 Meidling, BG Fünfhaus, ob Grundstück 488/2 Baufläche (Gebäude), als dienendem Grundstück die in Punkt II. genannten Dienstbarkeiten



zugunsten der Eigentümerin des Grundstückes 80/4 Baufläche (befestigt), inneliegend EZ 73  
GB 01305 Meidling, BG Fünfhaus, einverleibt werden;

b) im Gutsbestand des Grundstückes 80/4 Baufläche (befestigt), inneliegend EZ 73, GB 01305 Meidling, die obengenannten Dienstbarkeiten ersichtlich gemacht werden.

## vii.

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Treuhand. Die Kosten einer allfälligen, rechtsfreundlichen Vertretung der Urbanbau werden von dieser selbst getragen.

## VIII.

Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von dem Erfordernis der Schriftlichkeit sowie für Vereinbarungen der Vertragsauflösung und allfällige Rücktrittserklärungen.

## IX.

Beide Vertragsteile vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertrag die Zuständigkeit des für Bestandstreitigkeiten sachlich zuständigen Gerichtes in Wien.

X.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift ausgefertigt, welche die Treuhand erhält. Die Urbanbau erhält kostenlos eine beglaubigte Abschrift.

Wien, am - 8. Juli 1998

Lin., am 2. August 1938

**Bank Austria Treuhand AG**  
für Immobilien- & Beteiligungsanfragen  
1020 Wien, Obere Donaustraße 19

Urbanbay  
Gesellschaft für Umwelt- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft

10. *Adiantum* *sp.*



180 180

B.R.Z.1358/1998



180 180

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung der Herren Direktor ---  
Dr. Herbert LUDL als Geschäftsführer und Dr. Andreas MAULER als Ge-  
samtprokurist der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadt-  
erneuerungsgesellschaft m.b.H. in 1070 Wien, Lindengasse 55, wird ---  
bestätigt. -----

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Han- --  
delsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung, --  
daß -----

- a) Herr Direktor Dr. Herbert LUDL als Geschäftsführer selbständig, --  
und -----  
b) Herr Dr. Andreas MAULER als Gesamtprokurist mit einem Geschäfts- --  
führer oder einem weiteren Gesamtprokuristen gemeinsam -----  
am heutigen Tage berechtigt sind, die unter FN 81431 b eingetragene-  
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesell- --  
schaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, rechtsverbindlich zu vertreten. --  
W i e n , am achten Juli eintausendneunhundertachtundneunzig. -----



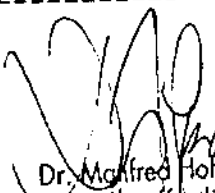
  
Öffentlicher Notar



B.R.Z. 2512/1998.

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnungen der Herren Mag. Heinrich PRETSCHER, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) Mai 1954 (eintausendneunhundertvierundfünfzig), als Mitglied des Vorstandes und Ing. Lothar JUST, geboren am 19. (neunzehnten) Dezember 1954 (eintausendneunhundertvierundfünfzig), als Gesamtprokurist der Bank Austria Treuhand Aktiengesellschaft für Immobilien- & Beteiligungsfonds mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Obere Donaustraße 19, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, daß die Vor genannten in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt sind, die im Firmenbuch unter FN 55454 a protokollierte Bank Austria Treuhand Aktiengesellschaft für Immobilien- & Beteiligungsfonds gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen. -----  
Wien, am 20. (zwanzigsten) August 1998 (eintausendneunhundertachtundneunzig). -----



  
Dr. Manfred Holmalm  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Wolfgang HAUSER  
Wien - Innere Stadt





FIRMBUCH

AUSZUG MIT HISTORISCHEN DATEN  
Stichtag 21.08.1998

FN 55454 a

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Die mit 21.08.1998 nicht mehr aktuellen Daten sind seitlich mit dem Zeichen '#' markiert.

Letzte Eintragung am 18.07.1998 mit der Eintragsnummer 13  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- 1 früher Handelsgericht Wien HRB 40318  
Ersteintragung am 22.11.1988

FIRMA

- 1 # Z-IMMOBILIENFONDS-AKTIENGESELLSCHAFT
- 3 # Bank Austria Immobilienfonds AG.
- 9 Bank Austria Treuhand Aktiengesellschaft für Immobilien- & Beteiligungsfonds

-2479/98

3485/98

RECHTSFORM

- 1 Aktiengesellschaft

SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 1 # Salztorgasse 2  
# 1010 Wien
- 2 Obere Donaustraße 19  
1020 Wien

KAPITAL

- 1 # ATS 30.000.000
- 9 ATS 150.000.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

- 1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS

- 1 # eingereicht am 30.09.1993 zum 31.12.1992
- 4 # eingereicht am 07.06.1995 zum 31.12.1994
- 8 # eingereicht am 05.06.1996 zum 31.12.1995
- 11 # eingereicht am 05.06.1997 zum 31.12.1996
- 13 eingereicht am 13.07.1998 zum 31.12.1997

VERTRETUNGSBEFUGNIS

- 1 # Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Vorstandsmitglieder  
# bestellt sind, durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder  
# durch eines von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen  
# vertreten.
- 9 Die Gesellschaft wird  
durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder  
durch eines von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen  
vertreten.

SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 1 # Der Vorstand besteht aus 2 oder 3 Personen.
- 9 Der Vorstand besteht aus 2, 3 oder 4 Mitgliedern.

## ART DER BEKANNTMACHUNG

- 1 Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im  
Amtsblatt zur Wiener Zeitung.
- 1 Satzung vom 04.10.1988
- 1 Generalversammlungsbeschuß vom 04.10.1988 001  
Umwandlung der 002  
SEPDEC Z Immobilien Leasing  
Gesellschaft m.b.H.  
in eine Aktiengesellschaft gemäß §§ 245 ff AktG.  
Sitz der Übertragenden Gesellschaft in Wien.
- 1 Die Satzung wurde mehrfach geändert, zuletzt mit 003  
Beschuß der Hauptversammlung vom 03.09.1993
- 1 Verschmelzungsvertrag vom 10.09.1993 004
- 1 Hauptversammlungsbeschuß vom 10.09.1993 der 005  
LB-Immobilienvermietung  
Aktiengesellschaft  
als übertragende Gesellschaft. Verschmelzung mit dieser  
Gesellschaft als Übernehmender Gesellschaft.  
Sitz der Übertragenden Gesellschaft in Wien
- 3 Hauptversammlungsbeschuß vom 28.04.1994 006  
Änderung der Satzung in § 1.
- 9 Verschmelzungsvertrag vom 18.09.1996 007
- 9 Hauptversammlungsbeschuß vom 18.09.1996 008  
Diese Gesellschaft wurde als  
übernehmende Gesellschaft mit der  
Bank Austria Treuhand & Beteiligungs-  
fonds Aktiengesellschaft  
(FN 93047 i)  
als übertragender Gesellschaft verschmolzen.  
Sitz der Übertragenden Gesellschaft in Wien.
- 9 Hauptversammlungsbeschuß vom 18.09.1996 009
- 9 Hauptversammlungsbeschuß vom 18.09.1996 010  
Neufassung der Satzung.  
Das Grundkapital ist zur Durchführung  
der Verschmelzung mit der  
Bank Austria Treuhand & Beteiligungs-  
fonds Aktiengesellschaft  
(FN 93047 i)  
um ATS 120.000.000 erhöht worden.  
Die Kapitalerhöhung ist durchgeführt.  
Änderung der Satzung im § 5.
- 13 Hauptversammlungsbeschuß vom 28.05.1998 011  
Änderung der Satzung in den §§ 14 und 15.

## VORSTAND

- A Mag Heinrich Pretscher, geb. 29.05.1954  
1 vertritt seit 22.11.1988 gemeinsam mit  
einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
- B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
1 # vertritt seit 11.04.1991 gemeinsam mit  
# einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen  
9 Funktion gelöscht
- C Dipl.-Ing Günter Haberl, geb. 11.10.1951  
1 # vertritt seit 09.09.1993 gemeinsam mit  
# einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem  
# Gesamtprokuristen  
9 Funktion gelöscht
- G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
9 vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit  
einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

- 9 T Dr. Wolfgang Tauber, geb. 08.08.1951  
vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit  
einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen
- 9 U Mag. Dr. Rudolf Dirisamer, geb. 01.06.1946  
vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit  
einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

#### PROKURIST

- 10 B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit  
einem Vorstandsmitglied
- 1 D Dr Kurt Buchmann, geb. 05.05.1960  
# vertritt seit 08.05.1992 gemeinsam mit  
# einem Vorstandsmitglied  
6 # Funktion gelöscht
- 10 vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit  
einem Vorstandsmitglied
- 1 E Elisabeth Mayer, geb. 08.05.1949  
vertritt seit 08.05.1992 gemeinsam mit  
einem Vorstandsmitglied
- 10 AA Mag Wolfgang Horacek, geb. 16.05.1957  
vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit  
einem Vorstandsmitglied

#### AUFSICHTSRAT

- 1 F Mag Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951  
# Vorsitzender
- 5 # Funktion gelöscht
- 9 Vorsitzender
- 1 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
# Stellvertreter des Vorsitzenden
- 5 # Vorsitzender
- 9 Funktion gelöscht
- 1 H Dkfm Oskar Latzko, geb. 28.09.1941  
# Mitglied
- 4 Funktion gelöscht
- 1 I Otto Bernhard, geb. 12.02.1937  
# Mitglied
- 4 Funktion gelöscht
- 1 J Dipl.-Ing Dr Stefan Zapotocky, geb. 03.12.1952  
# Mitglied
- 9 Funktion gelöscht
- 1 K Rudolf Gut, geb. 30.03.1937  
# Mitglied
- 3 Funktion gelöscht
- 1 L Horst Zimmermann, geb. 14.05.1939  
# Mitglied
- 4 Funktion gelöscht
- 1 M Dr Karl Kettler, geb. 03.09.1935  
# Mitglied
- 4 Funktion gelöscht
- 3 N Albert Baumgartner, geb. 26.07.1941  
# Mitglied
- 9 Funktion gelöscht
- 4 O Dr. Heimo Hackel, geb. 05.01.1959  
Mitglied
- 4 P Johann Fuchs, geb. 02.07.1947  
Mitglied
- 4 Q Dr. Peter Weber, geb. 11.10.1949  
# Mitglied
- 5 # Stellvertreter des Vorsitzenden
- 9 Funktion gelöscht

5 R # Mitglied  
 9 Funktion gelöscht  
 7 S Kurt Landsmann, geb. 17.01.1931  
 9 V Mitglied  
 9 Mag. Gerald Hasler, geb. 01.05.1960  
 9 W Mitglied  
 9 # Stellvertreter  
 12 Funktion gelöscht  
 9 X Alfred Barton, geb. 25.02.1927  
 9 Mitglied  
 9 Y Ingrid Filzmaier, geb. 29.01.1941  
 9 # Mitglied  
 12 Stellvertreter  
 9 Z Herbert Steiner, geb. 29.07.1947  
 9 Mitglied  
 13 AB Franz Moser, geb. 23.06.1953  
 13 Mitglied

--- PERSONEN ---

1 A Mag Heinrich Pretscher, geb. 29.05.1954  
 1 B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
 1 C Dipl-Ing Günter Haberl, geb. 11.10.1951  
 1 D Dr Kurt Buchmann, geb. 05.05.1960  
 1 E Elisabeth Mayer, geb. 08.05.1949  
 1 F Mag Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951  
 1 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
 1 H Dkfm Oskar Latzko, geb. 28.09.1941  
 1 I Otto Bernhard, geb. 12.02.1937  
 1 J Dipl-Ing Dr Stefan Zapotocky, geb. 03.12.1952  
 1 K Rudolf Gut, geb. 30.03.1937  
 1 L Horst Zimmermann, geb. 14.05.1939  
 1 M Dr Karl Kettler, geb. 03.09.1935  
 3 N Albert Baumgartner, geb. 26.07.1941  
 4 O Dr. Heimo Hackel, geb. 05.01.1959  
 4 P Johann Fuchs, geb. 02.07.1947  
 4 Q Dr. Peter Weber, geb. 11.10.1949  
 5 R Mag.Dr. Walter Lederer, geb. 24.10.1961  
 7 S Kurt Landsmann, geb. 17.01.1931  
 9 T Dr. Wolfgang Tauber, geb. 08.08.1951  
 9 U Mag.Dr. Rudolf Dirisamer, geb. 01.06.1946  
 9 V Mag. Gerald Hasler, geb. 01.05.1960  
 9 W Mag. Franz Zwickl, geb. 11.11.1953  
 9 X Alfred Barton, geb. 25.02.1927  
 9 Y Ingrid Filzmaier, geb. 29.01.1941  
 9 Z Herbert Steiner, geb. 29.07.1947  
 10 AA Mag Wolfgang Horacek, geb. 16.05.1957  
 13 AB Franz Moser, geb. 23.06.1953

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 Ersterfassung abgeschlossen am 14.10.1993 Geschäftsfall 920 Fr 554/93 x  
 Ersterfassung gem. Art. XXIII Abs. 4 WBG  
 2 eingetragen am 13.01.1994 Geschäftsfall 702 Fr 330/94 y  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 04.01.1994  
 3 eingetragen am 02.06.1994 Geschäftsfall 702 Fr 6595/94 k  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 26.05.1994  
 4 eingetragen am 09.06.1995 Geschäftsfall 701 Fr 5519/95 f

Antrag auf Änderung eingelangt am 07.06.1995  
 5 eingetragen am 07.09.1995 Geschäftsfall 701 Fr 9409/95 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 06.09.1995  
 6 eingetragen am 20.09.1995 Geschäftsfall 701 Fr 10018/95 x  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 18.09.1995  
 7 eingetragen am 08.11.1995 Geschäftsfall 701 Fr 11599/95 x  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 06.11.1995  
 8 eingetragen am 06.06.1996 Geschäftsfall 701 Fr 5872/95 z  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.1996  
 9 eingetragen am 05.10.1996 Geschäftsfall 71 Fr 8991/96 m  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 30.09.1996  
 10 eingetragen am 16.11.1996 Geschäftsfall 71 Fr 10352/96 p  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 12.11.1996  
 11 eingetragen am 10.06.1997 Geschäftsfall 71 Fr 6325/97 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.1997  
 12 eingetragen am 25.09.1997 Geschäftsfall 71 Fr 10418/97 w  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 22.09.1997  
 13 eingetragen am 18.07.1998 Geschäftsfall 71 Fr 6030/98 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 13.07.1998

Prüfsumme: 8447 \*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\* Abfragedatum: 21.08.1998  
 erstellt über BTX



*[Signature]*  
 Dr. Manfred Holmann  
 als Substitut des öffentlichen Notars  
 Dr. Wolfgang HAUSER  
 Wien - Innere Stadt  
 als Gerichtskommissär



3485/98

Für das Land Wien sind ob der Liegenschaft EZ 74 GB 01305 Meidling unter anderem nachstehende Rechte einverleibt:

CLNr. 6 Belastungsverbot gemäß § 49 Abs. 1 WFG 1984 für Land Wien.

CLNr. 9 Veräußerungsverbot gemäß § 49 Abs. 3 WFG 1984 für Land Wien

CLNr. 11 Veräußerungsverbot gemäß § 49 Abs. 3 WFG 1984 für Land Wien

Ob dieser Liegenschaft sollen nunmehr aufgrund des Servitutsbestellungsvertrages vom 8.7./20.8.1998 für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 80/4 Baufläche (befestigt), inneliegend EZ 73 GB 01305 Meidling die Dienstbarkeiten gemäß Punkt II des Servitutsbestellungsvertrages einverleibt werden.

Das Land Wien erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, daß diese Dienstbarkeiten einverleibt werden können.

Vorstehende Zustimmung des Landes Wien wird nur unter der Bedingung erteilt, daß alle Grundbuchshandlungen nicht auf seine Kosten erfolgen.

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 14. Dez. 1998

Für das Land Wien:

Für den Landeshauptmann:

Der Leiter des Referates  
für Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten  
im Rahmen der Magistratsdirektion  
als Amt der Wiener Landesregierung



  
Dr. Zörner  
Obersenatsrat



**WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

Grunderwerbsteuer-  
selbstberechnung  
Postnr. 10-206/11/12/01  
Erfassungsbuch  
.....Wien.....

Bank Austria Creditanstalt ImmoTrust GmbH, Obere Donaustraße 19, 1020 Wien - im  
folgenden kurz "ImmoTrust" genannt - und der

Urbanbau Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft mbH - im folgenden  
kurz "Urbanbau" genannt - Lindengasse 55, 1070 Wien, wie folgt:

**I.**

Die ImmoTrust ist die Gesamtrechtsnachfolgerin der Z-Immobilienfonds AG, die  
wiederrum grundbücherliche Eigentümerin der EZ 74 GB 01305 Meidling, BG Fünfhaus zu  
6377/19432 (BLNR6) und zu 9040/19432 (BLNR7) Anteilen ist. Da es sich um  
Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung handelt und insoferne der Eintragungsgrundsatz im  
Grundbuch nicht gilt, ist die ImmoTrust wirksam außerbücherliche Eigentümerin dieser Anteile.  
Die Urbanbau ist zu 4015/19432 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 74 GB 01305  
Meidling, BG Fünfhaus.

**II.**

(1) Die Vertragsteile räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht  
auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des  
§ 2 (1) WEG 2002 an den in der Liste über die Zusammenstellung der Nutzwerte (Beilage /A)  
zugeordneten und bezeichneten Objekten und selbständigen Räumlichkeiten auf der Liegenschaft  
EZ 74, GB 01305 Meidling ein, sodass der jeweils in der Spalte 6 angeführte Miteigentümer  
Wohnungseigentümer des in Spalte 4 bezeichneten Objektes ist.

(2) Die nähere Beschreibung der Objekte ergibt sich aus Berechnung der Nutzwerte im Gutachten des Dipl.-Ing. Rudolf Guttman über die Nutzwertfestsetzung vom 19.9.2003.

(3) Das Gutachten des Dipl.-Ing. Rudolf Guttman über die Nutzwertfestsetzung vom 19.9.2003 nehmen die Parteien zustimmend zur Kenntnis.

(4) Gemäß Artikel I Abs. 7 des Kaufvertrages vom 27.12.1985/8.1.1986 haben sich die Vertragsparteien verpflichtet, nach Realisierung des Projektes und Vorliegen der bestmöglich zu betreibenden behördlichen Nutzwertfestsetzung zur Erfüllung der gegenständlichen Parteienabsicht ohne schuldhaften Verzug einen Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen und sich wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht an den von ihnen gemeinsam errichteten Räumlichkeiten einzuräumen. Vereinbart wurde weiters, dass im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung die vorerst nur geschätzten Liegenschaftsanteile gemäß der rechtskräftigen Nutzwertentscheidung zu berichtigen sind und zwar ohne jeden Geldausgleich.

(5) Festgehalten wird, dass durch Gesetzesänderung zwischenzeitig keine behördliche Nutzwertfestsetzung zu erfolgen hat, sondern die Nutzwerte aufgrund eines Gutachtens ermittelt worden sind.

(6) Sämtliche Miteigentümer übertragen nunmehr gegenseitig unentgeltlich die erforderlichen Anteile wechselseitig, sodass nunmehr jedem Miteigentümer die gemäß dem Gutachten des Dipl.-Ing. Rudolf Guttman über die Nutzwerte erforderlichen Mindestanteile zustehen.

### III.

(1) Sämtliche Miteigentümer erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der  
EZ 74 GB 01305 Meidling

(1.1) bei den in Spalte 5 der Beilage ./A ausgewiesenen Miteigentumsanteilen der in  
Spalte 6 der Beilage ./A ausgewiesenen Miteigentümer die Beschränkung des

Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum an den in Spalte 4 der Anhangliste ausgewiesenen Wohnungen bzw. selbständigen Räumlichkeiten zugunsten des jeweiligen in Spalte 6 der Beilage ./A ausgewiesenen Miteigentümers einverleibt werde;

- (1.2) das mit dieser Liegenschaft verbundene Wohnungseigentum in der Aufschrift der Einlage ersichtlich gemacht werde;
- (1.3) die Vereinbarung laut Pkt. VIII dieses Vertrages gemäß § 32 WEG angemerkt werde;
- (1.4) die Benützungsvereinbarung gemäß Punkt IX. dieses Vertrages angemerkt werde.

#### IV.

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne der Bestimmung der §§ 9 und 10 des WEG 2002, daß bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zwecke der Korrektur unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der gesamten jeweils eigenen Wohnungseinheit de facto nichts ändert. Dies gilt auch für die Einbeziehung allgemeiner Teile des Hauses in einzelne Wohnungseigentumsobjekte oder für die Schaffung von neuen Wohnungseigentumsobjekten aus allgemeinen Teilen des Hauses.

#### V.

(1) Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile, welcher Art immer, eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.

(2) Jeder Miteigentümer ist verhalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden dem Verwalter

unverzüglich anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfaßten Räumlichkeiten zu dulden.

(3) Für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

## VI.

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand, die Sicherheit und das architektonische oder ästhetische Bild des Gebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

(2) Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

(3) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

(4) Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden etc.

(5) Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gegen vorherige Anzeige gegenüber dem Verwalter gestattet. Soweit jedoch das ortsübliche Maß überschritten wird, ist vorher das Einvernehmen mit der Urbanbau herzustellen, sofern diese Wohnungseigentümerin auch nur eines Wohnungseigentumsobjektes ist. Ansonsten entscheidet die einfache Mehrheit. Allfällige Beleuchtungen von Reklameeinrichtungen oder Beschilderungen sind jedenfalls so anzubringen, dass die Wohnungseigentümer und deren Mieter dadurch nicht gestört werden; zwischen 22.00 h und 6.00 h sind diese Einrichtungen abzuschalten. Zuckende oder schallverbreitende bzw. schallerzeugende Werbeträger sind nicht gestattet.

## VII.

(1) Die Wohnungseigentümer nehmen es in ihre Verpflichtung, die Bedingungen dieses Übereinkommens an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und der Verwaltung von einem allfälligen Eigentümerwechsel ungesäumt Mitteilung zu machen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer wird weiters der Verwaltung von jedem Wohnsitzwechsel ungesäumt Mitteilung machen, ansonsten die Zustellung unter der alten Anschrift wirksam als vollzogen gilt.

## VIII.

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 folgende von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten. Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude umfasst drei bauliche Einheiten und zwar den Bereich „Geschäfte und Büros“, den Bereich „Wohnungen“ und den Bereich „Tiefgarage“. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass alle liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, insbesondere die Betriebskosten, die Kosten der Erhaltung oder Verbesserung sowie alle sonstigen Aufwendungen bzw. Lasten, einschließlich allfälliger Beiträge zur Rücklage, soweit sie einer der drei Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können, nur von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte der jeweiligen Abrechnungseinheit zu tragen sind. Die drei Abrechnungseinheiten werden definiert wie folgt:

### (1.1) Erste Abrechnungseinheit „Geschäfte und Büros“:

Sämtliche Geschäfte und Büros samt zugehörigen Stiegenhaus bis inklusive der Türen zur Passage und einschließlich aller technischen Anlagen, wie insbesondere dem auf der Stiege 1 befindlichen Lastenaufzug (derzeit Geschäftslokal des DM-Drogerie Marktes) und dem auf der Stiege 2 befindlichen Lift, der ausschließlich in das 1. Obergeschoß der Geschäfts- und Büroräumlichkeiten führt, Gegensprechanlagen, etc. sowie samt sonstigen den den Geschäften und Büros zugeordneten Nebenräumen inklusive der zu den Geschäften und Büros gehörigen Terrassen sowie sämtliche Außenfenster und Schaufenster, Schaukästen sowie Portale dieser Abrechnungseinheit.

### (1.2) Zweite Abrechnungseinheit „Wohnungen“:

Sämtliche Wohnungen samt kompletten Gängen und Stiegenhäusern der Stiege 1 und der Stiege 2 ab dem Erdgeschoß bis inklusive der Türen zur Passage sowie einschließlich aller technischen Anlagen, wie insbesondere die auf der Stiege 1 und 2 befindlichen Lifte, Gegensprechanlagen, etc. sowie samt den sonstigen den Wohnungen zugeordneten Nebenräumen (zB Hobbyräume, Waschküche, Terrassen, Balkone, Loggien) sowie sämtliche Außenfenster dieser Abrechnungseinheit. Sollte auf Grund einer zukünftig anderen Nutzung des derzeit an die Firma Kleiderbauer vermieteten Geschäftslokales Top 4 die derzeit von diesem Geschäftslokal nur als Fluchtweg benützte Stiege vom Erdgeschoß in das erste Obergeschoß zu einem regulären Zugang zu diesen Flächen werden, so zählt dieser Stiegenhausteil nicht mehr zu dieser Abrechnungseinheit, sondern zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

### (1.3) Dritte Abrechnungseinheit „Tiefgarage“:

Die Tiefgarage umfasst den im ersten und zweiten Kellergeschoss befindlichen Bereich mit insgesamt 156 Stellplätzen samt den Zufahrts- und Rangierflächen. Nicht zu dieser Abrechnungseinheit zählen ausdrücklich die beiden Abgänge in die Tiefgarage bei Stiege 1 und 2 samt Türen. Diese stellen allgemeine, im gemeinsamen Eigentum stehende Liegenschaftsteile dar.



Die spezifisch aus dem Betrieb der Tiefgarage anfallenden Betriebskosten (zB Strom in Tiefgarage, Reinigung, Wartung der Schrankenanlagen, Belüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) sowie die Kosten für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden demgemäß für diese Abrechnungseinheit gesondert erfasst und von den Eigentümern entsprechend den ihnen zugeordneten Stellplätzen (derzeit 35 Stellplätze Urbanbau und 121 Stellplätze ImmoTrust) getragen. Im Falle des Erfordernisses der Installierung von Zählern zur gesonderten Erfassung der Stromgebühren etc. sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, anfallende Kosten für diese Installierung im Verhältnis der Stellplätze (derzeit im Verhältnis 121:35) zu tragen.

Festgehalten wird jedoch, dass derzeit die Tiefgarage insgesamt an die APCOA Autoparkgaragengesellschaft m.b.H. durch die ImmoTrust verpachtet ist, der auch weiterhin die Pachtzinse alleine zustehen. Für die Dauer dieses Pachtverhältnisses haben die Regelungen gemäß dem Pachtvertrag und gemäß dem Vertrag vom 25.9./2.10.1989 Geltung. Für den Fall, dass dieses Pachtverhältnis endet, treten die Regelungen gemäß den ersten beiden Absätzen dieses Vertragspunktes in Kraft.

(2) Sämtliche den Abrechnungseinheiten zuzuordnenden Aufwendungen sind daher von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheiten alleine zu tragen. Derzeit ist Wohnungseigentümer der Wohnungen die Urbanbau und Wohnungseigentümer der Geschäfte und Büros die ImmoTrust. Sofern es später zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen innerhalb einer Abrechnungseinheit im Innenverhältnis der Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheit im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile (= Nutzwerte).

(3) Die getrennten Abrechnungseinheiten gelten auch für die Kosten der Erhaltung und Verbesserung der jeweiligen Objekte und der dazugehörigen Außenfenster. Die Wohnungseigentümer werden jedoch im Rahmen der Hausverwaltung hinsichtlich solcher Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten das Einvernehmen herstellen und auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes Rücksicht nehmen. Einvernehmen im Sinne dieser Vertragsbestimmung bedeutet, dass sowohl die ImmoTrust als auch die Urbanbau zustimmen müssen, solange sie jeweils Eigentümer auch nur eines Wohnungseigentumsobjektes sind.

Ansonsten wird hierüber nach den Regeln über die ordentliche und außerordentliche Verwaltung entschieden.

(4) Für diese drei Abrechnungseinheiten gilt auch eine abweichende Abstimmungseinheit in der Form, dass für sämtliche Angelegenheiten betreffend diese Abrechnungseinheiten die jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsobjekte der jeweiligen Abrechnungseinheit alleine zu entscheiden haben. Derzeit ist Wohnungseigentümer der Wohnungen die Urbanbau und Wohnungseigentümer der Geschäfte und Büros die ImmoTrust. Sofern es später zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen innerhalb einer Abrechnungseinheit im Innenverhältnis der Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte dieser Abrechnungseinheit im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile (= Nutzwerte). Die Regeln für die Abstimmungseinheiten gelten nicht, wenn gemeinschaftliche Liegenschaftsteile, die nicht ausschließlich einer Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zuzuordnen sind, betroffen sind oder wenn die gesamte Liegenschaft betroffen ist. Dazu zählen zB das Dach, die Fassade, die Passage und die Grünfläche samt Innenhof und die beiden Abgänge zur Tiefgarage auf den Stiegen 1 und 2 samt Türen.

(5) Für die Verwaltung wird nachstehende Regelung getroffen:

Die Abrechnungseinheiten Geschäfte und Büros sowie Tiefgarage werden von der ImmoTrust bzw. einer von ihr bestellten Verwalterin verwaltet, die Abrechnungseinheit Wohnungen hingegen von der Urbanbau bzw. einer von ihr bestellten Verwalterin. Hinsichtlich der restlichen Aufwendungen, die diesen Abrechnungseinheiten nicht zugeordnet werden können, werden im Sinne der bisherigen Praxis, die diesbezüglichen Verwaltungshandlungen durch die Urbanbau gesetzt, mit Ausnahme der Passage und der Grünfläche samt Innenhof, bei denen die Verwaltung durch die ImmoTrust erfolgt. Vereinbart wird, dass die Kosten für die Betreuung dieses Bereiches ihre Obergrenze mit den Kosten für den ordentlichen Büro- und Geschäftsbetrieb der Mieter der ImmoTrust finden. Aufträge in diesem Zusammenhang werden nur zu fremdvergleichsfähigen Preisen vergeben. Hinsichtlich der Gehsteige (Schneeräumung, Streuung, Reinigung, etc.) wird vereinbart, dass diese Agenden im Rahmen der Verwaltung durch die Urbanbau geführt werden.

(6) Für die Verwaltungshandlungen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile, wie insbesondere Dach, Fassade, Gehsteige, Abgänge zur Tiefgarage samt Türen auf den Stiegen 1 und 2 im Erdgeschoß sowie die Aufteilung von allgemeinen Kosten wie Gebäudeversicherung, Grundsteuer, für Müll-, Wasser-, Kanalgebühren etc. auf die drei Abrechnungseinheiten erfolgt die Verrechnung eines Verwaltungshonorars durch die Urbanbau in der Höhe eines Viertels des jeweiligen Satzes für die Kategorie B gemäß 15a Abs. 3 MRG pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (3.858,58 m<sup>2</sup>) und Geschäftslokale und Büros (3.836,84 m<sup>2</sup>) pro Jahr, welches im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungen, Geschäftslokale und Büros auf diese aufgeteilt wird. Das von der ImmoTrust zu zahlende Verwaltungshonorar beträgt nach dieser Berechnung derzeit EUR 2.365,32 pro Jahr.

(7) Die Urbanbau als derzeitige Verwalterin hinsichtlich der Aufwendungen, die den Abrechnungseinheiten nicht zugeordnet werden können, hat gemäß § 20 Abs. 6 WEG ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto eröffnet. Auf dieses Konto sind von den Wohnungseigentümern (derzeit Urbanbau und ImmoTrust) monatliche Akonti für die Abdeckung der Aufwendungen, für welche die Verwaltung in Vorlage tritt (wie zB Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, etc.) bis zum 5. eines jeden Monats an die Verwaltung im bargeldlosen Verkehr zu entrichten. Die eingehenden Beträge stellen eine Akontozahlung auf die jährlich zu berechnenden Gesamtaufwendungen dar und erfolgt jeweils bis zum 30.6. des Folgejahres eine Abrechnung. Eine sich aus der Jahresabrechnung allenfalls zugunsten der Wohnungseigentümer ergebende Überzahlung wird die Verwaltung zum auf die Abrechnung nachfolgenden übernächsten Monat refundieren. Eine sich aus der Jahresabrechnung allenfalls ergebende Minderzahlung haben die Wohnungseigentümer der Verwaltung zu dem auf die Abrechnung nachfolgenden übernächsten Monat zu leisten.

(8) Für die Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 wird vereinbart, dass diese Rücklagen für jede Abrechnungseinheit gesondert zu bilden sind. Für die restlichen, nicht den Abrechnungseinheiten zuordenbaren Aufwendungen der Liegenschaft wird derzeit keine Rücklage gebildet.

(9) Für alle restlichen, nicht den oben genannten Abrechnungseinheiten direkt zuordenbaren Aufwendungen wird vereinbart, dass diese Aufwendungen nach den Nutzwerten aufgeteilt werden. Dieser Aufteilungsschlüssel betrifft Aufwendungen für die gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile, insbesondere Dach, Fassade, Passage, Grünfläche samt Innenhof, Gebsteige, beide Abgänge zur Tiefgarage auf den Stiegen 1 und 2 samt Türen, Gebäudeversicherungen, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren etc. Dies gilt grundsätzlich auch für die Grundsteuer, wobei jedoch für die Dauer einer Grundsteuerbefreiung für die Wohnungen diese Befreiung zugunsten der Wohnungen zu berücksichtigen ist.

(10) Die gesamte Vereinbarung gemäß Art VIII tritt abweichend von § 32 WEG 2002 beginnend mit 1.1.2003 in Kraft.

(11) Diese Vereinbarung ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 32 WEG im Grundbuch anzumerken.

#### IX.

(1) Die Vertragsparteien schließen nachstehende Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG und § 828 ABGB ab.

(2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Benützung der in der diesem Vertrag als Beilage /B angeschlossenen Liste genannten Nebenräume den Wohnungseigentümern zusteht wie folgt:

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Nebenräume gemäß Punkt (1):               | ImmoTrust          |
| Nebenräume gemäß Punkt (2):               | Urbanbau           |
| Nebenräume gemäß den Punkten (3) und (4): | gemeinsame Nutzung |

Die Aufwendungen und Erträge der unter Punkt (1) angeführten Nebenräume stehen der ImmoTrust, die Aufwendungen und Erträge der unter Punkt (2) angeführten Nebenräume der Urbanbau zu. Die Aufwendungen und Erträge der unter Punkt (3) angeführten Nebenräume werden entsprechend den zugeordneten Stellplätzen aufgeteilt, die Aufwendungen und

Erträge der in Punkt (4) angeführten Nebenräume nach den Nutzwerten. Davon unberührt bleibt, dass der Pachtzins aus dem Pachtvertrag mit der APCOA Autoparkgaragen Gesellschaft m.b.H. zur Gänze der ImmoTrust zusteht (siehe Artikel VIII Abs. (1.3)).

Festgehalten wird, dass unter Aufwendungen die den Nebenräumen direkt zuordenbaren Aufwendungen gemeint sind. Es bleibt daher der Aufteilungsschlüssel gemäß Artikel VIII Absatz (9), wonach die nicht direkt zuordenbaren Aufwendungen nach den Nutzwerten aufgeteilt werden, von dieser Bestimmung unberührt.

(3) Es erfolgt im Rahmen dieser Benützungsvereinbarung keine Zuordnung der Nebenräume zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Sofern es später zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse kommt, insbesondere ein Wohnungseigentümer einzelne Objekte abverkauft, ist er berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Benützungsvereinbarung auf Käufer solcher Wohnungseigentumsobjekte, bezogen auf einzelne oder mehrere Nebenräume, zu überbinden. Der bzw. die jeweils anderen Wohnungseigentümer erklären bereits mit Abschluss dieser Vereinbarung ihre Zustimmung zu einer solchen Überbindung. Die Überbindung ist den anderen Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung schriftlich mitzuteilen.

## X.

Sämtliche Kosten, Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum (Vertragserrichtung, Nutzwertgutachten, Beglaubigungskosten, etc.) werden von den Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte getragen und aufgeteilt.

## XI.

Die Miteigentümer erteilen Herrn Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt in 2500 Baden, Rathausgasse 7, Vollmacht zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung des vorstehenden Wohnungseigentumsvertrages, dies mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel anzubringen sowie Nachträge und Aufsandungserklärungen zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des vorliegenden Vertrages vonnöten ist.

## XII.

Der Wohnungseigentumsvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jeder Wohnungseigentümer erhält eine Ausfertigung. Die Hausverwaltung erhält eine Abschrift.

Beilage ./A Liste über die Zusammenstellung der Nutzwerte

Beilage ./B Aufstellung der Nebenräume

Wien, am 28. Jan. 2004

**Bank Austria**  
**Creditaustalt** ImmoTrust GmbH  
A-1020 Wien, Obere Donaustraße 19

Wien, 26. Jan. 2004

**Urbanbau**  
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Sanierungs-Gesellschaft m.b.H.



B.R.Z.: 153/2004

Die Echtheit der Fertigung der Herren Magister Alois STEINER, geboren am 15. (fünfzehnten) April 1949 (Eintausendneunhundertneunundvierzig), und Magister Heinrich PRETSCHER, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) Mai 1954 (Eintausendneunhundertvierundfünfzig), beide als Geschäftsführer der Bank Austria Creditanstalt ImmoTrust GmbH, 1020 Wien, Obere Donaustraße 19, wird bestätigt. Auf Grund heute im elektronischen Wege vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich überdies gemäß Paragraph neunundachtzig (89) a der Notariatsordnung, -----

a) die gemeinsame Vertretungsbefugnis der Herren Magister Alois STEINER und Magister Heinrich PRETSCHER in ihrer Funktion als Geschäftsführer für die unter FN 55454 a eingetragene Bank Austria Creditanstalt ImmoTrust GmbH, und -----

b) daß die Firma der unter FN 55454 a registriert gewesenen Z-IMMOBILIENFONDS AKTIENGESELLSCHAFT aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. (achtundzwanzigsten) April 1994 (Eintausendneunhundertvierundneunzig) in Bank Austria Immobilienfonds AG. – registriert am 2. (zweiten) Juni 1994 (Eintausendneunhundertvierundneunzig), sohin aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 18. (achtzehnten) September 1996 (Eintausendneunhundertsechsendneunzig) in Bank Austria Treuhand Aktiengesellschaft für Immobilien- & Beteiligungsfonds – registriert am 5. (fünften) Oktober 1996 (Eintausendneunhundertsechsendneunzig) und sodann aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 9. (neunten) Juni 2000 (Zweitausend) in Bank Austria Treuhand AG – registriert am 27. (siebenundzwanzigsten) Juni 2000 (Zweitausend) geändert wurde. Die Bank Austria Treuhand AG wurde aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. (achtundzwanzigsten) November 2001 (Zweitausendeins) gemäß Paragraphen zweihundertneununddreißig (239) folgende Aktiengesetz in die Bank Austria Treuhand GmbH umgewandelt – registriert am 11. (elften) Dezember 2001 (Zweitausendeins), deren Firma wiederum aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses vom 24. (vierundzwanzigsten) Mai 2002 (Zweitausendzwei) in Bank Austria Creditanstalt Treuhand GmbH geändert wurde – registriert am 20. (zwanzigsten) August 2002 (Zweitausendzwei). Diese Firma wurde wiederum geändert und zwar: aufgrund des

Generalversammlungsbeschlusses vom 3. (dritten) Juli 2003 (Zweitausenddreißig) in M.A.I.L. Treuhand GmbH – registriert am 9. (neunten) Juli 2003 (Zweitausenddreißig) und aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses vom 24. (vierundzwanzigsten) Juli 2003 (Zweitausenddreißig) in Bank Austria Creditanstalt ImmoTrust GmbH – registriert am 9. (neunten) August 2003 (Zweitausenddreißig). --  
Wien, am 26. (sechszwanzigsten) Jänner 2004 (Zweitausendvier).-----



  
ÖFFENTLICHER NOTAR

### Zusammenstellung der Nutzwerte

| <u>Stiege</u> | <u>Geschoß</u> | <u>top Nr.</u> | <u>Bestandgegenstand</u> | <u>Nutzwert/Anteile</u> | <u>Miteigentümer</u> |
|---------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| 2             | 2. Keller      |                |                          |                         |                      |
| 1, 2          |                |                | Lager                    | 14                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 1       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 2       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 3       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 4       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 5       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 6       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 7       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 8       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 9       | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 10      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 11      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 12      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 13      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 14      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 15      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 16      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 17      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 18      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 19      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 20      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 21      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 22      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 23      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 24      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 25      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 26      | 10                      | Immo Trust           |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 27      | 10                      | Urbanbau             |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 28      | 10                      | Urbanbau             |
|               |                |                | KFZ Abstellplatz 29      | 10                      | Urbanbau             |

Stiege Geschoß top Nr. Bestandgegenstand Nutzwert/Anteile Miteigentümer

|      |           |                     |    |            |
|------|-----------|---------------------|----|------------|
| 1, 2 | 2. Keller | KFZ Abstellplatz 30 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 31 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 32 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 33 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 34 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 35 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 36 | 10 | Immo Trust |
|      |           | KFZ Abstellplatz 37 | 10 | Immo Trust |
|      |           | KFZ Abstellplatz 38 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 39 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 40 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 41 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 42 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 43 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 44 | 10 | Immo Trust |
|      |           | KFZ Abstellplatz 45 | 10 | Immo Trust |
|      |           | KFZ Abstellplatz 46 | 10 | Immo Trust |
|      |           | KFZ Abstellplatz 47 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 48 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 49 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 50 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 51 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 52 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 53 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 54 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 55 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 56 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 57 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 58 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 59 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 60 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 61 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 62 | 10 | Urbanbau   |
|      |           | KFZ Abstellplatz 63 | 10 | Urbanbau   |

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
|        | 2. Keller |         | KFZ Abstellplatz 64 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 65 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 66 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 67 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 68 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 69 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 70 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 71 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 72 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 73 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 74 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 75 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 76 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 77 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 78 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 79 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 80 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 81 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 82 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 83 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 84 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 85 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 86 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 87 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 88 | 10               | Immo Trust    |
|        | 1. Keller |         | KFZ Abstellplatz 1  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 2  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 3  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 4  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 5  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 6  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 7  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 8  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 9  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 10 | 10               | Immo Trust    |

1  
 A  
 II  
 1  
 5  
 \*  
 I  
 1  
 5/  
 21  
 31  
 \*1  
 5.  
 11  
 9  
 51  
 32  
 40  
 61  
 AB  
 f  
 187

| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandsgegenstand  | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
| 1, 2   | 1. Keller |         | KFZ Abstellplatz 11 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 12 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 13 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 14 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 15 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 16 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 17 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 18 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 19 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 20 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 21 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 22 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 23 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 24 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 25 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 26 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 27 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 28 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 29 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 30 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 31 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 32 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 33 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 34 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 35 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 36 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 37 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 38 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 39 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 40 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 41 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 42 | 10               | Immo Trust    |



Stiege    Geschoß    top Nr.    Bestandgegenstand    Nutzwert/Anteile    Miteigentümer

|      |            |   |                     |     |            |
|------|------------|---|---------------------|-----|------------|
| 1, 2 | 1. Keller  |   | KFZ Abstellplatz 43 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 44 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 45 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 46 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 47 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 48 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 49 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 50 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 51 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 52 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 53 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 54 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 55 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 56 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 57 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 58 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 59 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 60 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 61 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 62 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 63 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 64 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 65 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 66 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 67 | 10  | Immo Trust |
|      |            |   | KFZ Abstellplatz 68 | 10  | Immo Trust |
| 2    | 1. Keller  |   | Lager               | 2   | Urbanbau   |
|      | Erdgeschoß | 1 | Geschäft            | 47  | Immo Trust |
|      |            | 2 | Geschäft            | 103 | Immo Trust |
|      |            | 3 | Geschäft            | 299 | Immo Trust |
|      |            | 4 | Geschäft            | 153 | Immo Trust |
|      |            | 5 | Geschäft            | 158 | Immo Trust |
|      |            | 6 | Geschäft            | 159 | Immo Trust |
|      |            | 7 | Geschäft            | 184 | Immo Trust |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandsgegenstand                                     | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|----------|---------|--------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|        | 1. Stock | 1       | Büro                                                   | 569              | Immo Trust    |
|        |          | 2       | Büro                                                   | 267              | Immo Trust    |
|        | 2. Stock | 1       | Wohnung<br>Einlagerraum 1                              | 32               | Urbanbau      |
|        | 3. Stock |         | Abstellraum                                            | 1                | Urbanbau      |
|        |          | 2       | Wohnung<br>Einlagerraum 2                              | 32               | Urbanbau      |
|        |          | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3                              | 58               | Urbanbau      |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4                              | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 5       | Wohnteil 2.Stock<br>Wohnteil 3.Stock<br>Einlagerraum 5 | 110              | Urbanbau      |
|        |          | 6       | Wohnteil 2.Stock<br>Wohnteil 3.Stock<br>Einlagerraum 6 | 110              | Urbanbau      |
|        |          | 7       | Wohnteil 2.Stock<br>Wohnteil 3.Stock<br>Einlagerraum 7 | 109              | Urbanbau      |
|        |          | 8       | Wohnteil 2.Stock<br>Wohnteil 3.Stock<br>Einlagerraum 8 | 110              | Urbanbau      |
|        | 4. Stock |         | Abstellraum                                            | 1                | Urbanbau      |
|        |          | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9                              | 32               | Urbanbau      |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10                             | 58               | Urbanbau      |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11                             | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12                             | 103              | Urbanbau      |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13                             | 101              | Urbanbau      |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14                             | 101              | Urbanbau      |

Stiege   Geschoß   top Nr.   Bestandgegenstand   Nutzwert/Anteile   Miteigentümer

|   |          |    |                            |     |          |
|---|----------|----|----------------------------|-----|----------|
| 2 | 5. Stock | 15 | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 101 | Urbanbau |
|   |          |    | Hobbyraum                  | 7   | Urbanbau |
|   |          | 16 | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 32  | Urbanbau |
|   |          | 17 | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 58  | Urbanbau |
|   |          | 18 | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 35  | Urbanbau |
|   |          | 19 | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 43  | Urbanbau |
|   |          | 20 | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 48  | Urbanbau |

#### Meidlinger Hauptstraße 19 – 21

|   |            |    |                                                          |      |            |
|---|------------|----|----------------------------------------------------------|------|------------|
| 1 | 2. Keller  |    | Abstellraum                                              | 0    | Urbanbau   |
|   |            |    | Abstellraum                                              | 0    | Urbanbau   |
|   | Erdgeschoß | 1a | Geschäft<br>Nebenräume                                   | 1058 | Immo Trust |
|   |            | 1b | Geschäft<br>Nebenräume                                   | 136  | Immo Trust |
|   |            | 2  | Geschäft<br>Nebenräume                                   | 90   | Immo Trust |
|   |            | 3  | Geschäft<br>Nebenräume                                   | 229  | Immo Trust |
|   |            | 4  | Geschäftsteil<br>Erdgeschoß<br>Geschäftsteil 1.<br>Stock | 2616 | Immo Trust |
|   | 2. Stock   |    | Nebenräume<br>Abstellraum                                | 1    | Urbanbau   |
|   |            |    | Abstellraum                                              | 1    | Urbanbau   |
|   |            | 1  | Wohnung<br>Einlagerraum 1                                | 85   | Urbanbau   |
|   |            | 2  | Wohnung<br>Einlagerraum 2                                | 59   | Urbanbau   |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|----------|---------|----------------------------|------------------|---------------|
| 1      | 2.Stock  | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 5       | Wohnung<br>Einlagerraum 5  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 6       | Wohnung<br>Einlagerraum 6  | 84               | Urbanbau      |
|        |          | 7       | Wohnung<br>Einlagerraum 7  | 84               | Urbanbau      |
|        | 3.Stock  | 8       | Wohnung<br>Einlagerraum 8  | 78               | Urbanbau      |
|        |          | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13 | 76               | Urbanbau      |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14 | 76               | Urbanbau      |
|        | 4. Stock |         | Abstellraum                | 1                | Urbanbau      |
|        |          |         | Hobbyraum                  | 16               | Urbanbau      |
|        |          | 15      | Wohnung<br>Einlagerraum 15 | 78               | Urbanbau      |
|        |          | 16      | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 17      | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 18      | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 61               | Urbanbau      |

| Stiege | Geschoß     | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-------------|---------|----------------------------|------------------|---------------|
| 1      | 4. Stock    | 19      | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 61               | Urbanbau      |
|        |             | 20      | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 76               | Urbanbau      |
|        |             | 21      | Wohnung<br>Einlagerraum 21 | 76               | Urbanbau      |
|        | 5. Stock    |         | Abstellraum                | 1                | Urbanbau      |
|        |             | 22      | Wohnung<br>Einlagerraum 22 | 76               | Urbanbau      |
|        |             | 23      | Wohnung<br>Einlagerraum 23 | 57               | Urbanbau      |
|        |             | 24      | Wohnung<br>Einlagerraum 24 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 25      | Wohnung<br>Einlagerraum 25 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 26      | Wohnung<br>Einlagerraum 26 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 27      | Wohnung<br>Einlagerraum 27 | 75               | Urbanbau      |
|        |             | 28      | Wohnung<br>Einlagerraum 28 | 75               | Urbanbau      |
|        |             |         | Abstellraum                | 1                | Urbanbau      |
|        | Dachgeschoß | 29      | Wohnung<br>Einlagerraum 29 | 62               | Urbanbau      |
|        |             | 30      | Wohnung                    | 114              | Urbanbau      |
|        |             | 31      | Wohnung<br>Einlagerraum 31 | 99               | Urbanbau      |
|        |             | 32      | Wohnung<br>Einlagerraum 32 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 33      | Wohnung<br>Einlagerraum 33 | 60               | Urbanbau      |

Die Summe der Mindestanteile beträgt: 11.358

./B

Wien, 21. Juli 2003  
Dr.M/R

## AKTENNOTIZ

Begehung und Bestandsaufnahme Juni 2003  
Wohnhausanlage Wien 12, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Stiege 1 und Wien 12,  
Reschgasse 24/Stiege 2  
NEBENRÄUME

Teilnehmer:

Fa.EIGENTUM: Hr.Schütz, Hr.Konicek  
URBANBAU: Hr.Weiland, Fr.Gay, Hr.Fallnbügl  
Werkvertragsnehmerin Frau Jovanovic

In der Wohnhausanlage befinden sich folgende Nebenräumlichkeiten:

- 1) Stiege 1/1.KG:  
Triebwerksraum  
Technikraum  
  
Stiege 2/1.KG:  
Abstellraum Nr. 2
- 2) Stiege 1/1.KG: Abstellraum Nr. 102, Hauskeller (HK)  
Stiege 1/2.KG: Abstellraum Nr. 103 und 104  
Stiege 2/1.KG: E-Zählerraum  
Stiege 2/2.KG: Abstellraum Nr. 3
- 3) Stiege 2/2.KG  
Technikraum Garage  
WC  
Lüftungszentrale samt angrenzendem Raum sowie Einstieg zu „Lüftungshut“  
Technikraum (Kassa)  
Stiege 2/1. KG Abstellraum Nr. 1
- 4) Stiege 1/1.KG  
Wasserzählerraum  
Umformerstation  
  
Stiege 2/EG  
Müllraum



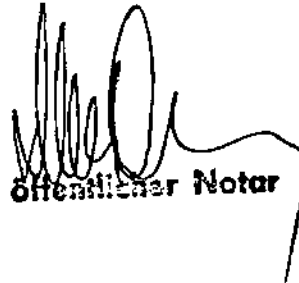
Gebühr gemäß GebG in Höhe von EUR 13,-- entrichtet  
Dr. Werner Altmann, öffentlicher Notar, Wien-Mariahilf  
B.R.Z.105/2004

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung der Herren Direktor -----  
Dr. Herbert LUDL als Geschäftsführer und Dr. Andreas MAULER als  
Gesamtprokurist der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. in 1070 Wien, Lindengasse 55,  
wird bestätigt. -----

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des  
Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsord-  
nung, dass -----

- a) Herr Direktor Dr. Herbert LUDL als Geschäftsführer selbständig,  
und -----  
b) Herr Dr. Andreas MAULER als Gesamtprokurist mit einem Ge-  
schäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen gemeinsam -  
am heutigen Tage berechtigt sind, die unter FN 81431 b eingetragene  
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsge-  
sellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, rechtsverbindlich zu vertreten.  
W i e n, am achtundzwanzigsten Jänner zweitausendvier. -----



  
öffentlicher Notar



h  
u  
ia  
r  
5/  
\*  
2  
I  
1  
-  
5/  
22  
9  
\*  
5  
I  
9  
il  
je  
no  
\*  
T



architekt dipl. ing. rudolf guttmann z.T.G.m.b.H.  
Filiale A-3400 klosterneuburg dr. voglgasse 45a tel/fax 02243/36 666  
A-1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12 tel. 01-36823 15 fax 01-36823 15/7  
e-mail: architekt.guttmann@aon.at

## Gutachten

gemäß § 6 WEG 2002 über den Bestand an Wohnungen oder sonstigen  
selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge für die Liegenschaft in

1120 Wien,  
Meidlinger Hauptstraße 19-21, Reschgasse 24-26  
EZ 74 Grundbuch 01305 Meidling  
Bez. Ger. Meidling

Gemäß § 6 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten  
Baupläne der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und sonstiger  
selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich  
festgestellt:

### Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohnungen: 53

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Gesamtzahl der sonstigen Räumlichkeiten: 173

Diese gliedern sich auf in:

|            |    |
|------------|----|
| Geschäfte: | 12 |
| Büro:      | 2  |
| Hobbyraum: | 2  |
| Lager:     | 1  |

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Gesamtzahl der Abstellplätze 156

insgesamt 226 Wohnungseigentumsobjekte



architekt dipl. ing. rudolf guttmann Z.T.G.m.b.H.  
Filiale A-3400 klosterneuburg dr. voglgasse 45a tel/fax 02243/36 666  
A-1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12 tel. 01-36823 15 fax 01-36823 15/7  
e-mail: architekt.guttmann@aon.at

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs. 3 WEG 2002 nicht bestehen kann:

- 1 Müllraum
- 2 Fahrradabstellräume
- 1 Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum
- 3 Kinderspielräume
- 1 Zählerraum
- 1 Wasserzählerraum
- 2 Waschküchen mit Trockenräumen
- 1 Traforaum
- 1 Umformerstation
- 1 Überwachungsraum
- 1 Technikraum
- 1 Dachbodenraum
- 1 Lüftungsraum
- 10 Abstellräume
- 1 Lager

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

- 31.10.1986, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1/86
- 20.07.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/644/88
- 11.08.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2346/88
- 15.12.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2624/88
- 11.10.1989, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1464/89
- 19.02.1990, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/238/90
- 16.10.1990, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2667/90
- 24.07.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2282/96
- 26.08.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/910/96
- 31.10.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1060/96
- 27.01.2000, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2929/99
- 18.10.2001, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/3376/01

Wien, 05. Juni 2004

architekt dipl. ing. rudolf guttmann

Z.T. Ges.m.b.H.  
3600 klosterneuburg, dr. vogelg. 45a  
1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12  
tel. 01/368 23 15, fax 01/368 23 15-7

04 301 Ex 01



architekt dipl. ing. rudolf guttmann Z.T.G.m.b.H.  
Filiale A-3400 klosterneuburg dr. voglgasse 45a tel/fax 02243/36 666  
A-1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12 tel. 01-36823 15 fax 01-36823 15/7  
e-mail: architekt.guttmann@aon.at

## Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft 1120 Wien,  
Meidlinger Hauptstraße 19-21, Reschgasse 24-26  
EZ 74 Grundbuch 01305 Meidling  
Bez. Ger. Meidling

zum

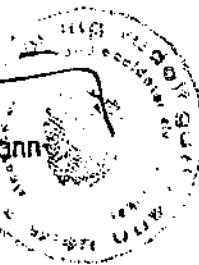
## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz

Wien, 05. Juni 2004

architekt dipl. ing. rudolf guttmann  
Z.T. Ges.m.b.H.  
3600 klosterneuburg, dr. vogelg. 45a  
1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12  
tel. 01/368 23 15, fax 01/368 23 15-7

04 301 / Ex 01



h.  
u.  
fä.  
v.  
5/  
x.  
2.  
I-  
1.  
7.  
17.  
BR.  
3.  
x.  
5.  
1.  
9.  
11

5

## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber:

Bank Austria Treuhand GmbH, 1020 Wien, Obere Donaustraße 19  
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. 1070 Wien, Lindengasse 52

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft EZ 74 Grundbuch 01305 Meidling, 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-2, Reschgasse 24-26

### Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002
2. behördlich genehmigte Baupläne und Bauanzeigen vom

31.10.1986, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1/86  
20.07.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/644/88  
11.08.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2346/88  
15.12.1988, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2624/88  
11.10.1989, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1464/89  
19.02.1990, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/238/90  
16.10.1990, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2667/90  
24.07.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2282/96  
26.08.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/910/96  
31.10.1996, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/1060/96  
27.01.2000, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/2929/99  
18.10.2001, ZI MA 37/12 – Meidlinger Hauptstr. 19/3376/01

3. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002,

4. Nutzfläche lt. Pläne

5. Die Neuausfertigung des Gutachtens hat das Gutachten von Ing. Willibald Loskot zur Grundlage. Der Gutachter ist in der Zwischenzeit verstorben, so daß vom Auftraggeber und in der Sache vorzunehmende Richtigstellungen durchgeführt werden mußten. Die schlüssigen Bewertungen von Ing. Loskot wurden übernommen und sind in das Gutachten eingearbeitet. Zusätzliche Informationen wurden durch den Auftraggeber mit Schreiben vom 14. 4 2003 dem Gutachter mitgeteilt. Weitere Informationen waren dem Gutachter nicht zugänglich.

h  
u  
ia  
\*  
5/  
\*\*  
C  
In  
1:  
/:  
i/.  
2:  
9/  
\*\*  
5/  
15  
99  
il,  
jem  
voh  
61/  
A

Gemäß § 6 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 1120 Wien,  
Meidlinger Hauptstraße 19-21, Reschgasse 24-26, EZ 74 Grundbuch 01305  
Meidling

### 226 Wohnungseigentumsobjekte

Diese 226 Wohnungseigentumsobjekte gliedern sich wie folgt auf

53 Wohnungen (incl. Hauswartwohnung)  
173 Sonstige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten sind:

12 Geschäfte  
2 Büros  
2 Hobbyräume  
1 Lager  
156 Abstellplätze

| <u>selbständige Räumlichkeit</u> | <u>Anzahl</u> | <u>bewertet</u> | <u>nicht bewertet</u> |
|----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|
| Wohnung                          | 53            | 53              | 0                     |
| Büro                             | 2             | 2               | 0                     |
| Geschäft                         | 12            | 12              | 0                     |
| Lager                            | 1             | 1               | 0                     |
| Abstellräume                     | 0             | 0               | 0                     |
| Hobbyraum                        | 2             | 2               | 0                     |
| Abstellplätze                    | 156           | 156             | 0                     |
| Zusammen                         | <u>226</u>    | <u>226</u>      | <u>0</u>              |

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Liegenschaftsteile, die lt. nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden:

| <u>Zuordnungsteil</u> | <u>Anzahl</u> | <u>bewertet</u> | <u>nicht bewertet</u> |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------------|
| Einlageraum           | 51            | 51              | 0                     |
| Gartenanteil          | 3             | 3               | 0                     |

# Zusammenstellung der Nutzwerte

| Stiege | Geschoß | top Nr. | Bestandgegenstand | Nutzwert |
|--------|---------|---------|-------------------|----------|
|--------|---------|---------|-------------------|----------|

Reschgasse 24-26

|      |           |  |                     |    |
|------|-----------|--|---------------------|----|
| 2    | 2. Keller |  | Lager               | 14 |
| 1, 2 |           |  | KFZ Abstellplatz 1  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 2  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 3  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 4  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 5  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 6  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 7  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 8  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 9  | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 10 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 11 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 12 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 13 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 14 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 15 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 16 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 17 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 18 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 19 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 20 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 21 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 22 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 23 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 24 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 25 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 26 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 27 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 28 | 10 |
|      |           |  | KFZ Abstellplatz 29 | 10 |

hr  
uf  
iä:  
\*\*  
5/1  
\*\*  
2  
Iw  
1e:  
/2  
5/2  
xq  
3/2  
\*\*  
5/1  
IEN  
998  
11/2  
jem  
Wohn  
61/2



| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert |
|--------|-----------|---------|---------------------|----------|
| 1, 2   | 2. Keller |         | KFZ Abstellplatz 30 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 31 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 32 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 33 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 34 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 35 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 36 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 37 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 38 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 39 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 40 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 41 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 42 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 43 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 44 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 45 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 46 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 47 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 48 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 49 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 50 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 51 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 52 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 53 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 54 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 55 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 56 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 57 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 58 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 59 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 60 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 61 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 62 | 10       |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 63 | 10       |

h:  
u:  
lä:  
\*  
17  
\*  
2  
Im  
18  
/2  
17  
18  
37  
\*  
5/2  
15N  
993  
11/2  
jem  
40m  
61/2  
AB

|                     |    |
|---------------------|----|
| KFZ Abstellplatz 64 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 65 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 66 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 67 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 68 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 69 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 70 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 71 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 72 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 73 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 74 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 75 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 76 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 77 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 78 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 79 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 80 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 81 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 82 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 83 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 84 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 85 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 86 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 87 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 88 | 10 |
| KFZ Abstellplatz 1  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 2  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 3  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 4  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 5  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 6  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 7  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 8  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 9  | 10 |
| KFZ Abstellplatz 10 | 10 |

h  
u  
28  
17  
57  
11  
1  
1  
57  
12  
37  
11  
57  
12  
99  
11  
100  
61

| Stiege | Geschoß   | top Nr. Bestandgegenst. | Nutzwert |
|--------|-----------|-------------------------|----------|
| 1, 2   | 1. Keller |                         |          |
|        |           | KFZ Abstellplatz 11     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 12     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 13     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 14     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 15     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 16     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 17     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 18     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 19     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 20     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 21     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 22     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 23     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 24     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 25     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 26     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 27     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 28     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 29     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 30     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 31     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 32     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 33     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 34     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 35     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 36     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 37     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 38     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 39     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 40     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 41     | 10       |
|        |           | KFZ Abstellplatz 42     | 10       |

h  
u  
h  
\*  
5/  
\*\*  
2  
In  
10  
/2  
5/2  
25/  
9/2  
\*\*  
5/2  
IEI  
99  
51/  
jem  
40h  
61/  
ABG  
f

| Stiege | Geschoß                 | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert |
|--------|-------------------------|---------|---------------------|----------|
| 1, 2   | 1. Keller               |         | KFZ Abstellplatz 43 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 44 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 45 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 46 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 47 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 48 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 49 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 50 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 51 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 52 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 53 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 54 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 55 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 56 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 57 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 58 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 59 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 60 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 61 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 62 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 63 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 64 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 65 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 66 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 67 | 10       |
|        |                         |         | KFZ Abstellplatz 68 | 10       |
| 2      | 1. Keller<br>Erdgeschoß | 1       | Geschäft            | 47       |
|        |                         | 2       | Geschäft            | 103      |
|        |                         | 3       | Geschäft            | 299      |
|        |                         | 4       | Geschäft            | 153      |
|        |                         | 5       | Geschäft            | 158      |
|        |                         | 6       | Geschäft            | 159      |
|        |                         | 7       | Geschäft            | 184      |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand                                        | Nutzwert |
|--------|----------|---------|----------------------------------------------------------|----------|
|        | 1. Stock | 1       | Büro                                                     | 569      |
|        |          | 2       | Büro                                                     | 267      |
|        | 2. Stock | 1       | Wohnung<br>Einlagerraum 1                                | 32       |
|        | 3. Stock | 2       | Wohnung<br>Einlagerraum 2                                | 32       |
|        |          | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3                                | 58       |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4                                | 59       |
|        |          | 5       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 5 | 110      |
|        |          | 6       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 6 | 110      |
|        |          | 7       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 7 | 109      |
|        |          | 8       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 8 | 110      |
|        | 4. Stock | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9                                | 32       |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10                               | 58       |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11                               | 59       |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12                               | 103      |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13                               | 101      |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14                               | 101      |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert |
|--------|----------|---------|----------------------------|----------|
| 2      | 5. Stock | 15      | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 101      |
|        |          |         | Hobbyraum                  | 7        |
|        |          | 16      | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 32       |
|        |          | 17      | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 58       |
|        |          | 18      | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 35       |
|        |          | 19      | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 43       |
|        |          | 20      | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 48       |

### Meidlinger Hauptstraße 19 – 21

|   |            |    |                                                                  |      |
|---|------------|----|------------------------------------------------------------------|------|
| 1 | 2. Keller  |    |                                                                  |      |
|   | Erdgeschoß | 1a | Geschäft<br>Nebenräume                                           | 1058 |
|   |            | 1b | Geschäft<br>Nebenräume                                           | 136  |
|   |            | 2  | Geschäft<br>Nebenräume                                           | 90   |
|   |            | 3  | Geschäft<br>Nebenräume                                           | 229  |
|   |            | 4  | Geschäftsteil Erdgeschoß<br>Geschäftsteil 1. Stock<br>Nebenräume | 2616 |
|   | 2. Stock   |    |                                                                  |      |
|   |            | 1  | Wohnung<br>Einlagerraum 1                                        | 85   |
|   |            | 2  | Wohnung<br>Einlagerraum 2                                        | 59   |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert |
|--------|----------|---------|----------------------------|----------|
| 1      | 2.Stock  | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3  | 61       |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4  | 61       |
|        |          | 5       | Wohnung<br>Einlagerraum 5  | 61       |
|        |          | 6       | Wohnung<br>Einlagerraum 6  | 84       |
|        |          | 7       | Wohnung<br>Einlagerraum 7  | 84       |
|        | 3.Stock  | 8       | Wohnung<br>Einlagerraum 8  | 78       |
|        |          | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 59       |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10 | 61       |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11 | 61       |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12 | 61       |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13 | 76       |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14 | 76       |
|        | 4. Stock |         | Hobbyraum                  | 16       |
|        |          | 15      | Wohnung<br>Einlagerraum 15 | 78       |
|        |          | 16      | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 59       |
|        |          | 17      | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 61       |
|        |          | 18      | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 61       |

h  
u  
12  
17  
57  
11  
1  
/ 1  
57  
32  
9  
\*\*  
5  
1:  
9  
51  
ger  
No  
61  
AB



| Stiege | Geschoß     | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert |
|--------|-------------|---------|----------------------------|----------|
| 1      | 4. Stock    | 19      | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 61       |
|        |             | 20      | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 76       |
|        |             | 21      | Wohnung<br>Einlagerraum 21 | 76       |
|        | 5. Stock    | 22      | Wohnung<br>Einlagerraum 22 | 76       |
|        |             | 23      | Wohnung<br>Einlagerraum 23 | 57       |
|        |             | 24      | Wohnung<br>Einlagerraum 24 | 59       |
|        |             | 25      | Wohnung<br>Einlagerraum 25 | 59       |
|        |             | 26      | Wohnung<br>Einlagerraum 26 | 59       |
|        |             | 27      | Wohnung<br>Einlagerraum 27 | 75       |
|        |             | 28      | Wohnung<br>Einlagerraum 28 | 75       |
|        | Dachgeschoß | 29      | Wohnung<br>Einlagerraum 29 | 62       |
|        |             | 30      | Wohnung                    | 114      |
|        |             | 31      | Wohnung<br>Einlagerraum 31 | 99       |
|        |             | 32      | Wohnung<br>Einlagerraum 32 | 59       |
|        |             | 33      | Wohnung<br>Einlagerraum 33 | 60       |

Die Summe der Mindestanteile beträgt: 11.349

Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung der  
Liegenschaft 1120 Wien, Meidlinger Hauptstr. 19 – 21, Reschg. 24 – 26 EZ 74  
des Grundbuches 01305.

**Vorbemerkung zur Bewertung:**

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkaufsauffassung festgelegt. Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder Zuordnungsteiles ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (3. W-G Artikel III § 5 Abs. 1 erster Satz). Nutzwerte deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

|                                            |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|
| Regelnutzwerte für Wohnung                 | 1,00                         |
| Regelnutzwerte für Geschäft                | 2,50                         |
| Geschäftsnebenräume bis zur Geschäftsgröße | 50 % des Geschäftsnutzwertes |
| darüber wie Geschäftsnutzwert              |                              |
| Nebenräume im Keller mit direktem Zugang   | 0,60                         |
| Regelnutzwert für Büro                     | 1,50                         |
| KFZ Abstellplatz 1. und 2. Keller          | 0,90                         |
| Abstellraum                                | 0,30                         |
| Einlagerraum                               | 0,20                         |
| Lager                                      | 0,30                         |

**Abstriche:**

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| A1 Lage überwiegend oder ganz zur Straße     | 10,0 % |
| A2 teilweise Straßenlage                     | 5,0 %  |
| A3 Dachschrägen bzw. Dachgauben              | 10,0 % |
| A4 teilweise Lage unter Terrasse             | 2,5 %  |
| A5 Bad und WC in einem Raum                  | 2,5 %  |
| A6 Kochnische in Einzelraum                  | 5,0 %  |
| A7 Geschäft bzw. Geschäftsanteil im 1. Stock | 20,0 % |
| A8 für große Fläche bei Geschäft bzw. Büro   | 20,0 % |
| A9 fehlender Straßenzugang                   | 1,00   |
| A10 fehlende Nebenräume                      | 10,0 % |

**Zuschläge:**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Z1 Wohnung mit Terrasse | 15,0 % |
|-------------------------|--------|

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Z2 für kleine Fläche                           | 10,0 % |
| Z3 Wohnung mit Terrasse über 30 m <sup>2</sup> | 10,0 % |

## Berechnung der Nutzwerte

| Stg.               | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | je m <sup>2</sup> | Nutzwert |        |
|--------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|----------|--------|
|                    |                    |                         |                           |                      |                   | einzel   | gesamt |
| Reschgasse 24 – 26 |                    |                         |                           |                      |                   |          |        |
| 2                  | 2. KG              |                         |                           |                      |                   |          |        |
|                    |                    | LA Lager                | 45,83                     |                      | 0,30              | 13,75    | 14     |
| 1, 2               |                    | KFZ Abstellplatz 1      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 2      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 3      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 4      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 5      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 6      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 7      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 8      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 9      | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 10     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 11     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 12     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 13     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 14     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 15     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 16     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 17     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 18     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 19     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 20     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 21     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |
|                    |                    | KFZ Abstellplatz 22     | 11,04                     |                      | 0,90              |          | 10     |

| Stg. | Geschloß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |
|------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|
|      |                     |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | gesamt |
| 1, 2 | 2. KG               | KFZ Abstellplatz 23     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 24     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 25     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 26     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 27     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 28     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 29     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 30     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 31     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 32     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 33     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 34     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 35     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 36     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 37     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 38     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 39     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 40     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 41     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 42     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 43     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 44     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 45     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 46     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 47     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 48     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |

h  
u  
iä  
i/  
It  
1c  
/  
i/  
K  
3/  
5/  
IE  
99:  
il/  
jem  
Noh:  
61/  
NAC

| Stg. | Geschloß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |
|------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|
|      |                     |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | gesamt |
| 1, 2 | 2. KG               | KFZ Abstellplatz 49     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 50     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 51     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 52     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 53     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 54     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 55     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 56     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 57     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 58     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 59     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 60     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 61     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 62     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 63     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 64     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 65     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 66     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 67     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 68     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 69     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 70     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 71     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 72     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 73     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 74     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 75     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 76     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 77     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 78     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 79     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |

2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

| Stg. | Geschloß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |
|------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|
|      |                     |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | gesamt |
| 1, 2 | 2. KG               | KFZ Abstellplatz 80     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 81     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 82     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 83     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 84     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 85     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 86     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     |                         |                           |                      | 0,90              | 10     |
|      | 1. KG               | KFZ Abstellplatz 1      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 2      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 3      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 4      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 5      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 6      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 7      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 8      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 9      | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 10     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 11     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 12     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 13     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 14     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 15     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 16     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 17     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 18     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 19     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 20     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 21     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 22     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 23     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 24     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |

| Stg. | Geschloß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |
|------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|
|      |                     |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | gesamt |
| 1, 2 | 1. KG               | KFZ Abstellplatz 25     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 26     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 27     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 28     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 29     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 30     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 31     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 32     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 33     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 34     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 35     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 36     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 37     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 38     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 39     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 40     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 41     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 42     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 43     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 44     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 45     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 46     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 47     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 48     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 49     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 50     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 51     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 52     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 53     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 54     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |
|      |                     | KFZ Abstellplatz 55     | 11,04                     |                      | 0,90              | 10     |

h  
u  
a  
-  
3/  
\*\*  
2  
10  
1.  
/  
3/  
35  
3/  
\*\*  
5/  
15  
90  
11  
gen  
No  
61



| Stg. | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |               |        |
|------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|---------------|--------|
|      |                    |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | einzel        | gesamt |
| 1, 2 | 1. KG              | KFZ Abstellplatz 56     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 57     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 58     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 59     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 60     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 61     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 62     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 63     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 64     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 65     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 66     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 67     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
|      |                    | KFZ Abstellplatz 68     | 11,04                     |                      | 0,90              |               | 10     |
| 2    | 1. KG              |                         |                           |                      |                   |               |        |
|      |                    | EG 1 Geschäft           | 19,28                     | A9, Z2               | 2,125             | 40,97         |        |
|      |                    | Nebenräume              | 5,24                      |                      | 1,063             | 5,57          |        |
|      |                    |                         | <u>24,52</u>              |                      |                   | <u>46,54</u>  | 47     |
|      |                    | 2 Geschäft              | 49,40                     | A9                   | 1,875             | 92,63         |        |
|      |                    | Nebenräume              | 10,82                     |                      | 0,938             | 10,15         |        |
|      |                    |                         | <u>60,22</u>              |                      |                   | <u>102,78</u> | 103    |
|      |                    | 3 Geschäft              | 103,99                    | A9                   | 1,875             | 259,99        |        |
|      |                    | Nebenräume              | 31,31                     |                      | 0,938             | 39,14         |        |
|      |                    |                         | <u>135,30</u>             |                      |                   | <u>299,13</u> | 299    |
|      |                    | 4 Geschäft              | 50,07                     | A9                   | 1,875             | 93,88         |        |
|      |                    | Nebenräume              | 62,86                     |                      | 0,938             | 58,96         |        |
|      |                    |                         | <u>112,93</u>             |                      |                   | <u>152,84</u> | 153    |
|      |                    | 5 Geschäft              | 46,38                     |                      | 2,50              | 115,95        |        |
|      |                    | Nebenräume              | 33,99                     |                      | 1,25              | 42,49         |        |
|      |                    |                         | <u>80,37</u>              |                      |                   | <u>158,44</u> | 158    |

| Stg.   | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |               |        |
|--------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|---------------|--------|
|        |                    |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | einzel        | gesamt |
| 2      | EG 6               | Geschäft                | 97,85                     | A9, A10              | 1,625             | 159,01        | 159    |
|        |                    | 7 Geschäft              | 21,15                     | A9                   | 1,875             | 39,66         |        |
|        |                    | Nebenräu. 87, 61        | 21,15                     |                      | 0,938             | 19,83         |        |
|        |                    |                         | 66,46                     |                      | 1,875             | 124,61        |        |
|        |                    |                         | <u>108,76</u>             |                      |                   | <u>184,10</u> | 184    |
| 1. ST. | 1                  | Büro                    | 474,96                    | A8                   | 1,2               | 568,99        | 569    |
|        | 2                  | Büro                    | 178,17                    |                      | 1,5               | 267,26        | 267    |
| 2. ST. | 1                  | Wohnung                 | 31,92                     | A1, A5,              | 0,975             | 31,12         |        |
|        |                    | Einlagerraum 1          | 2,26                      | Z2                   | 0,20              | 1             | 32     |
| 3. ST. |                    |                         |                           |                      |                   |               |        |
|        | 2                  | Wohnung                 | 31,92                     | A1, A5,              | 0,975             | 31,12         |        |
|        |                    | Einlagerraum 2          | 1,22                      | Z2                   | 0,20              | 1             | 32     |
|        | 3                  | Wohnung                 | 63,71                     | A1                   | 0,90              | 57,34         |        |
|        |                    | Einlagerraum 3          | 1,3                       |                      | 0,20              | 1             | 58     |
|        | 4                  | Wohnung                 | 64,89                     | A1                   | 0,90              | 58,40         |        |
|        |                    | Einlagerraum 4          | 1,3                       |                      | 0,20              | 1             | 59     |
| 2. ST. | 5                  | Wohnteil 2. St.         | 74,97                     | A2, Z3               | 1,05              | 78,72         |        |
|        |                    | Wohnteil 3. St.         | 30,35                     |                      | 1,00              | 30,35         |        |
|        |                    |                         | <u>105,32</u>             |                      |                   | <u>109,07</u> |        |
|        |                    | Einlagerraum 5          | 1,30                      |                      | 0,2               | 1             | 110    |
| 3. ST. | 6                  | Wohnteil 2. St.         | 76,37                     | A2, Z3               | 1,05              | 80,19         |        |
|        |                    | Wohnteil 3. St.         | 29,13                     |                      | 1,00              | 29,13         |        |
|        |                    |                         | <u>105,50</u>             |                      |                   | <u>109,32</u> |        |
|        |                    | Einlagerraum 6          | 1,30                      |                      | 0,2               | 1             | 110    |
|        | 7                  | Wohnteil 2. St.         | 74,67                     | A2, Z3               | 1,05              | 78,40         |        |
|        |                    | Wohnteil 3. St.         | 29,22                     |                      | 1,00              | 29,22         |        |
|        |                    |                         | <u>103,89</u>             |                      |                   | <u>107,62</u> |        |
|        |                    | Einlagerraum 7          | 1,30                      |                      | 0,2               | 1             | 109    |
| 8      |                    | Wohnteil 2. St.         | 76,73                     | A2, Z3               | 1,05              | 80,57         |        |
|        |                    | Wohnteil 3. St.         | 29,17                     |                      | 1,00              | 29,17         |        |
|        |                    |                         | <u>105,90</u>             |                      |                   | <u>109,74</u> |        |
|        |                    | Einlagerraum 8          | 1,30                      |                      | 0,2               | 1             | 110    |

| Stg.   | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag     | je m <sup>2</sup> | Nutzwert<br>einzel | gesamt |    |
|--------|--------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|--------|----|
| 4. ST. |                    |                         |                           |                          |                   |                    |        |    |
|        | 9                  | Wohnung                 | 31,92                     | A2, A5,<br>Z2            | 0,975             | 31,12              | 32     |    |
|        |                    | Einlagerraum 9          | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |
|        | 10                 | Wohnung                 | 63,71                     | A1                       | 0,90              | 57,34              | 58     |    |
|        |                    | Einlagerraum 10         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |
|        | 11                 | Wohnung                 | 64,89                     | A1                       | 0,90              | 58,40              | 59     |    |
|        |                    | Einlagerraum 11         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |
|        | 12                 | Wohnteil 4. St.         | 30,35                     | A2                       | 1,00              | 30,35              |        |    |
|        |                    | Wohnteil 5. St.         | 74,97                     |                          | 0,95              | 71,22              |        |    |
|        |                    |                         | <u>105,32</u>             |                          |                   | <u>101,57</u>      |        |    |
|        |                    | Einlagerraum 12         | 1,30                      | A2, A4                   | 0,2               | 1                  | 103    |    |
|        | 13                 | Wohnteil 4. St.         | 29,13                     |                          | 1,00              | 29,13              |        |    |
|        |                    | Wohnteil 5. St.         | 74,97                     |                          | 0,925             | 70,64              |        |    |
|        |                    |                         | <u>104,10</u>             |                          |                   | <u>99,77</u>       |        |    |
|        |                    | Einlagerraum 13         | 1,30                      | A2                       | 0,2               | 1                  | 101    |    |
|        | 14                 | Wohnteil 4. St.         | 29,22                     |                          | 1,00              | 29,22              |        |    |
|        |                    | Wohnteil 5. St.         | 74,67                     |                          | 0,95              | 70,94              |        |    |
|        |                    |                         | <u>103,89</u>             |                          |                   | <u>100,16</u>      |        |    |
|        |                    | Einlagerraum 14         | 1,30                      | A2, A4                   | 0,2               | 1                  | 101    |    |
| 5. ST. | 15                 | Wohnteil 4. St.         | 29,17                     |                          | 1,00              | 29,17              |        |    |
|        |                    | Wohnteil 5. St.         | 76,73                     |                          | 0,925             | 70,96              |        |    |
|        |                    |                         | <u>105,90</u>             |                          |                   | <u>100,13</u>      |        |    |
|        |                    | Einlagerraum 15         | 1,30                      | A1, A5,<br>Z2            | 0,2               | 1                  | 101    |    |
|        | 16                 | Wohnung                 | 31,92                     |                          | 0,975             | 31,12              |        |    |
|        |                    | Einlagerraum 16         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        | 32 |
|        |                    |                         |                           |                          | 0,95              | 57,19              |        |    |
| DG     | 17                 | Wohnung                 | 60,20                     | A1, A3<br>Z1             | 0,20              | 1                  | 58     |    |
|        |                    | Einlagerraum 17         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |
|        | 18                 | Wohnung                 | 43,64                     | A1, A3<br>A5             | 0,775             | 33,82              | 35     |    |
|        |                    | Einlagerraum 18         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |
|        | 19                 | Wohnung                 | 47,43                     | A1, A3,<br>A5, A6,<br>Z1 | 0,875             | 41,501             | 43     |    |
|        |                    | Einlagerraum 19         | 1,30                      |                          | 0,20              | 1                  |        |    |

| Stg. | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | je m <sup>2</sup> | Nutzwert |        |
|------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|----------|--------|
|      |                    |                         |                           |                      |                   | einzel   | gesamt |
| 2    | DG                 | 20 Wohnung              | 55,07                     |                      | 0,85              | 46,81    |        |
|      |                    | Einlagerraum 20         | 1,30                      | A1, A3               | 0,20              | 1        | 48     |

### Meidlinger Hauptstraße 19 – 21

#### 1 2. KG

|        |    |                 |                 |        |      |                 |      |
|--------|----|-----------------|-----------------|--------|------|-----------------|------|
| EG     | 1a | Geschäft        | 479,99          | A8     | 2,00 | 959,98          |      |
| KG     |    | Nebenräume      | 162,83          |        | 0,60 | 97,70           |      |
|        |    |                 | <u>642,82</u>   |        |      | <u>1057,68</u>  | 1058 |
|        | 1b | Geschäft        | 46,60           |        | 2,50 | 116,50          |      |
|        |    | Nebenräume      | 15,30           |        | 1,25 | 19,13           |      |
|        |    |                 | <u>61,90</u>    |        |      | <u>135,63</u>   | 136  |
|        | 2  | Geschäft        | 30,25           |        | 2,50 | 75,63           |      |
|        |    | Nebenräume      | 11,21           |        | 1,25 | 14,01           |      |
|        |    |                 | <u>41,46</u>    |        |      | <u>89,64</u>    | 90   |
|        | 3  | Geschäft        | 85,31           |        | 2,50 | 213,28          |      |
|        |    | Nebenräume      | 12,88           |        | 1,25 | 16,10           |      |
|        |    |                 | <u>98,19</u>    |        |      | <u>229,38</u>   | 229  |
| EG     | 4  | Anteil Geschäft | 485,02          | A8     | 2,00 | 970,04          |      |
| 1. ST. |    | Anteil Geschäft | 1.012,83        | A7, A8 | 1,50 | 1.519,25        |      |
|        |    | Nebenräume      | 168,87          |        | 0,75 | 126,65          |      |
|        |    |                 | <u>1.666,72</u> |        |      | <u>2.615,94</u> | 2616 |

#### 2. ST

|   |                |       |    |      |       |    |
|---|----------------|-------|----|------|-------|----|
| 1 | Wohnung        | 76,75 | Z3 | 1,10 | 84,43 |    |
|   | Einlagerraum 1 | 1,76  |    | 0,20 | 1     | 85 |
| 2 | Wohnung        | 64,75 |    | 0,90 | 58,28 |    |
|   | Einlagerraum 2 | 1,65  | A1 | 0,20 | 1     | 59 |
| 3 | Wohnung        | 66,47 | A1 | 0,90 | 59,82 |    |
|   | Einlagerraum 3 | 1,70  |    | 0,20 | 1     | 61 |
| 4 | Wohnung        | 66,37 | A1 | 0,90 | 59,73 |    |
|   | Einlagerraum 4 | 1,73  |    | 0,20 | 1     | 61 |

| Stg. | Geschoß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |        |
|------|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|--------|
|      |                    |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | einzel | gesamt |
| 1    | 2. ST.             | 5 Wohnung               | 66,91                     | A1                   | 0,90              | 60,22  |        |
|      |                    | Einlagerraum 5          | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |
|      |                    | 6 Wohnung               | 75,78                     | Z3                   | 1,10              | 83,36  |        |
|      |                    | Einlagerraum 6          | 3,60                      |                      | 0,20              | 1      | 84     |
|      |                    | 7 Wohnung               | 75,39                     | Z3                   | 0,90              | 82,92  |        |
|      |                    | Einlagerraum 7          | 1,75                      |                      | 0,20              | 1      | 84     |
|      | 3. ST.             | 8 Wohnung               | 76,75                     |                      | 1,00              | 76,75  |        |
|      |                    | Einlagerraum 8          | 1,76                      |                      | 0,20              | 1      | 78     |
|      |                    | 9 Wohnung               | 64,66                     | A1                   | 0,90              | 58,19  |        |
|      |                    | Einlagerraum 9          | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 59     |
|      |                    | 10 Wohnung              | 66,42                     | A1                   | 0,90              | 59,78  |        |
|      |                    | Einlagerraum 10         | 1,69                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |
|      |                    | 11 Wohnung              | 66,37                     | A1                   | 0,90              | 59,73  |        |
|      |                    | Einlagerraum 11         | 1,73                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |
|      | 4. ST              | 12 Wohnung              | 66,81                     | A1                   | 0,90              | 60,13  |        |
|      |                    | Einlagerraum 4          | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |
|      |                    | 13 Wohnung              | 75,47                     |                      | 1,00              | 75,47  |        |
|      |                    | Einlagerraum 13         | 3,48                      |                      | 0,20              | 1      | 76     |
|      |                    | 14 Wohnung              | 75,34                     | A1                   | 1,00              | 75,34  |        |
|      |                    | Einlagerraum 14         | 1,75                      |                      | 0,20              | 1      | 76     |
|      | 4. ST              | Hobbyraum               | 31,34                     |                      | 0,50              | 15,67  | 16     |
|      |                    | 15 Wohnung              | 76,75                     |                      | 1,00              | 76,75  |        |
|      |                    | Einlagerraum 15         | 1,76                      |                      | 0,20              | 1      | 78     |
|      |                    | 16 Wohnung              | 64,56                     | A1                   | 0,90              | 58,10  |        |
|      |                    | Einlagerraum 16         | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 59     |
|      |                    | 17 Wohnung              | 66,42                     | A1                   | 0,90              | 59,78  |        |
|      |                    | Einlagerraum 17         | 1,69                      |                      | 0,45              | 1      | 61     |
|      |                    | 18 Wohnung              | 66,37                     | A1                   | 0,90              | 59,73  |        |
|      |                    | Einlagerraum 18         | 1,73                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |

| Stg.  | Geschloß<br>top Nr. | Bestands-<br>gegenstand | Nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Abschlag<br>Zuschlag | Nutzwert          |        |        |
|-------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|--------|--------|
|       |                     |                         |                           |                      | je m <sup>2</sup> | einzel | gesamt |
| 1     | 4. ST. 19           | Wohnung                 | 66,81                     | A1                   | 0,90              | 60,13  |        |
|       |                     | Einlagerraum 19         | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 61     |
|       | 20                  | Wohnung                 | 75,47                     |                      | 1,00              | 75,47  |        |
|       |                     | Einlagerraum 20         | 3,48                      |                      | 0,20              | 1      | 76     |
|       | 21                  | Wohnung                 | 75,39                     |                      | 1,00              | 75,39  |        |
|       |                     | Einlagerraum 21         | 1,75                      |                      | 0,50              | 1      | 76     |
| 5. ST |                     |                         |                           |                      |                   |        |        |
|       | 22                  | Wohnung                 | 76,75                     | A4                   | 0,975             | 74,83  |        |
|       |                     | Einlagerraum 21         | 1,76                      |                      | 0,20              | 1      | 76     |
|       | 23                  | Wohnung                 | 64,56                     | A1, A4               | 0,875             | 56,49  |        |
|       |                     | Einlagerraum 23         | 1,65                      |                      | 0,20              | 1      | 57     |
|       | 24                  | Wohnung                 | 66,42                     | A1, A4               | 0,875             | 58,12  |        |
|       |                     | Einlagerraum 24         | 1,69                      |                      | 0,20              | 1      | 59     |
|       | 25                  | Wohnung                 | 66,37                     | A1, A4               | 0,875             | 58,07  |        |
|       |                     | Einlagerraum 25         | 1,73                      |                      | 0,20              | 1      | 59     |
|       | 26                  | Wohnung                 | 66,67                     | A1, A4               | 0,875             | 58,34  |        |
|       |                     | Einlagerraum 26         | 1,65                      |                      | <del>0,20</del>   | 1      | 59     |
|       | 27                  | Wohnung                 | 75,47                     | A4                   | 0,975             | 73,58  |        |
|       |                     | Einlagerraum 27         | 3,48                      |                      | 0,20              | 1      | 75     |
|       | 28                  | Wohnung                 | 75,39                     | A4                   | 0,975             | 73,51  |        |
|       |                     | Einlagerraum 28         | 1,75                      |                      | 0,20              | 1      | 75     |
| DG    |                     |                         |                           |                      |                   |        |        |
|       | 29                  | Wohnung                 | 57,80                     | A3, Z1               | 1,05              | 60,69  |        |
|       |                     | Einlagerraum 29         | 2,78                      |                      | 0,20              | 1      | 62     |
|       | 30                  | Wohnung                 | 120,17                    | A1, A3, Z1           | 0,95              | 114,16 | 114    |
|       | 31                  | Wohnung                 | 103,35                    | A1, A3, Z1           | 0,95              | 98,18  |        |
|       |                     | Einlagerraum 31         | 2,78                      |                      | 0,20              | 1      | 99     |
|       | 32                  | Wohnung                 | 56,45                     | A3, Z1               | 1,05              | 59,27  | 59     |
|       | 33                  | Wohnung                 | 56,68                     | A3, Z1               | 1,05              | 59,41  |        |
|       |                     | Einlagerraum 33         | 2,78                      |                      | 0,20              | 1      | 60     |

Die Summe der Mindestanteile beträgt: 11.349



architekt dipl. ing. rudolf guttmann  
Z.T. Ges.m.b.H.  
3600 klosterneuburg, dr. vogelg. 45a  
1190 wien, döblinger hauptstraße 80/12  
tel. 01/368 23 15, fax 01/368 23 15-7

st  
zu  
38  
6  
1  
11  
17  
6  
0  
9  
35  
11  
19  
61  
ge





ÖFFENTLICHE NOTARE  
MAG. MICHAEL PLATZER & DR. MARIAN WEDENIG  
PARTNERSCHAFT

Stichtag 27.5.2004

Auszug mit historischen Daten FN 55454 a

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Die mit 27.05.2004 historischen Daten sind durchgestrichen. Gelöschte Rechtsträger und Zweigniederlassungen sind seitlich mit dem Zeichen '#' markiert.

Letzte Eintragung am 26.03.2004 mit der Eintragsnummer 35  
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- 1 früher Handelsgericht Wien HRB 40318  
Ersteintragung am 22.11.1988

FIRMA

- 1 ~~Z-IMMOBILIENFONDS-AKTIEGESELLSCHAFT~~
- 3 ~~Bank Austria Immobilienfonds AG~~
- 9 ~~Bank Austria Treuhand Aktien-~~  
~~gesellschaft für Immobilien- &~~  
~~Beteiligungsfonds~~
- 20 ~~Bank Austria Treuhand AG~~
- 22 ~~Bank Austria Treuhand GmbH~~
- 24 ~~Bank Austria Creditanstalt Treuhand~~  
~~GmbH~~
- 29 ~~M.A.I.L. Treuhand GmbH~~
- 30 ~~Bank Austria Creditanstalt~~  
~~ImmoTrust GmbH~~

RECHTSFORM

- 1 ~~Aktiengesellschaft~~
- 22 ~~Gesellschaft mit beschränkter Haftung~~

SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 1 ~~Salztergasse 2~~  
~~1010 Wien~~
- 2 Obere Donaustraße 19  
1020 Wien

KAPITAL

- 1 ~~ATS 10.000.000~~
- 9 ~~ATS 150.000.000~~
- 21 EUR 10.900.500

ART der AKTIEN

- 16 ~~Nennbetragsaktie~~
- 21 ~~Stückaktie~~
- 22

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

- 1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS

- 1 ~~zum 31.12.1992 eingereicht am 30.09.1993~~
- 4 ~~zum 31.12.1994 eingereicht am 07.06.1995~~

8 ~~zum 31.12.1995 eingereicht am 05.06.1996~~  
 11 ~~zum 31.12.1996 eingereicht am 05.06.1997~~  
 13 ~~zum 31.12.1997 eingereicht am 13.07.1998~~  
 16 ~~zum 31.12.1998 eingereicht am 04.06.1999~~  
 19 ~~zum 31.12.1999 eingereicht am 22.05.2000~~  
 21 ~~zum 31.12.2000 eingereicht am 05.06.2001~~  
 23 ~~zum 31.12.2001 eingereicht am 05.06.2002~~  
 25 ~~zum 31.12.2001 eingereicht am 09.10.2002~~  
 28 ~~zum 31.12.2002 eingereicht am 04.06.2003~~

#### VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 ~~Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind, durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch eines von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.~~  
 9 ~~Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch eines von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.~~  
 22 ~~Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.~~

#### SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1 ~~Der Vorstand besteht aus 2 oder 3 Personen.~~  
 9 ~~Der Vorstand besteht aus 2, 3 oder 4 Mitgliedern.~~  
 22

#### ART DER BEKANNTMACHUNG

1 ~~Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.~~  
 22

|    |                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | <del>Satzung vom 04.10.1988</del>                                                                                                                                                                                                                     | 001 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 1  | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 04.10.1988</del>                                                                                                                                                                                                | 002 |
|    | <del>Umwandlung der SEPDEC Z Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. in eine Aktiengesellschaft gemäß §§ 245 ff AktG, Sitz der übertragenden Gesellschaft in Wien.</del>                                                                               |     |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 1  | <del>Die Satzung wurde mehrfach geändert, zuletzt mit Beschluss der Hauptversammlung vom 03.09.1993</del>                                                                                                                                             | 003 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 1  | <del>Verschmelzungsvertrag vom 10.09.1993</del>                                                                                                                                                                                                       | 004 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 1  | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 10.09.1993 der IB Immobilienvermietung Aktiengesellschaft als übertragender Gesellschaft, Verschmelzung mit dieser Gesellschaft als übernehmender Gesellschaft, Sitz der übertragenden Gesellschaft in Wien</del> | 005 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 3  | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 28.04.1994</del>                                                                                                                                                                                                  | 006 |
| 22 | <del>Änderung der Satzung in § 1.</del>                                                                                                                                                                                                               |     |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 9  | <del>Verschmelzungsvertrag vom 18.09.1996</del>                                                                                                                                                                                                       | 007 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 9  | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 18.09.1996</del>                                                                                                                                                                                                  | 008 |
|    | <del>Diese Gesellschaft wurde als übernehmende Gesellschaft mit der Bank Austria Treuhand &amp; Beteiligungs-fonds Aktiengesellschaft (FN-93047-i).</del>                                                                                             |     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|    | <del>als übertragender Gesellschaft verschmelzen-</del><br><del>Sitz der übertragenden Gesellschaft in Wien-</del><br><del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| 22 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| 9  | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 18.09.1996</del><br><del>Neufassung der Satzung-</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 009 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 9  | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 18.09.1996</del><br><del>Das Grundkapital ist zur Durchführung</del><br><del>der Verschmelzung mit der</del><br><del>Bank Austria Treuhand &amp; Beteiligungs-</del><br><del>fonds Aktiengesellschaft</del><br><del>(FN 93047 i)</del><br><del>um ATS 120.000.000 erhöht worden-</del><br><del>Die Kapitalerhöhung ist durchgeführt-</del><br><del>Änderung der Satzung im 5.5.</del> | 010 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 13 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 28.05.1998</del><br><del>Änderung der Satzung in den §§ 14 und 15-</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 011 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 14 | <del>Verschmelzungsvertrag vom 25.09.1998</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 012 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 14 | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 25.09.1998 der</del><br><del>Günther Gmeinhard GmbH</del><br><del>(FN 115869 x)</del><br><del>als übertragender Gesellschaft. Verschmelzung mit dieser</del><br><del>Gesellschaft als übernehmender Gesellschaft.</del><br><del>Sitz der übertragenden Gesellschaft in Wien-</del>                                                                                                  | 013 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 15 | <del>Verschmelzungsvertrag vom 22.10.1998</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 014 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 15 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 22.10.1998</del><br><del>Diese Gesellschaft wurde als</del><br><del>übernehmende Gesellschaft mit der</del><br><del>AUDAX Vermögensverwaltungs-</del><br><del>gesellschaft m.b.H.</del><br><del>(FN 69476 x)</del><br><del>als übertragender Gesellschaft verschmelzen-</del><br><del>Sitz der übertragenden Gesellschaft in Wien-</del>                                              | 015 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 16 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 20.05.1999</del><br><del>Änderung der Satzung im § 7-</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 016 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 20 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 09.06.2000</del><br><del>Neufassung der Satzung-</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 017 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 21 | <del>Satzung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 18.05.2001</del><br><del>gemäß 1. Euro-JuBeG angepasst-</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 018 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 21 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 18.05.2001</del><br><del>Änderung der Satzung in den §§ 5, 9 und 15</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 019 |
| 22 | <del>gelöscht</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 22 | <del>Hauptversammlungsbeschluss vom 28.11.2001</del><br><del>Umwandlung der</del><br><del>Bank Austria Treuhand AG</del><br><del>(FN 55454 a)</del><br><del>in eine GmbH gemäß §§ 239 ff AktG.</del>                                                                                                                                                                                                                      | 020 |
| 22 | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 28.11.2001</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 021 |
| 24 | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 24.05.2002</del><br><del>Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 1, 5, 10, 11,</del><br><del>14, 20 und 21.</del>                                                                                                                                                                                                                                                             | 022 |
| 29 | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 03.07.2003</del><br><del>Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 1,2,5,7,11,</del><br><del>und 17</del>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 023 |
| 30 | <del>Generalversammlungsbeschluss vom 24.07.2003</del><br><del>Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 1 und 11.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 024 |

# GESCHÄFTSFÜHRER (handelsrechtlich)

- 22 A Mag Heinrich Pretscher, geb. 29.05.1954  
vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen
- 22 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen
- 22 T Dr. Wolfgang Tauber, geb. 08.08.1951  
vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen
- 22 U Mag.Dr. Rudolf Dirisamer, geb. 01.06.1946  
~~vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen~~
- 23 Funktion gelöscht
- 32 AU MMag. Dr. Karl Derfler, geb. 02.11.1961  
vertritt seit 01.09.2003 gemeinsam mit  
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen
- 32 AV Gerhard Dreyer, geb. 11.07.1959  
vertritt seit 01.09.2003 gemeinsam mit  
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen

## VORSTAND

- 1 A Mag Heinrich Pretscher, geb. 29.05.1954  
~~vertritt seit 22.11.1988 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen~~
- 22 Funktion gelöscht
- 1 B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
~~vertritt seit 11.04.1991 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen~~
- 9 Funktion gelöscht
- 1 C Dipl-Ing Günter Haberl, geb. 11.10.1951  
~~vertritt seit 09.09.1993 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem~~  
Gesamtprokuristen
- 9 Funktion gelöscht
- 9 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
~~vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen~~
- 22 Funktion gelöscht
- 9 T Dr. Wolfgang Tauber, geb. 08.08.1951  
~~vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen~~
- 22 Funktion gelöscht
- 9 U Mag.Dr. Rudolf Dirisamer, geb. 01.06.1946  
~~vertritt seit 18.09.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen~~
- 22 Funktion gelöscht

## PROKURIST

- 10 B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
~~vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~
- 17 Funktion gelöscht
- 1 D Dr Kurt Buchmann, geb. 05.05.1960  
~~vertritt seit 08.05.1992 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~
- 6 Funktion gelöscht
- 10 ~~vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~
- 22 vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
einem Geschäftsführer

1 E Elisabeth Mayer, geb. 08.05.1949  
~~vertritt seit 08.05.1992 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~  
 22 vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
 einem Geschäftsführer  
 AA Mag Wolfgang Horacek, geb. 16.05.1957  
 10 ~~vertritt seit 16.11.1996 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~  
 22 vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
 einem Geschäftsführer  
 AD Harald Kopertz, geb. 13.01.1964  
 17 ~~vertritt seit 26.04.2000 gemeinsam mit~~  
~~einem Vorstandsmitglied~~  
 22 vertritt seit 11.12.2001 gemeinsam mit  
 einem Geschäftsführer  
 AZ Mag. Franz Pörtl, geb. 19.09.1965  
 35 vertritt seit 16.03.2004 gemeinsam mit  
 einem Geschäftsführer

|    | GESELLSCHAFTER                                         | STAMMEINLAGE     | HIERAUF GELEISTET |
|----|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|    | AJ Bank Austria Creditanstalt AG                       |                  |                   |
| 22 | .....                                                  | EUR 8.175.302,33 |                   |
| 27 | .....                                                  | EUR 8.174.302,33 |                   |
| 29 | .....                                                  | EUR 8.174.305    |                   |
| 31 | .....                                                  | EUR 10.350.430   |                   |
| 22 | .....                                                  |                  | EUR 8.175.302,33  |
| 27 | .....                                                  |                  | EUR 8.174.302,33  |
| 29 | .....                                                  |                  | EUR 8.174.305     |
| 31 | .....                                                  |                  | EUR 10.350.430    |
|    | AK Privatstiftung zur Verwaltung von<br>Anteilsrechten |                  |                   |
| 22 | .....                                                  | EUR 2.725.125    |                   |
| 25 | Funktion gelöscht                                      |                  |                   |
| 22 | .....                                                  |                  | EUR 2.725.125     |
| 25 | Funktion gelöscht                                      |                  |                   |
|    | AL Eidos Wirtschaftsberatung GmbH                      |                  |                   |
| 22 | .....                                                  | EUR 72,67        |                   |
| 29 | .....                                                  | EUR 70           |                   |
| 22 | .....                                                  |                  | EUR 72,67         |
| 29 | .....                                                  |                  | EUR 70            |
|    | AP A & B Banken-Holding GmbH                           |                  |                   |
| 25 | .....                                                  | EUR 2.725.125    |                   |
| 31 | .....                                                  | EUR 550.000      |                   |
| 25 | .....                                                  |                  | EUR 2.725.125     |
| 31 | .....                                                  |                  | EUR 550.000       |
|    | AT M.A.I.L. Finanzberatung Gesell-<br>schaft m.b.H.    |                  |                   |
| 27 | .....                                                  | EUR 1.000        |                   |
| 31 | Funktion gelöscht                                      |                  |                   |
| 27 | .....                                                  |                  | EUR 1.000         |
| 31 | Funktion gelöscht                                      |                  |                   |
|    | Summen:                                                | EUR 10.900.500   | EUR 10.900.500    |

## AUF SICHTSRAT

F Mag Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951  
 1 ~~Vorsitzender~~  
 5 ~~Funktion gelöscht~~  
 9 ~~Vorsitzender~~  
 26 ~~Funktion gelöscht~~  
 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
 1 ~~Stellvertreter des Vorsitzenden~~  
 5 ~~Vorsitzender~~  
 9 ~~Funktion gelöscht~~

|    |    |                                                |
|----|----|------------------------------------------------|
|    | H  | Dkfm Oskar Latzko, geb. 28.09.1941             |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 4  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | I  | Otto Bernhard, geb. 12.02.1937                 |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 4  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | J  | Dipl.-Ing Dr Stefan Zapotocky, geb. 03.12.1952 |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 9  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | K  | Rudolf Gut, geb. 30.03.1937                    |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 3  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | L  | Horst Zimmermann, geb. 14.05.1939              |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 4  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | M  | Dr Karl Kettler, geb. 03.09.1935               |
| 1  |    | Mitglied                                       |
| 4  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | N  | Albert Baumgartner, geb. 26.07.1941            |
| 3  |    | Mitglied                                       |
| 9  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | O  | Dr. Heimo Hackel, geb. 05.01.1959              |
| 4  |    | Mitglied                                       |
| 23 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | P  | Johann Fuchs, geb. 02.07.1947                  |
| 4  |    | Mitglied                                       |
| 17 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | Q  | Dr. Peter Weber, geb. 11.10.1949               |
| 4  |    | Mitglied                                       |
| 5  |    | <del>Stellvertreter des Vorsitzenden</del>     |
| 9  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | R  | Mag.Dr. Walter Lederer, geb. 24.10.1961        |
| 5  |    | Mitglied                                       |
| 9  |    | Funktion gelöscht                              |
|    | S  | Kurt Landsmann, geb. 17.01.1931                |
| 7  |    | Mitglied                                       |
| 33 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | V  | Mag. Gerald Hasler, geb. 01.05.1960            |
| 9  |    | Mitglied                                       |
| 16 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | W  | Mag. Franz Zwickl, geb. 11.11.1953             |
| 9  |    | <del>Stellvertreter</del>                      |
| 12 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | X  | Alfred Barton, geb. 25.02.1927                 |
| 9  |    | Mitglied                                       |
|    | Y  | Ingrid Filzmaier, geb. 29.01.1941              |
| 9  |    | Mitglied                                       |
| 12 |    | <del>Stellvertreter</del>                      |
| 18 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | Z  | Herbert Steiner, geb. 29.07.1947               |
| 9  |    | Mitglied                                       |
| 17 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | AB | Franz Moser, geb. 23.06.1953                   |
| 13 |    | Mitglied                                       |
|    | AC | Johanna Haimböck, geb. 19.12.1950              |
| 16 |    | Mitglied                                       |
|    | AE | Dr. Ruth Iwonski-Bozo, geb. 13.11.1960         |
| 17 |    | Mitglied                                       |
| 25 |    | <del>Stellvertreter des Vorsitzenden</del>     |
| 26 |    | Mitglied                                       |
| 33 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | AF | Ewald Hasibar, geb. 21.05.1953                 |
| 17 |    | Mitglied                                       |
| 18 |    | <del>Stellvertreter des Vorsitzenden</del>     |
| 23 |    | Funktion gelöscht                              |
|    | AG | Sabine Kopertz, geb. 19.10.1967                |

18 Mitglied  
 18 AH Mag. Herbert Krüppner, geb. 19.02.1964  
 18 Mitglied  
 22 Funktion gelöscht  
 18 AI Ingrid Schwella, geb. 07.08.1953  
 18 Mitglied  
 22 AM Felix Pirkfellner, geb. 21.11.1961  
 22 Mitglied  
 34 Funktion gelöscht  
 23 AN August Jungmeister, geb. 10.08.1942  
 23 Mitglied  
 33 Funktion gelöscht  
 23 AO Mag. Reinhard Madlencnik, geb. 10.04.1961  
 23 ~~Stellvertreter des Vorsitzenden~~  
 25 Mitglied  
 26 Stellvertreter des Vorsitzenden  
 26 AQ Dr. Bruno Ettenauer, geb. 25.01.1961  
 26 Vorsitzender  
 26 AR DDR. Werner Kretschmer, geb. 28.03.1964  
 26 Mitglied  
 26 AS Dr. Peter Blaser, geb. 22.11.1956  
 26 Mitglied  
 33 Funktion gelöscht  
 33 AW Mag. Harald Nograss, geb. 05.10.1958  
 33 Mitglied  
 33 AX Johann Toth, geb. 03.11.1954  
 33 Mitglied  
 33 AY Astrid Pfister, geb. 06.08.1974  
 34 Mitglied

--- PERSONEN ---

1 A Mag Heinrich Pretscher, geb. 29.05.1954  
 1 B Ing Lothar Just, geb. 19.12.1954  
 1 C Dipl-Ing Günter Haberl, geb. 11.10.1951  
 1 D Dr Kurt Buchmann, geb. 05.05.1960  
 1 E Elisabeth Mayer, geb. 08.05.1949  
 1 F Mag Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951  
 1 G Mag Alois Steiner, geb. 15.04.1949  
 1 H Dkfm Oskar Latzko, geb. 28.09.1941  
 1 I Otto Bernhard, geb. 12.02.1937  
 1 J Dipl-Ing Dr Stefan Zapotocky, geb. 03.12.1952  
 1 K Rudolf Gut, geb. 30.03.1937  
 1 L Horst Zimmermann, geb. 14.05.1939  
 1 M Dr Karl Kettler, geb. 03.09.1935  
 3 N Albert Baumgartner, geb. 26.07.1941  
 4 O Dr. Heimo Hackel, geb. 05.01.1959  
 4 P Johann Fuchs, geb. 02.07.1947  
 4 Q Dr. Peter Weber, geb. 11.10.1949  
 5 R Mag.Dr. Walter Lederer, geb. 24.10.1961  
 7 S Kurt Landsmann, geb. 17.01.1931  
 9 T Dr. Wolfgang Tauber, geb. 08.08.1951  
 9 U Mag.Dr. Rudolf Dirisamer, geb. 01.06.1946  
 9 V Mag. Gerald Hasler, geb. 01.05.1960  
 9 W Mag. Franz Zwickl, geb. 11.11.1953  
 9 X Alfred Barton, geb. 25.02.1927  
 9 Y Ingrid Filzmaier, geb. 29.01.1941  
 9 Z Herbert Steiner, geb. 29.07.1947  
 10 AA Mag Wolfgang Horacek, geb. 16.05.1957  
 13 AB Franz Moser, geb. 23.06.1953  
 16 AC Johanna Haimböck, geb. 19.12.1950  
 17 AD Harald Kopertz, geb. 13.01.1964  
 17 Seckendorfsstraße Nr. 4/3/29

1140 Wien

17 AE Dr. Ruth Iwonski-Bozo, geb. 13.11.1960

17 AF Ewald Hasibar, geb. 21.05.1953

18 AG Sabine Kopertz, geb. 19.10.1967

18 AH Mag. Herbert Krippner, geb. 19.02.1964

18 AI Ingrid Schwella, geb. 07.08.1953

22 AJ ~~Bank Austria Aktiengesellschaft~~

24 Bank Austria Creditanstalt AG

22 (FN 150714 p)

22 Vordere Zollamtsstraße 13

1030 Wien

22 AK Privatstiftung zur Verwaltung von

Anteilsrechten

22 (FN 71971 s)

22 Vordere Zollamtstr. 13

1030 Wien

22 AL Eidos Wirtschaftsberatung GmbH

22 (FN 100187 i)

22 Friedrichstraße 10

1010 Wien

22 AM Felix Pirkfellner, geb. 21.11.1961

23 AN August Jungmeister, geb. 10.08.1942

23 AO Mag. Reinhard Madlencnik, geb. 10.04.1961

25 AP ~~AVZ Vermögensverwaltungs-GmbH~~

26 A & B Banken-Holding GmbH

25 (FN 193948 v)

25 Landstraßer Hauptstraße 1

1030 Wien

26 AQ Dr. Bruno Ettenauer, geb. 25.01.1961

26 AR DDr. Werner Kretschmer, geb. 28.03.1964

26 AS Dr. Peter Blaser, geb. 22.11.1956

27 AT M.A.I.L. Finanzberatung Gesell-

schaft m.b.H.

27 (FN 48756 a)

27 Zelinkagasse 2

1010 Wien

32 AU MMag. Dr. Karl Derfler, geb. 02.11.1961

32 Franz Moißlgasse 6

3400 Klosterneuburg

32 AV Gerhard Dreyer, geb. 11.07.1959

32 Straußengasse 2-10/1/21

1050 Wien

33 AW Mag. Harald Nograsek, geb. 05.10.1958

33 AX Johann Toth, geb. 03.11.1954

34 AY Astrid Pfister, geb. 06.08.1974

35 AZ Mag. Franz Pörtl, geb. 19.09.1965

35 Erlachgasse 5/1/1/1

1100 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 Ersterfassung abgeschlossen am 14.10.1993 Geschäftsfall 920 Fr 554/93 x

Ersterfassung gem. Art. XXIII Abs. 4 FBG

2 eingetragen am 13.01.1994 Geschäftsfall 702 Fr 330/94 y

Antrag auf Änderung eingelangt am 04.01.1994

3 eingetragen am 02.06.1994 Geschäftsfall 702 Fr 6595/94 k

Antrag auf Änderung eingelangt am 26.05.1994

4 eingetragen am 09.06.1995 Geschäftsfall 701 Fr 5519/95 f

Antrag auf Änderung eingelangt am 07.06.1995

5 eingetragen am 07.09.1995 Geschäftsfall 701 Fr 9409/95 a

Antrag auf Änderung eingelangt am 06.09.1995

6 eingetragen am 20.09.1995 Geschäftsfall 701 Fr 10018/95 x

Antrag auf Änderung eingelangt am 18.09.1995

7 eingetragen am 08.11.1995 Geschäftsfall 701 Fr 11599/95 x



Antrag auf Änderung eingelangt am 06.11.1995  
 8 eingetragen am 06.06.1996 Geschäftsfall 701 Fr 5872/95 z  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.1996  
 9 eingetragen am 05.10.1996 Geschäftsfall 71 Fr 8991/96 m  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 30.09.1996  
 10 eingetragen am 16.11.1996 Geschäftsfall 71 Fr 10352/96 p  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 12.11.1996  
 11 eingetragen am 10.06.1997 Geschäftsfall 71 Fr 6325/97 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.1997  
 12 eingetragen am 25.09.1997 Geschäftsfall 71 Fr 10418/97 w  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 22.09.1997  
 13 eingetragen am 18.07.1998 Geschäftsfall 71 Fr 6030/98 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 13.07.1998  
 14 eingetragen am 08.10.1998 Geschäftsfall 71 Fr 8869/98 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 28.09.1998  
 15 eingetragen am 03.11.1998 Geschäftsfall 71 Fr 11191/98 s  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 27.10.1998  
 16 eingetragen am 11.06.1999 Geschäftsfall 71 Fr 6316/99 f  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 04.06.1999  
 17 eingetragen am 26.04.2000 Geschäftsfall 71 Fr 4547/00 f  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 18.04.2000  
 18 eingetragen am 19.05.2000 Geschäftsfall 71 Fr 4861/00 t  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 27.04.2000  
 19 eingetragen am 26.05.2000 Geschäftsfall 71 Fr 5953/00 y  
 Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 22.05.2000  
 20 eingetragen am 27.06.2000 Geschäftsfall 71 Fr 7230/00 a  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 16.06.2000  
 21 eingetragen am 09.06.2001 Geschäftsfall 71 Fr 5807/01 t  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.2001  
 22 eingetragen am 11.12.2001 Geschäftsfall 71 Fr 13477/01 x  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 30.11.2001  
 23 eingetragen am 08.06.2002 Geschäftsfall 71 Fr 5785/02 v  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.2002  
 24 eingetragen am 20.08.2002 Geschäftsfall 71 Fr 8436/02 t  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 13.08.2002  
 25 eingetragen am 31.10.2002 Geschäftsfall 71 Fr 11370/02 g  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 09.10.2002  
 26 eingetragen am 11.03.2003 Geschäftsfall 71 Fr 2628/03 i  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 06.03.2003  
 27 eingetragen am 13.06.2003 Geschäftsfall 71 Fr 6351/03 i  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 05.06.2003  
 28 eingetragen am 24.06.2003 Geschäftsfall 71 Fr 6229/03 f  
 Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 04.06.2003  
 29 eingetragen am 09.07.2003 Geschäftsfall 71 Fr 7396/03 x  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 04.07.2003  
 30 eingetragen am 09.08.2003 Geschäftsfall 75 Fr 9493/03 i  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 28.07.2003  
 31 eingetragen am 20.08.2003 Geschäftsfall 71 Fr 8812/03 d  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 13.08.2003  
 32 eingetragen am 16.09.2003 Geschäftsfall 71 Fr 9787/03 m  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 11.09.2003  
 33 eingetragen am 27.11.2003 Geschäftsfall 71 Fr 13001/03 p  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 21.11.2003  
 34 eingetragen am 04.02.2004 Geschäftsfall 71 Fr 769/04 i  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 27.01.2004  
 35 eingetragen am 26.03.2004 Geschäftsfall 71 Fr 2688/04 g  
 Antrag auf Änderung eingelangt am 23.03.2004

erstellt über Verrechnungestelle ÖGIZIN \*\*\*\*\* HA022  
 \*\*\*\*\* 27.5.2004 13:30:34,220 78054477 \*\* ZEILEN: 539



ÖFFENTLICHER NOTAR

## NACHTRAG

Ich, Dr. Martin Prokopp, Rechtsanwalt, Rathausgasse 7, 2500 Baden, errichte gemäß der Bevollmächtigung in Artikel XI des Wohnungseigentumsvertrages zwischen der Bank Austria Creditanstalt ImmoTrust GmbH und der Urbanbau Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft mbH zu diesem Vertrag folgenden Nachtrag:

Im Nutzwertgutachten des DI Rudolf Guttman über die Nutzwertfestsetzung vom 19.9.2003 sowie im dazugehörigen § 6-Gutachten waren 10 Abstellräume und 1 Lager enthalten, an denen nach der Judikatur Wohnungseigentum nicht begründet werden kann. DI Rudolf Guttman hat daher nunmehr ein neues § 6-Gutachten vom 5.6.2004 und ein neues Gutachten über die Nutzwertfestsetzung vom 5.6.2004 erstellt. Aufgrund dessen errichte ich folgenden Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag:

Artikel II Abs. (3) lautet: „Das Gutachten des DI Rudolf Guttman über die Nutzwertfestsetzung vom 5.6.2004 nehmen die Parteien zustimmend zur Kenntnis.“

Aufgrund der Neuausstellung der Gutachten wurden die Beilagen /A und /B berichtigt und werden diese berichtigten Beilagen dem Nachtrag als integrierender Bestandteil angeschlossen.

Beilage /A Liste über die Zusammenstellung der Nutzwerte

Beilage /B Aufstellung der Nebenräume

Baden, am 07. Juli 2004



### Zusammenstellung der Nutzwerte

| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
| 2      | 2. Keller |         | Lager               | 14               | Immo Trust    |
| 1, 2   |           |         | KFZ Abstellplatz 1  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 2  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 3  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 4  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 5  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 6  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 7  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 8  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 9  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 10 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 11 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 12 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 13 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 14 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 15 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 16 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 17 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 18 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 19 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 20 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 21 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 22 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 23 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 24 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 25 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 26 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 27 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 28 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 29 | 10               | Urbanbau      |

| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
| 1, 2   | 2. Keller |         | KFZ Abstellplatz 30 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 31 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 32 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 33 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 34 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 35 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 36 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 37 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 38 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 39 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 40 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 41 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 42 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 43 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 44 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 45 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 46 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 47 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 48 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 49 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 50 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 51 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 52 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 53 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 54 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 55 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 56 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 57 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 58 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 59 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 60 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 61 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 62 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 63 | 10               | Urbanbau      |

| Stiege | Geschoß   | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
|        | 2. Keller |         | KFZ Abstellplatz 64 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 65 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 66 | 10               | Urbanbau      |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 67 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 68 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 69 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 70 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 71 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 72 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 73 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 74 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 75 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 76 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 77 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 78 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 79 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 80 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 81 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 82 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 83 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 84 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 85 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 86 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 87 | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 88 | 10               | Immo Trust    |
|        | 1. Keller |         | KFZ Abstellplatz 1  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 2  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 3  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 4  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 5  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 6  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 7  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 8  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 9  | 10               | Immo Trust    |
|        |           |         | KFZ Abstellplatz 10 | 10               | Immo Trust    |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|----------|---------|---------------------|------------------|---------------|
| 1, 2   | 1.Keller |         | KFZ Abstellplatz 11 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 12 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 13 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 14 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 15 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 16 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 17 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 18 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 19 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 20 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 21 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 22 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 23 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 24 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 25 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 26 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 27 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 28 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 29 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 30 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 31 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 32 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 33 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 34 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 35 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 36 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 37 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 38 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 39 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 40 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 41 | 10               | Immo Trust    |
|        |          |         | KFZ Abstellplatz 42 | 10               | Immo Trust    |

| Stiege | Geschoß    | top Nr. | Bestandgegenstand   | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|------------|---------|---------------------|------------------|---------------|
| 1, 2   | 1.Keller   |         | KFZ Abstellplatz 43 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 44 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 45 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 46 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 47 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 48 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 49 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 50 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 51 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 52 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 53 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 54 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 55 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 56 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 57 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 58 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 59 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 60 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 61 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 62 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 63 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 64 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 65 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 66 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 67 | 10               | Immo Trust    |
|        |            |         | KFZ Abstellplatz 68 | 10               | Immo Trust    |
| 2      | Erdgeschoß | 1       | Geschäft            | 47               | Immo Trust    |
|        |            | 2       | Geschäft            | 103              | Immo Trust    |
|        |            | 3       | Geschäft            | 299              | Immo Trust    |
|        |            | 4       | Geschäft            | 153              | Immo Trust    |
|        |            | 5       | Geschäft            | 158              | Immo Trust    |
|        |            | 6       | Geschäft            | 159              | Immo Trust    |
|        |            | 7       | Geschäft            | 184              | Immo Trust    |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand                                        | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|----------|---------|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|        | 1. Stock | 1       | Büro                                                     | 569              | Immo Trust    |
|        |          | 2       | Büro                                                     | 267              | Immo Trust    |
|        | 2. Stock | 1       | Wohnung<br>Einlagerraum 1                                | 32               | Urbanbau      |
|        | 3. Stock | 2       | Wohnung<br>Einlagerraum 2                                | 32               | Urbanbau      |
|        |          | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3                                | 58               | Urbanbau      |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4                                | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 5       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 5 | 110              | Urbanbau      |
|        |          | 6       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 6 | 110              | Urbanbau      |
|        |          | 7       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 7 | 109              | Urbanbau      |
|        |          | 8       | Wohnteil 2. Stock<br>Wohnteil 3. Stock<br>Einlagerraum 8 | 110              | Urbanbau      |
|        | 4. Stock | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9                                | 32               | Urbanbau      |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10                               | 58               | Urbanbau      |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11                               | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12                               | 103              | Urbanbau      |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13                               | 101              | Urbanbau      |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14                               | 101              | Urbanbau      |



| Stiege | Geschoß | top Nr. | Bestandgegenstand | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|---------|---------|-------------------|------------------|---------------|
|--------|---------|---------|-------------------|------------------|---------------|

|   |          |    |                            |     |          |
|---|----------|----|----------------------------|-----|----------|
| 2 | 5. Stock | 15 | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 101 | Urbanbau |
|   |          |    | Hobbyraum                  | 7   | Urbanbau |
|   |          | 16 | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 32  | Urbanbau |
|   |          | 17 | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 58  | Urbanbau |
|   |          | 18 | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 35  | Urbanbau |
|   |          | 19 | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 43  | Urbanbau |
|   |          | 20 | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 48  | Urbanbau |

#### Meidlinger Hauptstraße 19 – 21

|   |            |    |                                                                        |      |            |
|---|------------|----|------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 1 | Erdgeschoß | 1a | Geschäft<br>Nebenräume                                                 | 1058 | Immo Trust |
|   |            | 1b | Geschäft<br>Nebenräume                                                 | 136  | Immo Trust |
|   |            | 2  | Geschäft<br>Nebenräume                                                 | 90   | Immo Trust |
|   |            | 3  | Geschäft<br>Nebenräume                                                 | 229  | Immo Trust |
|   |            | 4  | Geschäftsteil<br>Erdgeschoß<br>Geschäftsteil 1.<br>Stock<br>Nebenräume | 2616 | Immo Trust |
|   |            |    |                                                                        |      |            |
|   | 2. Stock   | 1  | Wohnung<br>Einlagerraum 1                                              | 85   | Urbanbau   |
|   |            | 2  | Wohnung<br>Einlagerraum 2                                              | 59   | Urbanbau   |

| Stiege | Geschoß  | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|----------|---------|----------------------------|------------------|---------------|
| 1      | 2.Stock  | 3       | Wohnung<br>Einlagerraum 3  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 4       | Wohnung<br>Einlagerraum 4  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 5       | Wohnung<br>Einlagerraum 5  | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 6       | Wohnung<br>Einlagerraum 6  | 84               | Urbanbau      |
|        |          | 7       | Wohnung<br>Einlagerraum 7  | 84               | Urbanbau      |
|        | 3.Stock  | 8       | Wohnung<br>Einlagerraum 8  | 78               | Urbanbau      |
|        |          | 9       | Wohnung<br>Einlagerraum 9  | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 10      | Wohnung<br>Einlagerraum 10 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 11      | Wohnung<br>Einlagerraum 11 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 12      | Wohnung<br>Einlagerraum 12 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 13      | Wohnung<br>Einlagerraum 13 | 76               | Urbanbau      |
|        |          | 14      | Wohnung<br>Einlagerraum 14 | 76               | Urbanbau      |
|        | 4. Stock |         | Hobbyraum                  | 16               | Urbanbau      |
|        |          | 15      | Wohnung<br>Einlagerraum 15 | 78               | Urbanbau      |
|        |          | 16      | Wohnung<br>Einlagerraum 16 | 59               | Urbanbau      |
|        |          | 17      | Wohnung<br>Einlagerraum 17 | 61               | Urbanbau      |
|        |          | 18      | Wohnung<br>Einlagerraum 18 | 61               | Urbanbau      |

| Stiege | Geschoß     | top Nr. | Bestandgegenstand          | Nutzwert/Anteile | Miteigentümer |
|--------|-------------|---------|----------------------------|------------------|---------------|
| 1      | 4. Stock    | 19      | Wohnung<br>Einlagerraum 19 | 61               | Urbanbau      |
|        |             | 20      | Wohnung<br>Einlagerraum 20 | 76               | Urbanbau      |
|        |             | 21      | Wohnung<br>Einlagerraum 21 | 76               | Urbanbau      |
|        | 5. Stock    | 22      | Wohnung<br>Einlagerraum 22 | 76               | Urbanbau      |
|        |             | 23      | Wohnung<br>Einlagerraum 23 | 57               | Urbanbau      |
|        |             | 24      | Wohnung<br>Einlagerraum 24 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 25      | Wohnung<br>Einlagerraum 25 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 26      | Wohnung<br>Einlagerraum 26 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 27      | Wohnung<br>Einlagerraum 27 | 75               | Urbanbau      |
|        |             | 28      | Wohnung<br>Einlagerraum 28 | 75               | Urbanbau      |
|        | Dachgeschoß | 29      | Wohnung<br>Einlagerraum 29 | 62               | Urbanbau      |
|        |             | 30      | Wohnung                    | 114              | Urbanbau      |
|        |             | 31      | Wohnung<br>Einlagerraum 31 | 99               | Urbanbau      |
|        |             | 32      | Wohnung<br>Einlagerraum 32 | 59               | Urbanbau      |
|        |             | 33      | Wohnung<br>Einlagerraum 33 | 60               | Urbanbau      |

**Die Summe der Mindestanteile beträgt: 11.349**

# BEILAGE ZUR BENÜTZUNGSVEREINBARUNG

## GEMÄSS ARTIKEL IX

Gemäß Artikel IX Abs. (2) werden die von der Benützungsvereinbarung umfassten Nebenräume festgehalten wie folgt

- (1) Stiege 1/1. KG:  
Triebwerksraum  
Technikraum

Stiege 2/1. KG:  
Abstellraum Nr. 2

- (2) Stiege 1/1. KG:  
Abstellraum Nr. 102, Hauskeller (HK)  
Stiege 1/2. KG:  
Abstellraum Nr. 103 und 104  
Stiege 2/1. KG:  
E-Zählerraum  
Lager  
Stiege 2/2. KG:  
Abstellraum Nr. 3  
Stiege 2/3. St.:  
Abstellraum  
Stiege 2/4. St.:  
Abstellraum  
Stiege 1/2.KG.:  
Abstellraum  
Abstellraum  
Stiege 1/2. St.: Abstellraum  
Abstellraum  
Stiege 1/4. St.:  
Abstellraum  
Stiege 1/5. St.:  
Abstellraum  
Stiege 1/DG:  
Abstellraum

- (3) Stiege 2/2.KG:  
Technikraum (Kassa)  
Technikraum Garage  
WC  
Lüftungszentrale samt angrenzendem Raum sowie Einstieg zu „Lüftungshut“  
Stiege 2/1.KG:  
Abstellraum Nr. 1

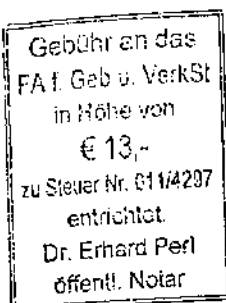
- (4) Stiege 1/1.KG:  
Umformerstation  
Wasserzählerraum

Stiege 2/EG:  
Müllraum

**Beurkundungsregisterzahl: 1687/2004**

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Martin Prokopp, geboren am 01.08.1964 (ersten August neunzehnhundertvierundsechzig), wohnhaft 2500 Baden, Rathausgasse 7, wird hiemit bestätigt.-----

Baden, am 07.07.2004 (siebenten Juli zweitausendvier).-----



Mag. Roman Janda  
als mit Bescheid des Präsidenten  
des Landesgerichtes Wien bestellter  
Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Erhard PERL, in Baden, NÖ.





teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower  
1200 Wien

T +43 1 810 22 30

E hausverwaltung@teamneunzehn.at

W www.teamneunzehn.at

## PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



MEIDLINGER HAUPTSTRAßE 19-21, 1120 WIEN

Anwesend:

Wohnungseigentümer gem. Anwesenheitsliste

Leonora Danaj-Skalic (Verwalter, teamneunzehn)

Sebastian Zunder (Verwaltungsassistent, teamneunzehn)

Datum: 06.06.2024

Ort: Wien

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:30Uhr

Verfasser: Leonora Danaj-Skalic

## Tagesordnungspunkte:

**1. Vorstellung des Teams**

Frau Danaj-Skalic begrüßt die Eigentümer und beginnt die Versammlung pünktlich.

Des Weiteren gibt Frau Danaj-Skalic bekannt, dass 2963 Anteile, das sind 26,11%, von insgesamt 11349 Anteilen vertreten sind und daher keine Beschlussfähigkeit vorliegt.

Nochmals werden die erst kürzlich ausgesendeten Kontaktdaten des zuständigen Teams bekanntgegeben.

Referent: Leonora Danaj-Skalic

- [Leonora.danaj@teamneunzehn.at](mailto:Leonora.danaj@teamneunzehn.at)
- +43 1 810 22 30/DW 206

Assistenz: Sebastian Zunder

- [Sebastian.zunder@teamneunzehn.at](mailto:Sebastian.zunder@teamneunzehn.at)
- +43 1 810 22 30/DW 162

Buchhaltung

- [Buchhaltung-hv@teamneunzehn.at](mailto:Buchhaltung-hv@teamneunzehn.at)
- +43 1 810 22 30/DW 150

Notdienst

- +43 676 852 243 521

## 2. Datenerfassung Liegenschaft

Informativ teilen wir Ihnen die wichtigsten Daten Ihrer Liegenschaft mit:

|                                      |                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Letzte E – Befundung:                | Nicht vorhanden                                       |
| Letzte GK 71 Prüfung:                | Nicht vorhanden                                       |
| Laufzeit Energieausweis:             | Abgelaufen 05.02.2019                                 |
| Letzte Blitzschutzbefundung:         | Nicht vorhanden                                       |
| Aktuelle Versicherung:               | Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft    |
| Aktuelle Reinigungsfirma:            | Think Clean / Immobilienreinigungsdienst Support GmbH |
| Aktuelle Winterdienstfirma:          | Hausbetreuung DIMMI GmbH                              |
| Aktuelle Schädlingsbekämpfungsfirma: |                                                       |
| Letzte B1300 Überprüfung:            | Nicht vorhanden                                       |
| Gehsteigabtreterung:                 | Nicht vorhanden                                       |

## 3. Finanzgebarung

Aus den aktuell budgetierten Akontobeträge errechnen sich die folgenden jährlichen Einnahmen:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Betriebskosten Allgemein    | Netto € 136.188,00 |
| Betriebskosten GF+Büro      | Netto € 20.435,52  |
| Betriebskosten WHG          | Netto € 17.793,60  |
| Betriebskosten Tiefgarage   | Netto € 1.310,40   |
| Betriebskosten Tiefgarage 2 | Netto € 840,00     |



|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Verwaltungshonorar  | Netto € 47490,12 |
| Rücklage WHG        | € 6.227,76       |
| Rücklage GF + Büro  | € 6.568,56       |
| Rücklage Allgemein  | € 27.237,60      |
| Rücklage Tiefgarage | € 1.684,80       |

Wir möchten auf die gesetzliche Fälligkeit der Wohnbeiträge mit 5. des jeweiligen Kalendermonats hinweisen. Die Hausverwaltung ist dazu angehalten säumige Wohnbeiträge nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 einbringlich zu machen und wird hierfür der § 27 WEG 2002, das sogenannte Vorzugspfandrecht, geltend gemacht.

#### **Zustelladressen im Grundbuch:**

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass sofern die Zustelladresse im Grundbuch nicht dem aktuellsten Stand entspricht, eine Änderung hat über einen Rechtsanwalt zu erfolgen hat.

Gerne können Sie hierzu unseren Rechtskanzlei Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH

Zeltgasse 3-5 | 1080 Wien | [law@riess.co.at](mailto:law@riess.co.at) | 01/4025701 kontaktieren und die Richtigstellung durchführen lassen.

#### **Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022**

In der WEG Novelle 2022 wurde im §31 eine Mindestdotierung der Rücklage verankert. Bisher hatte der Verwalter eine "angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden"

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Allgemeinflächen gesetzlich festgelegt wird und somit die Höhe der Rücklage nicht mehr in die ordentliche Verwaltung der Hausverwaltung fällt. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahr einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,06 Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen.

Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parifizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergeinschaft wird durch Verkauf von Allgemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Rücklagenvorschreibung für den Posten Rücklage WHG 0,14 Euro je Nutzwert, für den Posten Rücklage GF + Büro 0,09 Euro je Nutzwert, für den Posten Rücklage Allgemein 0,20 Euro je Nutzwert und für den Posten Rücklage Tiefgarage 0,09 Euro je Nutzwert.

**Wir bedanken uns für die Teilnahme an der Versammlung!**

## ALLGEMEINE INFORMATION ZU IHREM OBJEKT

### OBJEKTSICHERHEITSBEGEHUNG (ÖNORM B 1300)

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass Liegenschaftseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften dafür Sorge zu tragen haben, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Hier kommt der Verkehrssicherungspflicht sowie der Bauwerkhaftung besondere Bedeutung zu. Die regelmäßige fachmännische Begehung gemäß ÖNORM B 1300 ist ein wichtiges Instrument um im Schadensfall den Nachweis erbringen zu können, dass man als Eigentümer für die Nutzungssicherheit Sorge getragen hat und somit strafrechtlichen Folgen entgegenwirken kann. Ebenso stellt im Falle eines Schadens an Dritte die B1300 Überprüfung eine wichtige Rolle bei der Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung (hinsichtlich Haftpflichtversicherung) dar.

Ein für B1300 befugtes Unternehmen erstellt nach eingehender Begehung einen Bericht aus, welcher sämtliche Mängel in der Liegenschaft festhält und kategorisiert dies nach Dringlichkeiten. Es wird das bekannte Ampelsystem herangezogen.

Die Hausverwaltung wird im Laufe der kommenden Monate eine Beauftragung zur B1300 durchführen und den Eigentümern den Bericht übermitteln. Ebenso wird die Hausverwaltung ein Behebungskonzept erstellen und die notwendigen Arbeiten im Bereich der ordentlichen Verwaltung beauftragen. Die Eigentümergemeinschaft wird hierzu am Laufenden gehalten.

### ÜBERPRÜFUNG ELEKTRISCHER ANLAGEN (E-Befund)

Die Überprüfung der elektrischen Anlagen im Bereich der Gemeindeflächen der Liegenschaft wird in der ÖVE/ÖNORM E8001-6 behandelt und wurde durch Herausgabe der Elektrotechnikverordnung 2002 und 2010 verbindlich erklärt. Unter Prüfen von elektrischen Anlagen wird die Zustandsfeststellung der elektrischen Anlage mit Besichtigen, Erproben und Messen mit Niederschrift der Prüfergebnisse in einer Dokumentation verstanden.

Die Überprüfung hat den Nachweis zu erbringen, dass der Schutz von Personen gegen elektrischen Schlag und Verbrennungen sowie der Sachschutz gegen Beschädigung durch Brand gegeben ist. Die Verantwortung für den sicheren Betrieb im allgemein zugänglichen Bereich (Zuleitung, Stiegenhaus, Keller) liegt beim Anlagenbetreiber (= Wohnungseigentümergemeinschaft).

Ebenso stellt dies eine wichtige Rolle in Folge von Brandschäden zur Deckung des Schadens über die Gebäudeversicherung dar.

Für eine positive Befundung müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- mangelfreier Zustand der elektrischen Anlage
- entsprechender Zusatzschutz durch die Absicherung aller Steckdosenstromkreise mit einem  
Nennstrom bis 16A über einen oder mehrere 30mA-Fehlerstromschutzschalter (= „FI-Schalter“)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung ausschließlich auf den Allgemeinflächen der Liegenschaft durchgeführt wird. Nicht jedoch werden die Elektroleitungen in den Wohnungen geprüft. Diese sind seitens des Wohnungseigentümers zu prüfen und insbesondere im Falle einer Vermietung der Wohnung muss nach der Elektrotechnikverordnung und dem Elektrotechnikgesetz ein positiver Befund aufliegen. Gerne können wir Ihnen bei Bedarf einen Elektriker empfehlen, so dass auch Ihre Wohnung geprüft wird.

Gesetzlich ist eine Überprüfung alle 5 Jahre durchzuführen. Die Hausverwaltung wird im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Überprüfung der Elektroanlage beauftragen und wird nach Erhalt des Befundes die Eigentümergemeinschaft über das Ergebnis informieren.

## **ENERGIEAUSWEIS**

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter und auch den Makler. Die Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des Gebäudes gilt grundsätzlich bereits in Immobilieninseraten.

Der Energieausweis wird für auf die Dauer von 10 Jahren ausgestellt.

Die Ausweisvorlage bzw. die unterlassene Vorlage oder Aushändigung eines Energieausweises hat gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Folgen. Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es außerdem Verwaltungsstrafbestimmungen.

Für Ihr Gebäude wurde vor kurzem ein Architektenbüro mit der Erstellung eines Energieausweises beauftragt.

## **GEHSTEIGABTRETUNG**

In Wien besteht die Möglichkeit einen mangelfreien Gehsteig nach Ablauf der dreijährigen Gewährleistungsfrist in die Erhaltungspflicht der Stadt Wien zu übertragen. Ab Übernahme fallen notwendige Instandhaltungen in die Sphäre der Stadt Wien, die Wohnungseigentümergeinschaft bleibt allerdings für die Wartung (zB. Reinigung, Kehrung, Winterdienst) des Gehsteiges verantwortlich. Von Seiten des Magistrates findet eine Begehung statt, bevor ein positiver Bescheid ergeht. Sollten in diesem Zuge Mängel festgestellt werden, sind dieser binnen zwei Monaten zu beheben, widrigenfalls wird der Antrag nicht weiter bearbeitet.

Die Erhaltung des Gehsteiges Ihres Objektes wurde mit 19.05.1992 in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen.

## **ABLAGERUNGEN STIEGENHAUS, ALLGEMEINRÄUME**

Zu Ablagerungen in den Allgemeinbereichen wird informiert, dass im Sinne feuerpolizeilicher Regelungen gilt:

Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermeiden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird.

Brandgefährliche Stoffe dürfen in Stiegenhäusern, Gängen (Zu- und Durchgängen), im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden sowie im Nahbereich von Abgas- und Feuerungsanlagen nicht gelagert werden.

Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen zudem leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden.

Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und kann zu Geldstrafen bis zu € 21.000,- führen.

Sollte es zu einem Brand in der Liegenschaft kommen, könnte u. a. die Versicherung die Übernahme der Kosten ablehnen.

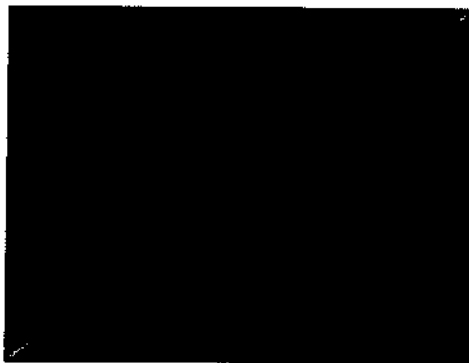
Die Hausverwaltung ist daher gegebenenfalls verpflichtet eine Entrümpelung zu veranlassen. Die Kosten der Entrümpelung gehen zulasten der allgemeinen Betriebskosten.

o/A

2. AUSFERTIGUNG

Sepdec 2 Immobilien Leasing  
Gesellschaft m.b.H.  
Seidlgasse 21/5. Stock  
1030 Wien

- nachfolgend "Vermieter" genannt



Diese Ausfertigung ist eine Gleichschrift  
Erstschrift gestempelt mit S 62602  
Erstschrift entwerfen zu ERZ  
Wien, am 15. APR. 1987  
- nachfolgend "Mieter" genannt

P R Ä M B E L

=====

1. Der Vermieter, die Sepdec 2 Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H., hat mit Kaufvertrag vom 27. und 30. 12. 1985 9040/19432 Miteigentumsanteile an den Liegenschaften, Meidlinger Hauptstraße 19-21, EZ 74, Grst.Nr. 79/1, 79/2, 80/2, 80/5, KG Meidling, und Reschgasse 24-26, EZ 297, Grst.Nr. 486, 488/2, EZ 298, Grst.Nr. 487, KG Meidling angekauft, dies mit dem Zweck, um gemeinsam mit dem Verkäufer obig genannter Liegenschaften, der Urbanbau-Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsges.m.b.H. sowie der Oddec 2 Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. eine Wohnungseigentumsanlage zu errichten, wobei
2. Untergeschoß, 1. Untergeschoß, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß einer kommerziellen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die drei Miteigentümer verpflichteten sich, nach Realisierung des Projektes und Vorliegen der bestmöglich zu betreibenden behördlichen Nutzwertfeststellung, zur Erfüllung der Parteienabsicht ohne schuldhaften Verzug, eine schriftliche Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums abzuschließen und sich wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht an den von ihnen errichteten Objekten einzuräumen.

MY-MRG-März 86

10305-KLB

- 2 -

Vereinbarungsgemäß wird dem Vermieter jedenfalls am mietgegenständlichen Lokal das Wohnungseigentum eingeräumt werden. Gegenstand dieses Vertrages ist das im Erdgeschoß (rechts vom öffentlichen Durchgang) und ersten Obergeschoß an der Front Meidlinger Hauptstraße 19 - 21, 1120 Wien situierte Geschäftslokal (top Nr. 4) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.667 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1.497,70 m <sup>2</sup>     | Verkaufsraum                 |
| <u>169,02 m<sup>2</sup></u> | <u>sonstigen Nebenräumen</u> |
| 1.666,72 m <sup>2</sup>     | Gesamtnutzfläche             |

zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes für Bekleidung.

Das Bestandsobjekt (rot umrandete Fläche) ist aus dem diesem Vertrag als Bestandteil angeschlossenen Lageplan vom 30. Jänner 1986 sowie dem abgeänderten Einreichplan (Nr. 203 bez. EG sowie Nr. 204 bez. 1. OG je vom 10. Februar 1987) samt Vergabeplan (Nr. 205, Schnitt 1-1 vom 9. Dezember 1986, korrigiert am 10. Februar 1987) sowie der Planskizze über den Bereich Stiegenha Lüftung (Grundriß, Schnitt) im 1. OG vom 10. Februar 1987 ersichtlich.

2. Das Bestandsobjekt wird vom Vermieter an den Mieter entsprechend dem angeschlossenen und einen Vertragsbestandteil bildenden Ausstattungsbeschreibung (Baubeschreibung) vom 7. April 1986 und dem abgeänderten Einreichplan vom 10. Februar 1987 (samt Ergänzung w.o. schlüsselfertig übergeben.

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt 14 Tage nach schriftlicher Bekanntgabe der Bereitschaft zur Übergabe zu übernehmen.

Festgehalten wird, daß die Übernahme des Lokales durch den Mieter unter den sonstigen Bedingungen, jedoch nur in der Zeit zwischen 15. August 1988 und 15. Oktober 1988 oder zwischen 15. Februar 1989 und 15. April 1989 oder zwischen 15. August 1989 und 15. Oktober 1989 oder zwischen 15. Februar 1990 und 15. April 1990 erfolgt.

- 3 -

Behördenauflagen, die Veränderungen vorsehen, welche die  
Ausstattungsbeschreibung (Baubeschreibung) betreffen, dürfen  
nicht als Änderung der Geschäftsgrundlage gewertet werden  
und sind somit kein Vertragsauflösungsgrund.

3. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter das Bestandobjekt  
lt. Absatz 2 in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

Über das gegenständliche Lokal schließen die Vertragspartner  
folgenden

#### M I E T V E R T R A G

=====

tr

wi

ue

ha

ht

Festgehalten wird, daß das, den Gegenstand dieses Vertrages  
bildende Bestandobjekt aufgrund einer (im Jahre 1986) erteilten  
Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet  
werden wird und ausschließlich als Geschäftsräumlichkeit genutzt  
wird.

Ausmaß der Nutzfläche

ca. 1.667 m<sup>2</sup>

Zentralheizung: ja

Ausstattung:

sehr gut

mit Sonderaus-

stattung lt. Ver-

einbarung

#### § 1. Mietgegenstand

1. Vermietet werden die Geschäftsräume lt. Präambel Pkt. 1.  
top Nr. 4 ( Front Meidlinger Hauptstr. ) im Einkaufszentrum  
Meidlinger Hauptstr. 19-21 - Reschgasse 24-26

.//1



- 4 -

EZ 74, KG Meidling, Grst.-Nr. 79/1 Garten, 79/2 Garten,  
80/2 Garten, 80/5 Garten,  
EZ 297, KG Meidling, Grst.-Nr. 486 Baufläche, 488/2 Baufläche,  
EZ 298, KG Meidling, Grst.-Nr. 487 Baufläche.

2. Der Mietgegenstand besteht aus Verkaufsraum und sonstigen Nebenräumen.

Dem Vermieter ist bekannt, daß der Mieter im Mietgegenstand ein Einzelhandelsgeschäft für Bekleidung zu betreiben beabsichtigt.

Der Vermieter erklärt, daß der Mietgegenstand zu diesem be-  
dungenen Zweck geeignet ist und diesbezüglich keine behörd-  
lichen Einschränkungen bekannt sind.

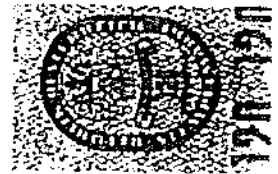
Der Mieter ist jedoch verpflichtet, selbst und auf eigene  
Kosten zeitgerecht die behördlichen Betriebsbewilligungen  
(gewerberechtliche Bewilligungen) zu erwirken.

Der Vermieter wird ihn dabei entsprechend unterstützen.

3. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.  
Eine Änderung des Verwendungszweckes auch bei Untervermietung  
ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.
4. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizung berechtigt  
und verpflichtet.

## § 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt mit schlüsselfertiger Übergabe  
des Mietgegenstandes (voraussichtlich 15. Oktober 1988) und  
wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung  
einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden  
Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. Darüberhinaus  
gelten die Tatbestände des § 436 ( 2431 320, Bundesgesetz vom  
12. November 1981).



- 5 -

Der Mieter verzichtet jedoch auf eine Aufkündigung vor dem Ende des 20. (zwanzigsten) Mietjahres, kann somit den Mietvertrag frühestens mit Wirkung zum 31. Oktober 2008 aufkündigen.

Der Mieter ist jedoch berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn der Vermieter eine ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Verpflichtung trotz Aufforderung durch eingeschriebenen Brief innerhalb von 30 Tagen nicht erfüllt und seinen Verpflichtungen auch nach erneuter Abmahnung seitens des Mieters durch eingeschriebenen Brief binnen weiteren 30 Tagen nicht nachkommt.

Er verzichtet jedoch auch auf jegliche Antragstellung gemäß § 20 c Abs. 2 AO.

### § 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
  - a) dem Hauptmietzins,
  - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gem. §§ 21,22,23 MRG 1982,
  - c) der Umsatzsteuer (MwSt.)

Zwischen den Vertragspartnern gilt jedoch als vereinbart, daß der Mieter nur 50 % der das Bestandsobjekt treffenden Liftbetriebs und Instandhaltungskosten zu tragen hat (= ca. S 1,90/m<sup>2</sup>/Monat nach derzeitiger Schätzung).

2. Der frei vereinbarte Hauptmietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 266.667,--  
in Worten: Schilling zweihundertsechsendsechzigtausendsechshundertsiebenundsechzig

- 6 -

3. Die Betriebskosten werden auf ca. S 18,70/m<sup>2</sup> und Monat (inkl. 50 % der Liftkosten, zuzüglich Heizung) geschätzt. Zur Verrechnung gelangen jedoch die tatsächlich auflaufenden Belastungen.
4. Der Hauptmietzins von S 266.667,-- wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den 12. (zwölften) Monat vor Übergabe/Übernahme des Mietobjektes errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung werden jedoch nur 70 % der Veränderung angerechnet.

Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen unter jeweils neuerlichem Ausschluß von Schwankungen bis 5 %.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gemäß den Vorbestimmungen aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (USt) aus der Wertsicherung zu bezahlen.

- 7 -

h- 5. Für die Benützung der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, wobei die Anteilsberechnung im Verhältnis des tatsächlichen Wärmeverbrauches zum Gesamtverbrauch der gewerblich genutzten Räumlichkeiten des Einkaufszentrums erfolgt (Messung mittels Durchflußzähler).

6. Der Vermieter verpflichtet sich, die Liegenschaft stets und unter Bedachtnahme auf vom Mieter vorgenommene Investitionen in ausreichender Höhe gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie gegen Gebäudehaftpflichtansprüche zu versichern und dem Mieter auf dessen Verlangen darüber Nachweis zu geben. Die dafür bezahlten Versicherungsprämien sind dem Vermieter von dem Mieter anteilig zu ersetzen.

Wird die Liegenschaft durch Feuer oder sonstige im Sinne des vorstehenden Absatzes versicherte Ereignisse ganz oder teilweise zerstört, so ist der Vermieter zur unverzüglichen Wiederherstellung im Sinne des § 7 MRG verpflichtet.

Das Glasschadenrisiko trägt der Mieter; zum Abschluß einer Glasschadenversicherung ist er jedoch nicht verpflichtet.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche im nachhinein vorgenommene Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats auf das von der Vermieterin rechtzeitig bekanntzugebende Bankkonto zu bezahlen.

- 8 -

#### § 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, die Mieträume innen auf seine Kosten jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten.

Die Instandhaltung der Mieträume außen sowie der Gebäudesubstanz ist Sache des Vermieters, soweit sich aus der nachstehend erwähnten Anlage nichts Gegenteiliges ergibt.

Welche Instandhaltungs- und Erneuerungskosten im Einzelfall die eine oder die andere Vertragspartei treffen, ist aus dem Anhang 2 "Verteilung der Instandhaltungs- und Erneuerungslasten" zu diesem Vertrag ersichtlich. Dieser Anhang bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Bei schuldhaftem Verzug ist der Mieter zu Schadenersatz verpflichtet.

#### § 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absper-  
rungen der Wasserzufuhr, an den Gas-, Licht-, Kraft- und  
Kanalisierungsleitungen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten,  
sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch  
grob fahrlässig herbeigeführt hat und deren Behebung mit  
allem Nachdruck betreibt.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte  
Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegen-  
standes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegen-  
den Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen  
ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils  
unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.



- 9 -

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten und zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.

- n. 2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjektes durchzuführen. Solche Maßnahmen bedürfen nur dann  
z der Zustimmung des Vermieters, wenn sie die Substanz des Hauses maßgeblich betreffen oder einer behördlichen Genehmigung bedürfen.

Der Vermieter wird derartige Maßnahmen unterstützen, insbesondere alle diesbezüglichen Genehmigungen, Anträge und Pläne unverzüglich unterfertigen.

Die mit der Durchführung von Umbauten durch den Mieter verbundenen Gefahren und Kosten trägt der Mieter.

- j 3. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Pkw-Abstellflächen abgestellt werden.

#### § 6. Werbung

Der Mieter ist berechtigt, an der gesamten Fassade seines Mietbereiches seinen Geschäftsbetrieb betreffende Werbung (Aufschriften, Leuchtreklamen, Steckschilder u. dgl.) mietzinsfrei anzubringen. Die Beschaffung der für die Reklameanlagen erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist Sache des Mieters.

Sämtliche damit verbundenen Kosten (auch die der Errichtung), Gebühr und sonstige Abgaben trägt der Mieter. Bei Beendigung des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter diese auf seine Kosten zu entfernen.

1 Darüber hinaus wird der Vermieter anderen Mietern von Geschäftsräumlichkeiten Außenwerbung nicht an der Fassade des Mietbereiches des Mieters gestatten.

- 10 -

Auch wird der Vermieter seine Zustimmung zur Anbringung von Werbeanlagen an der Fassadenfront Meidlinger Hauptstraße durch Nichtmieter verweigern.

#### § 7. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Dem Mieter ist die gänzliche oder teilweise Untervermietung nur gegen vorherige Anzeige und nur zu Büro, Verkaufs- und Lagerzwecken gestattet. Die Untervermietung ist untersagt, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung für eine eventuelle Anschlußvermietung des Objektes zu erwarten ist. Ebenso ist die Untervermietung an Konkurrenzunternehmen des Vermieters sowie an Unternehmen, die Bank- oder verwandte Geschäfte betreiben, untersagt. Im Übrigen haftet der Mieter weiterhin für die Einhaltung des Mietvertrages.

#### § 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.

#### § 9. Betreteten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

- 11 -

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt ist, das Geschäftslokal zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zum Geschäftslokal auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

#### § 10. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen.

#### § 11. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses sauber und mit allen ursprünglich übergebenen und zwischenzeitig hergestellten Schlüsseln zurückzustellen.

Sofern der Mieter Umbauten bzw. bauliche Veränderungen durchgeführt hat, hat er auf Verlangen des Vermieters den alten Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen, wobei das Verlangen des Vermieters nicht unbillig sein darf.

Einrichtungen, die der Mieter auf seine Kosten eingebaut hat, können weggenommen werden, sofern er einen gebrauchsfähigen Zustand hinterläßt, anderenfalls gehen diese kostenlos in das Eigentum des Vermieters über.



- 12 -

§ 12. Schlußvorschriften

Die [REDACTED] sowie [REDACTED]  
[REDACTED] haften zur ungeteilten Hand für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, während zur Wahrnehmung der aus diesem Mietvertrag zustehenden Rechte jede der beiden angeführten Firmen alleine berechtigt ist, bei Widerstreit jedoch die Handlungen und Unterlassungen der [REDACTED] allein maßgeblich sind.

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein sollte, soll der Vertrag möglichst so ausgelegt werden, daß der mit der betreffenden Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird, die Gültigkeit aller anderen Vertragsbestimmungen soll jedenfalls nicht berührt werden.

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über.

Beide Vertragsteile erklären ausdrücklich, den wahren Wert zwischen Leistung und Gegenleistung in diesem Vertrag zu kennen und auch dann vermieten und mieten zu wollen, wenn es sich hierbei um unangemessene Werte handeln sollte.

./13

- 13 -



Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen Vermieter und Mieter je ein Exemplar erhalten.  
Die dritte Ausfertigung verbleibt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, Wien. Die Anzeige zur Gebührenbemessung erfolgt durch den Vermieter.

Beide Vertragsteile sichern einander loyales Verhalten zu. Allenfalls auftretende Meinungsdivergenzen sollen nach Möglichkeit außergerichtlich bereinigt werden. Für den Fall dennoch entstehender Streitigkeiten wird die ausschließliche Zuständigkeit der sachlich kompetenten Gerichte in Wien vereinbart.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters sind dem Mieter an die Adresse der Geschäftsleitung in [REDACTED] zuzustellen.  
ich [REDACTED]  
en- [REDACTED]

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

- 14 -

Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Anhang 1, 1a, 2 und 3

Wien, am 30.3.1987.....

**SERDEC Z Immobilien Leasing**  
Gesellschaft mbH

SERDEC Z Immobilien Leasing  
Gesellschaft m.b.H.

Vermieter

Perchtoldsdorf, am 30.3.1987...

Mieter

Anhang 1

Stand: 7.4.1986

## ZENTRUM MEIDLING

12, Meidlinger Hauptstraße 19-21/Reschgasse 24-26

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung für den Geschäftsbereich der

Grundlage für die nachfolgende Beschreibung sind die ~~Einreich-~~  
~~Pläne der Bürogemeinschaft Lisner & Böhnel bzw. Marschalek,~~  
~~Ladstätter und Beck, Stand Jänner 1986 Plan-Nr. 8101/57 (EG),~~  
~~8101/58 (1. OG) und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom~~  
~~10.9.1985.~~ *U.P. 1 des Präambel.*

#### 1. Rohkonstruktion

Herstellung sämtlicher, aus statischen Gründen notwendiger Wände, Säulen, Unterzüge, betoniert und gemauert. Die Geschäftsflächen werden gemäß nachstehender Beschreibung und Ausstattung dem heutigen Stand der Technik, Bauphysik, den Ö-Normen und den Vorschriften der Gewerbebehörde und der Arbeitnehmerschutzverordnung ausgeführt. Durch technische Maßnahmen wird sichergestellt, daß die von den technischen Einrichtungen des Objektes, z.B. Maschinen Be- und Entlüftungsanlagen verursachten Geräuschemissionen während der Betriebszeit 45 dB (A) nicht überschreiten.

##### 1.1 Raumhöhen-Decken

Die Deckenkonstruktion über den Verkaufsräumen ist so geplant, daß nach Abhängen einer Metalldecke eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,0 m bleibt. Unterzüge und Deckenteile, die geringere Höhe als 2,8 m haben, werden verputzt und gemalt.

#### 2. Decken

##### 2.1 Verkaufsräume

In den Verkaufsräumen wird von der Rohdecke eine Metalldecke, Fabrikat EMG, abgehängt. In der Decke sind Rastereinbauleuchten verspiegelt 2 x 36 Watt, Fabrikat z.B. Fa.Knoblich, eingebaut. Situierung der Rastereinbauleuchten alle ca. 4 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden Randwandfluter im Abstand von 1-1,2 m von der Wand mit asymmetrischer Reflektorenausbildung als Umgrenzungsbeleuchtung der Verkaufsfläche installiert. Öffnungen und Schlitze in den abgehängten Decken für Zusatzeinrichtungen werden nach Angabe des Mieters ausgeführt.

Die Kosten der Metalldecke inklusive der vorgenannten Beleuchtungskörper dürfen einen Preis von S 750,-- pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

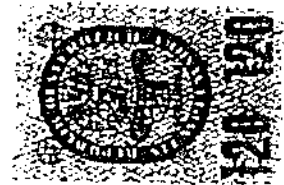
##### 2.2 Decke im Service-Passage (vor Geschäftseingang):

Ausführung wie in den Verkaufsräumen.

Decke in den Nebenräumen:

Die Deckenuntersichten in den Nebenräumen sind gemalt.

Gegebenenfalls müssen ober Putz geführte Leitungen verkleidet werden.



### 3. Böden

#### 3.1 Böden im Verkaufsbereich

In sämtlichen Verkaufsräumen Zementestrich, geeignet für die Verlegung eines geklebten Teppichbodens (rollstuhlfest). Auswahl des Teppichbodens durch den Mieter bis zu einem maximalen Wert von S 300,-- pro m<sup>2</sup>. Die Abrechnung des Teppichbelages erfolgt nach gemeinsamen Aufmaß.

#### 3.2 Boden in der Passage (vor dem Geschäftseingang):

Verlegung von Beton- oder Terrazzoplatten.

Alternativ können nach Angabe des Mieters Natursteine ausgewählt werden bis zu einem maximalen Wert von S 1.200,-- pro m<sup>2</sup> gegen entsprechenden Aufpreis.

#### 3.3 Böden der Nebenräume:

Zementestrich in allen Nebenräumen inklusive Lieferung und Verlegung eines Kunststoffbodens mit Kunststoff-Füßleisten in der Qualität Alpin super oder gleichwertig (Qualität BI oder QI mit Zertifikat). Die Farbe des Belages nach Wahl des Mieters.

### 4. Verkaufstreppe

Die Verkaufstreppe wird ca. 1,8 m breit ausgeführt. Das Steigungsverhältnis beträgt 17 auf 28 cm. Die Treppenkonstruktion wird als freitragende Stahlbetontreppe ausgeführt. Die Stufen mit Teppich belegt, wobei die vorderen Kanten mit eloxierten Metallschutzleisten zu versehen sind. Stufenwange, Handlauf und Geländer aus Hartholz gebeizt oder beschichtetes Metall. Füllungen der Brüstung und Geländer in 8 mm Hartglas. Sämtliche Materialien, deren Gestalt und Farben werden mit dem Mieter abgestimmt.

### 5. Aufzug

Die Verkaufsflächen werden mit einem eigenen Personenaufzug, Kabine innen 110 x 140 cm miteinander verbunden. Der Triebwerksraum wird ~~voraussichtlich~~ im 1. OG stationiert. Tragkraft für mind. 3 Personen. Der Aufzug wird hydraulisch betrieben, die Fahrgeschwindigkeit beträgt 0,6m/sec. Stahlblechkabine: Gestrichene Innenwände, gegenüber der Tür ein Wandspiegel, über die gesamte Kabinenbreite einbrennlackierte 2-Flügelige Schachtabschlußtüren. Als Fußboden Teppichbelag wie im Verkaufsbereich.

Zusätzlich werden die baulichen Maßnahmen einschließlich der Abmauerungen und dem Stromanschluß für eine Senkrechtförderanlage lt. Plan durchgeführt.

### 6. Schaufensteranlage und Passage

Ebenerrdige Anbindung der Verkaufsfläche an die Fußgängerebene ohne Stufen oder Rampen. Eingangsbreite ca. 5-6 m.

Schaufensterprofil: Aluminium eloxiert. Mögliche Farben C11-C14 bzw. in Abstimmung mit der Baubehörde.

Die Sockelhöhe der Schaufensteranlage nicht höher als 0,3 m.

Schaufensterboden und Rückwand: die Ausführung erfolgt auf eine Länge von ca. 20 m. Die Tiefe der Schaufenster beträgt rund 1,6 m, die Höhe der Schaufensterrückwand rund 3,4 m. In der Schaufensterrückwand werden 3 Tapetentüren ausgeführt.

Konstruktion: Stabile Eisenkonstruktion, darauf Spanplatte 20 mm. Die Spanplatte schließt an Fußboden und Rohdecke an. Die Türanlage (Geschäftseingang) wird nach Angaben der Mieterin bis zu einem max. Preis von S 350.000,--, z.B. System Fa.Frana o.ä., ausgeführt.

#### 7. Brandmeldeanlage

Eine Brandmeldeanlage wird entsprechend den behördlichen Forderungen eingebaut.

#### 8. Elektroinstallation

##### 8.1 Allgemeines:

Ausführung aller Arbeiten und Anlagen nach den gültigen Ö-Normen, Vorschriften und Richtlinien.

##### 8.2 Elektrische Versorgung

Für die Stromversorgung hat der Vermieter zu sorgen. Dabei sind branchenübliche Verbrauchswerte zugrunde zu legen und eine mind. 10%ige Reserve zu berücksichtigen.

Art und Umfang des Hausanschlusses müssen mit den örtlichen Versorgungsunternehmen geklärt werden. Dabei wird der Vermieter dafür sorgen, daß der wirtschaftlichste Tarif für die Mieterin erreicht wird. Nach dem allgemeinen Hausanschluß werden für die einzelnen Mietbereiche zugeordnete Verbrauchszähler installiert. Dem Verbrauchszähler für den Mietbereich K.B. wird ein Hauptverteiler nachgeschaltet. Entsprechend dem Planungsstand muß der Hauptverteiler folgende Abgänge enthalten.

| Anzahl | Art des Abganges                     | Ziel des Abganges                          |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1      | NH-Lasttrenner Gruppe 1              | Schaltschrank-Sprinkler falls erforderlich |
| 1      | NH-Lasttrenner Gruppe 1              | Kompensationsanlage                        |
| 1      | NH-Lasttrenner Gruppe 00             | Schaltschrank-Lüftung                      |
| 1      | NH-Lasttrenner Gruppe 00             | Schaltschrank-Aufzug                       |
| 3      | NH-Lasttrenner Gruppe 00             | Unterverteiler E.G. bis 2. O.G.            |
| 1      | NH-Lasttrenner Gruppe 00             | Reserve                                    |
| 3      | Schraubensicherungselemente 3 x 63 A | Heizung, Sanitär                           |
| 3      | Schraubensicherungselemente 3 x 63 A | Reserve                                    |

Der Hauptverteiler wird als geschlossener Stahlblechschrank aufgebaut. Der Aufstellungsort wird im Einvernehmen mit der Mieterin bestimmt.

### 8.3 Zentrale Kompensationsanlage

Zur Blindstromkompensation der motorischen Verbraucher wird eine automatisch regelnde, zentrale Kompensationsanlage vorgesehen. Die Bemessung erfolgt gemäß E-Workovertrag, sodaß möglichst keine Blindstromgebühr zu zahlen ist.

### 8.4 Elektrische Verteilung

Als Steigleitungen von den Abgängen der Hauptverteilung zu den Schaltschränken und Unterverteilungen werden bei Querschnitten ab  $16 \text{ mm}^2$  YY-Kabel verlegt. Hauptverteilungsabgänge mit Querschnitten kleiner als  $16 \text{ mm}^2$ , z.B. zu Heizungs- und Sanitärschaltkästen, werden als YM-Leitungen ausgeführt. Die Steigleitungen werden außerhalb der Verkaufs- und Lagerräume, abgeschotet, z.B. in Steigschächten, geführt. Als Unterverteilungen sind Stahlblech-Schrankverteilungen mit abschließbaren Türen und folgende Einbauten vorgesehen.

NH-Sicherungslasttrenner - als Gruppen-Vorsicherungen,  
Leitungsschutzschalter - für Licht- und Steckdosenstromkreis,  
Schraubsicherungen - für sonstige Verbraucher, z.B. Aufzug  
Haupt- und Gruppenschütze - für Zentralabschaltungen,  
Schütze, Relais, Schaltuhren - für Steuerungen entsprechend den Erfordernissen, z.B. für Beleuchtungssteuerungen

Das gesamte Verteilnetz von der Hauptverteilung über die Unterverteiler zu den Verbrauchern wird selektiv aufgebaut.

### 8.5 Beleuchtung

In den einzelnen Bereichen werden Leuchten für folgende, mittlere Beleuchtungsstärken installiert.

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Flure, Treppen                  | - 120 Lux  |
| WC, Wasch- u. Umkleideräume     | - 150 Lux  |
| Lagerräume                      | - 150 Lux  |
| Technikräume                    | - 200 Lux  |
| Einzelbüros mit Tagesbelichtung | 400 Lux    |
| Verkaufsfläche                  | - 500 Lux  |
| Schaufensterbereich             | - 1000 Lux |

Weitere Kriterien der Allgemeinbeleuchtung sind:

- Blendungsfreiheit,
- sehr gute Farbwiedergabe, Stufe 1,
- gute Gleichmäßigkeit über den Verkaufsflächen.

### 8.6 Elektrische Installationen

In den Technikräumen wird die Installation in Feuchtraumausführung auf Putz ausgeführt. In allen anderen Nebenräumen (Büro, Aufenthaltsraum, Schneiderei, Dekoration, Lager) erfolgt die Installation unter Putz oder über der abgehängten Decke.

### 8.7 Beleuchtungsinstallation

Punktleuchten, Stromschienen, abgehängte Sonderleuchten werden vom Mieter beigestellt. Alle übrigen Leuchten werden vom Vermieter beigestellt und angeschlossen.

Zusätzlich zur Installation für die Allgemeinbeleuchtung werden in den Verkaufsetagen gesonderte Stromkreise für: Stromschienen und Punktleuchten (je Achsfeld 1 Stromkreis) sowie für die Regalbeleuchtung an den Seitenwänden (je 5 m Wandlänge 1 Auslaß) in Detailbestimmung mit der Mieterin installiert.  
Hinweistafeln bei Aufzug, Treppen und Kassen: Je Geschoß 1 Stromkreis.

### 8.8 Beleuchtungsschaltung

Einzelräume, wie Büros, Lager, Umkleideräume, werden örtlich geschaltet, mit Schaltern bei den Türen. In den Verkaufsetagen werden bei den Türen kleine, abschließbare Tableaus in Nischen installiert, von denen die Beleuchtung zentral geschaltet wird. Je Etage wird die Beleuchtung in drei Hauptgruppen geschaltet:

Gruppe 1: Abendbeleuchtung (Putzbeleuchtung)

Gruppe 2: Tagbeleuchtung

Gruppe 3: Nachtbeleuchtung

Die Tagbeleuchtung wird je Geschoß zusätzlich in Zonen unterteilt:

Erdgeschoß und 1.Obergeschoß in je 3 Zonen.

Die Schaufensterbeleuchtung wird in Zonen schaltbar unterteilt. Sie wird außerdem über Zeitschaltuhr mit Hand-Eingriffsmöglichkeit geschaltet.

### 8.9 Steckdoseninstallation

Die einzelnen Bereiche erhalten folgende Mindestausstattung:

|                |                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Büroräume      | - 1 Putzdose bei der Tür<br>2 Steckdosen je Arbeitsplatz<br>Oder je 10 - 15 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Speiseraum     | - 3 Putzdosen, Anschluß für Miniküche<br>(1 x Kühlschrank, 1 x Herdanschluß)                                                                                                            |
| Umkleideraum   | - 1 Steckdose je Raum                                                                                                                                                                   |
| Waschräume     | - keine Steckdosen, jedoch Anschluß für elektr. Händetrockner                                                                                                                           |
| WC-Räume       | - keine Steckdosen                                                                                                                                                                      |
| Flure          | - 1 Zweifachsteckdose je 15 m angefangene Flurlänge                                                                                                                                     |
| Lagerräume     | - 1 Putzdose bei der Tür                                                                                                                                                                |
| Verkaufsfläche | - 1 Steckdose an jeder Gebäudestütze 7 cm vom FOK<br>3 Auslässe pro Geschoß für Kassen, separat abgesichert und mit eigenem FS-Schalter<br>- 1 Reparatursteckdose für Kleiderbeförderer |
| Schaufenster   | - je 1 lfm eine Steckdose                                                                                                                                                               |

#### 8.9.1 Kassenanlagen

Verrohrung als Ringleitung im Erdgeschoß mit einer Rohrverbindung zum jeweils anderen Verkaufs-Geschoß, mit 3 Auslässen je Geschoß, nach Angabe der Mieterin. Eigener FI-Schalter, Sicherungsautomat 16 A, Zuleitung YM 3 x 2,5 mm<sup>2</sup>, Erdungsdraht YF 1 x 10 pro Geschoß.

#### 9.10 Installation Fördertechnik

Aufzug und Senkrechtförderer erhalten Hauptanschlüsse, die internen Installationen werden von den Fachfirmen im Auftrag des Mieters durchgeführt.





#### 8.11 Gewerkinstallation

Bei den Gewerken Lüftung, Heizung, Sanitär und Sprinkler werden die Schalt- und Steuerschränke und alle Geber, Schalt- und Meldegeräte von den Fachfirmen geliefert. Die Verkabelung und die Anschlußarbeiten werden vom Auftragnehmer Elektrotechnik durchgeführt.

#### 8.12 Reklamebeleuchtung

Die Reklamebeleuchtung sowie die allfällige Beleuchtung der Fenster im 1.O.G. wird von der Mieterin beigestellt und ist vom Auftragnehmer Elektro anzuschließen.

8.13 Die Sicherheitsbeleuchtung wird vom Vermieter gemäß ÖVE-EN 2, wobei die Mindestbeleuchtungsstärke 3 Lux betragen muß, hergestellt.

#### 8.14 Ersatzstromaggregat

Ein Ersatzstromaggregat für motorische Verbraucher wird nur dann vorgesehen, wenn es behördlich gefordert wird.

#### 8.16 Blitzschutzanlage

Das gesamte Gebäude erhält eine Blitzschutzanlage nach den Vorschriften der ÖVE-E 49.

### 9. Sanitärinstallationen

Die Ausführung erfolgt entsprechend den allgemeinen behördlichen und örtlichen Betriebsvorschriften.

Alle Leitungen sind in Fußböden bzw. hinter Wänden oder in Zwischendecken verlegt. Die Rohre sind nach Erfordernis isoliert und gegen Schallübertragung gesichert. Für den Mietbereich sind ein Wasserzähler und die erforderlichen Strangabspernungen vorgesehen.

Abwasserführung in Wandschlitten; Fall-Leitungen werden über Dach entlüftet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral, d.h. Unterflur-Elektrospeicher für jeden Waschplatz.

Als sanitäre Einrichtungsgegenstände werden weiße Objekte geplant, und zwar

- Stand - WC mit Aufputz-Spülkästen,
- Waschtisch mit Mischbatterie inkl. Zubehör (z.B. Spiegel, Papierhalter, Etagere).

Für die Kantine wird eine Kaltwasserzapfstelle und ein Abwasseranschluß vorgesehen.

### 10. Telefon und sonstige nachrichtentechnische Anlagen

Die Leerverrohrung für die Telefonanlage, ein Amtsanschluß mit zwei Amtsleitungen in das Büro des Filialleiters sowie für die Fernschreibanlage, die Telefon-Nebenstellenanlage und die einzelnen Nebenstellen, nach Angabe der Mieterin, werden vorgesehen.

Die Lieferung, Verkabelung, Montage und aller sonstigen nachrichtentechnische Teile wie

- Telefon - Nebenstellenanlage,
- Fernschreiber,
- Gegensprechanlage.

- Beschallung erfolgt durch die Mieterin.

## 11. Heizung-, Lüftungs- und Luftheizanlagen

### 11.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme. In der Unterstation des Vermieters wird zentral der Wärmeverbrauch der Mieterin getrennt gemessen.

Für die Wärmeverteilung werden 3 Regelkreise aufgebaut für

- örtliche Heizflächen,
- Lüftungsgerät Verkauf,
- Torluftschleieranlage, wobei hier eine max. Vorlauftemperatur von 90° C vorgesehen werden muß,

dabei erhält der Regelkreis örtliche Heizflächen, eine außentemperaturabhängige Regelung mit Zeitschaltuhr und Wochenendprogramm.

Heizkörper werden vorgesehen für Büro, Kantine und Nebenräume etc. Jeder Heizkörper erhält ein Thermostatventil und eine Absperrung im Rücklauf.

Alle Rohrleitungen werden gegen Wärmeverlust ausreichend isoliert.

### 11.2 Lüftungsanlage

Die Verkaufsräume vom Erdgeschoß bis 1.Obergeschoß sind lufttechnisch zu versorgen. Als Auslegungskriterien werden folgende Werte zugrundegelegt:

|                                          |                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Außentemperatur im Winter                | - 13° C/90 % relative Feuchtigkeit         |
| Raumkonditionen Winter                   | 20 - 22° C                                 |
| Personenlast                             | 30 Personen / 100 m <sup>2</sup>           |
| Frischluftrate je Person                 | 30 m <sup>3</sup> je Stunde                |
| Luftwechsel                              | wie von der Behörde gefordert, max. 5-fach |
| max. Temperaturdifferenz Zuluft-Raumluft |                                            |
| max. Geräuschpegel im Verkauf            | 45 dB (A)                                  |

Im Gebäude wird ein Zentralgerät, bestehend aus Taschenfilter, Vorerhitzer, Zuluft-Ventilator, Zonen-Nachwärmer und Abluftgerät aufgestellt. Die Anlage wird entsprechend der Außentemperatur und dem erforderlichen Frischluftbedarf für die Personenanzahl mit Umluft betrieben. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen sollte u.U. eine Wärmerückgewinnung vorgesehen werden.

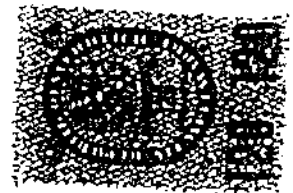
Die Außenluftansaugung und die Abluft-Fortführung wird im Zuge der Detailplanung gemeinsam mit dem Arch.-Büro festgestellt.

Die Zuluft einbringung in den Verkaufsräumen erfolgt über Anemostate, die in die Zwischendecke eingebaut werden.

Die Lüftungsanlage wird über eine Zeitschaltuhr mit Wochenendprogramm eige- und ausgeschaltet. Die Raumtemperatur wird je Stockwerk über 2 Raumthermostate erfaßt und geregelt.

### 11.3 Abluftanlage NaBräume

Die WC-VaBräume und Garderoben im 1.Obergeschoß erhalten eine Abluftanlage. Be- und Entlüftungsanlage mit Fortluftführung über Dach.



12. Torluftschleieranlage

Über den Ladeneingängen werden nach Angaben der Mieterin Wärmegeräte der Firma Altex/Gelu oder gleichwertige Geräte anderer Fabrikation, z.B. Tekador, eingebaut, diese Geräte müssen links und rechts beim Eingang mindestens 0,5 m überstehen, damit seitlich bei der Türöffnung kein Kälteeinbruch stattfinden kann.

13. Fliesenlegerarbeiten

Alle NaDräume erhalten keramische Fliesen bis Zargenoberkante-Format 15/15 cm, Farbe weiß und einen keramischen Boden.

14. Fenster und Türen

Fenster in den Verkaufsetagen und den Arbeits- bzw. Aufenthaltsräumen mit Dreh-Kipp-Beschlägen. Die Türen sind mit Sicherheitszylinder im Rahmen des Schließplanes der Mieterin zu versehen.

15. Sonnenschutz:

In der Front Meidlinger Hauptstraße werden elektrisch betriebene Sonnenmarkisen, im auskragend, bis zu einem Preis von S 40.000,-- ausgeführt.

Im 1. OG werden sonnenbeschienene Fensterflächen mit händisch zu bedienenden Metallinnenjalousien ausgestattet.

7.3.1985/



Generalklausel

1. Mehrkosten, die durch Sonderwünsche der Mieter gegenüber der schlüsselfertigen Herstellung durch den Vermieter laut dieser Baubeschreibung entstehen, haben die Mieter zu tragen. Etwaige Minderkosten sind jedoch gegebenenfalls gegen Mehrkosten aufzurechnen.
2. Alle Preisangaben verstehen sich ohne Mehrwertsteuer auf Basis der Preise im Oktober 1985.
3. Alle mit der Errichtung des Mietgegenstandes generell verbundenen Kosten wie Kanalanschlußgebühren und andere Aufschließungskosten und Anschlußgebühren sowie eventuelle Ablösen für behördlich vorgeschriebene, aber nicht errichtete KFZ-Abstellplätze trägt der Vermieter.
4. Alle mit der Herstellung der Mieträume verbundenen Versicherungen hat der Vermieter auf seine Kosten abzuschließen (z.B. Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung).

Anhang 1a

In Abänderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt zwischen den Vertragspartnern folgendes als vereinbart:

Die Firma [REDACTED] besorgt auf eigene Kosten alle Teppichböden und übernimmt außerdem die Spachtelung sowie die Verlegung (samt Randabschlußleisten) in allen ihren Verkaufsräumlichkeiten samt Stiegen. Die Firma [REDACTED] verzichtet außerdem auf die in der Standardausstattung beschriebenen Sonnenschutzanlagen (händisch zu betreibende Metallinnenjalousien), soweit diese im 1. OG gelegen sind. Der Sonnenschutz im 1. OG wird vom Mieter auf eigene Kosten selbst besorgt. Weiters wird festgehalten, daß der Triebwerksraum für den Aufzug im 1. KG stationiert wird.

Mietvertrag - Zentrum Meidling, 

A N H A N G 2

=====

Verteilung der Instandhaltungs- und Erneuerungslasten  
=====

Sollten Teile des Mietgegenstandes oder Einbauten im Sinne dieses Anhangs unbrauchbar werden, sind diese durch neue, gleichen Standards, zu ersetzen.

Eine Erneuerung ist dann durchzuführen, wenn die Reparaturkosten zum selben Zeitpunkt mehr als 50 % der Erneuerungskosten betragen würden oder wenn die Erneuerung aufgrund von Sicherheitsvorschriften behördlich gefordert wird.

Soweit Einrichtungen, für deren Wartung oder Reparatur der Mieter aufzukommen hat, auch anderen Mietern oder dem Gebäude als ganzes dienen, tragen die Mieter die anteiligen Kosten der Instandhaltung im Wege der Betriebskosten.

- 2 -



120 120

|                                                        | Wartung/<br>Reparatur | Erneuerung |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Fundamente und Konstruktion                            | Vermieter             | Vermieter  |
| Außenwände                                             | Vermieter             | Vermieter  |
| Dächer                                                 | Vermieter             | Vermieter  |
| Decken, Wände, innen                                   |                       |            |
| - Mauerwerk                                            | Vermieter             | Vermieter  |
| - Verputz                                              | Vermieter             | Vermieter  |
| - Anstrich                                             | Mieter                | Mieter     |
| Unterböden (Estrich)                                   | Vermieter             | Vermieter  |
| Metaldecke im Verkauf und<br>in der Passage            | Mieter                | Vermieter  |
| Teppichböden                                           | Mieter                | Mieter     |
| Naturstein/Passage                                     | Vermieter             | Vermieter  |
| PVC-Nebenräume und Fußleisten                          | Mieter                | Mieter     |
| Aufzug (bei Abschluß eines Vollwartungsver-<br>trages) | Mieter                | Vermieter  |
| - Schacht                                              | Vermieter             | Vermieter  |
| Senkrechtförderer                                      | Mieter                | Mieter     |
| - Schacht                                              | Vermieter             | Vermieter  |
| Schaufenstergrundkonstruktion<br>(außer Glas)          | Mieter                | Vermieter  |
| - Glas                                                 | Mieter                | Mieter     |
| Türanlage (außer Glas)                                 | Mieter                | Mieter     |
| - Glas                                                 | Mieter                | Mieter     |
| Elektroanlagen                                         |                       |            |
| - Hausanschluß, ev. Trafo                              | Vermieter             | Vermieter  |
| - Zähler                                               | Vermieter             | Vermieter  |
| - Hauptverteiler                                       | Vermieter             | Vermieter  |
| - Kompensationsanlage                                  | Vermieter             | Vermieter  |
| - Steigleitungen                                       | Vermieter             | Vermieter  |
| - Unterverteiler                                       | Mieter                | Mieter     |

- 3 -

- 3 -

|                                                                  | <u>Wartung/<br/>Reparatur</u> | <u>Erneuerung</u> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| - Leitungen bis zu den Auslässen                                 | Mieter                        | Vermieter         |
| - Beleuchtungskörper, Schalter, Steckdosen                       | Mieter                        | Mieter            |
| - Installationen, Förder-technik (Aufzug)                        | Mieter                        | Mieter            |
| - Elektroinstallationen                                          |                               |                   |
| Sonnenschutz                                                     | Mieter                        | Mieter            |
| - Installationen Gewerke/Lüftung                                 | Mieter                        | Mieter            |
| - Installation Gewerke/Heizung                                   | Mieter                        | Mieter            |
| - Installation Gewerke/Sanitär                                   | Mieter                        | Mieter            |
| - Installationen/Reklame                                         | Mieter                        | Mieter            |
| - Sicherheitsbeleuchtung                                         | Mieter                        | Mieter            |
| - Ersatzstromaggregat                                            | Mieter                        | Mieter            |
| - Kontrolltableau                                                | Mieter                        | Mieter            |
| - Blitzschutzanlage                                              | Vermieter                     | Vermieter         |
| Sanitäranlagen                                                   |                               |                   |
| - Wasserzähler                                                   | Vermieter                     | Vermieter         |
| - Leitungen bis zu den Auslässen                                 | Vermieter                     | Vermieter         |
| - Warmwasserversorgung (Leitungen) bis zu den Auslässen          | Vermieter                     | Vermieter         |
| - Einrichtungsgegenstände WC und Waschanlage, Untertischspeicher | Mieter                        | Mieter            |
| - Einrichtungsgegenstände Kantine                                | Mieter                        | Mieter            |
| - Verstopfung (innerhalb des Mietbereichs)                       | Mieter                        | -----             |

- 4 -



- 4 -



|                                                           | Wartung/<br>Reparatur | Erneueru    |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Schwachstromanlagen                                       |                       |             |
| - Verrohrung                                              | Mieter                | Vermiete    |
| - Kabel                                                   | Mieter                | Mieter      |
| - Geräte                                                  | Mieter                | Mieter      |
| Heizungs- und Lüftungsanlagen                             |                       |             |
| - Fernwärmeunterstation                                   | Mieter                | Mieter *    |
| - Messeinrichtungen                                       | Mieter                | Mieter *    |
| - Regelanlagen                                            | Mieter                | Mieter *    |
| - Rohrleitungen und Isolation                             | Vermieter             | Vermiete    |
| - Örtliche Heizkörper<br>(Radiatoren)                     | Mieter                | Mieter      |
| - Anstrich Rohrleitungen und<br>Heizkörper im Mietbereich | Mieter                | Mieter      |
| - Lüftungs-Zentralgerät<br>inkl. Ventilatoren             | Vermieter             | Vermiete    |
| - Filter                                                  | Mieter                | Mieter      |
| - Zu- und Abluftkanäle,<br>Anemostate                     | Mieter                | Vermiete    |
| - Schaltuhren und Raumthermostate                         | Mieter                | Mieter      |
| - WC-Abluftanlage<br>(inklusive Ventilatoren)             | Mieter                | Vermiete    |
| Torluftschleieranlage                                     |                       |             |
| - Rohrleitungen                                           | Vermieter             | Vermiete    |
| - Geräte samt Steuerung                                   | Mieter                | Mieter      |
| Fliesen                                                   | Mieter                | Mieter      |
| Fenster (ohne Glas)                                       | Vermieter             | Vermiete    |
| - Glas                                                    | Mieter                | Mieter      |
| Türen (ohne Schlösser)                                    | Mieter                | *) Vermiete |
| - Schlösser und Schlüssel                                 | Mieter                | Mieter      |
| Sonnenschutzanlagen                                       |                       |             |
| - Sonnenplänen                                            | Mieter                | Mieter      |
| - Jalousien                                               | Mieter                | Mieter      |
| Freistellungen im Sinne des § 5 Abs. 1                    | Mieter                | Mieter      |
| Werkanlagen im Sinne des § 5                              | Mieter                | Mieter      |

/A

- 5 -

- \*) Soweit die Türen das -Lokal gegenüber den allgemeinen Räumen abschließen.
- \*\*) Die Erneuerung ist nur dann Sache des Mieters, sofern es zu einem Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und den Heizbetrieben Wien kommt. Anderenfalls trifft die Erneuerung den Vermieter.

Soweit für Wartung/Reparatur und/oder Erneuerungen der Vermieter aufzukommen hat, gilt das nur in dem Umfang, wie die Ausstattung zum Zeitpunkt der Übergabe/Übernahme des Mietobjektes gegeben ist, oder danach von ihm selbst oder über sein Betreiben erweitert wird.

*2*

Hinterlegt am 02.01.2018 - 17:08



REPUBLIK ÖSTERREICH  
BEZIRKSGERICHT MEIDLING

10 C 795/17z-10

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG  
1120 Wien

Tel.: +43 1 8158020

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bezirksgericht Meidling hat durch seine **Richterin Dr. Leonore Theuer** in der Rechtssache der **klagenden Partei Sveta Immobilien GmbH**, Schellinggasse 3/11, 1010 Wien, vertreten durch **Mag. Christian Puck**, Rechtsanwalt in Wien, wider die **beklagte Partei** [REDACTED] vertreten durch **Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG**, Rechtsanwälte in Wien, wegen **Mietzins (zuletzt € 107.638,13 s.A.) und Räumung** nach öffentlicher mündlicher Streitverhandlung zu Recht erkannt:

1.) Das Begehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei den Betrag von € 107.638,13 zuzüglich jeweils 8,58 % Zinsen pro Jahr

aus € 26.904,28 vom 06.10.2017 bis 05.11.2017,

aus € 53.808,56 vom 06.11.2017 bis 05.12.2017,

aus € 80.712,84 vom 06.12.2017 bis 05.01.2018,

aus € 107.638,13 seit 06.01.2018 zu zahlen,

sowie das im Haus 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21 im Erdgeschoß (rechts vom öffentlichen Durchgang) und im 1. Stock gelegene Geschäftslokal Top 104 samt Nebenräumlichkeiten geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, wird **abgewiesen**.

2.) Der klagenden Partei gegenüber als Eigentümerin und Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten der 2616/11349 Anteilen der Liegenschaft EZ 74, KG 01305 Meidling, mit der Liegenschaftsadresse 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19-21, mit welchem Wohnungseigentum an der Stiege 1, EG Geschäft 4 untrennbar verbunden ist, B- LNr. 200, und welche die topografische Bezeichnung Top 104 führen, wird festgestellt, dass der von der beklagten Partei als Hauptmieterin für diese unbefristet gemieteten Geschäftsräumlichkeiten zu leistende Hauptmietzins netto € 7.500,- beträgt.

3.) Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit € 5.538,90 (darin € 923,15 USt und € 4 Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.

### ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Mit Kaufvertrag vom 15.11.2016 (Beilage ./4) bzw. Änderungsvereinbarung vom 16.12.2016 (Beilage ./5) erwarb die Klägerin von der damaligen Eigentümerin G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KG unter anderem 7292/11349 Anteile an der Liegenschaft EZ 74, KG 01305 Meidling mit der Grundstücksadresse „Meidlinger Hauptstraße 19/Reschgasse 24“, darunter auch jene 2616/11349 Anteile (BLNr 200), die mit dem Wohnungseigentum Stiege 1 EG Geschäft 4 (Bezeichnung Top 104) untrennbar verbunden sind. Es handelt sich um Verkaufs- und Nebenräume im Erdgeschoss und im 1. Stock des Hauses. Die Beklagte ist Hauptmieterin dieses Geschäftslokals.

Außer Streit gestellt wurde, dass der Beklagten im Zeitraum ab Februar 2010 bis zum Einlangen des Briefes des Klagevertreters vom 26.09.2017 (Beilage ./12), jeweils ein Nettomietzins von € 7.500,- monatlich vorgeschrieben wurde. Unstrittig ist, dass das Bestandsverhältnis mittlerweile unbefristet ist.

Die **Klägerin** brachte am 17.11.2017 Mietzins- und Räumungsklage ein. Der monatlich zu entrichtende Bruttomietzins ab Oktober 2017 betrage € 39.085,25. Trotz ordnungsgemäßer Vorschreibung der Mietzinse für die Monate Oktober und November 2017 seien diese von der Beklagten nicht in voller Höhe beglichen worden. Sie habe monatlich lediglich € 12.180,97 bezahlt. Da die Beklagte trotz qualifizierter Mahnung über mehrere Zinsperioden keine Zinszahlungen geleistet habe, erklärte die Klägerin gemäß § 1118 ABGB die Aufhebung des Mietvertrages mit sofortiger Wirkung.

Mit Schriftsatz vom 2.1.2018 dehnte die Klägerin das Zahlungsbegehren für Dezember 2017 um € 26.904,28 und in der Tagsatzung vom 9.1.2018 für Jänner 2018 (Vorschreibung € 39.106,26) um € 26.925,29 aus. Insgesamt schulde ihr die Beklagte daher noch € 107.638,13.

Das Mietverhältnis sei zunächst zum Ablauf des 31.10.2008 von der Beklagten sowie vom Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der [REDACTED] aufgekündigt worden. Anschließend sei es zu einer befristeten Verlängerungsvereinbarung, die insgesamt zweimal verlängert worden sei, gekommen. Dabei habe man sich bei der Miete

auf ein geringes Benützungsentgelt von € 7.500,- zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer und unter der Bedingung der Zahlung per Vorkassa geeinigt. Es sei keine schriftliche Verlängerung der Befristungsvereinbarung erfolgt, sodass im Ergebnis offenbar ein auf unbestimmte Zeit verlängertes Bestandverhältnis vorliege, und zwar auf Basis des Mietvertrages vom 30.03.1987. Mit Ablauf der letzten Befristungsvereinbarung am 31.01.2010 habe die befristete Herabsetzung des Entgelts auf den als „Benützungsentgelt“ titulierten, mehr oder weniger symbolischen Betrag von € 7.500,- geendet. Diese rechtliche Konsequenz sei von der vormals bestellten Hausverwaltung übersehen worden. Es würde damit wieder die Mietzinsvereinbarung auf Basis des am 30.03.1987 geschlossenen Mietvertrages gelten. Die Geltung dieses Vertrages zwischen den Streitparteien habe die Beklagte im dg. Verfahren 10 C 213/17m außer Streit gestellt.

Der vereinbarte Hauptmietzins habe ursprünglich S 266.667,- (€ 19.379,45) wertgesichert betragen, wobei Schwankungen bis +/- 5 % unberücksichtigt blieben. Das letzte Mal vor der Vereinbarung der befristeten Bestandentgeltsherabsetzung sei im Februar 2006 eine Indexerhöhung erfolgt. Seither hätten sich weitere Erhöhungen im März 2008, im März 2011, im Mai 2013 sowie zuletzt im April 2017 ergeben. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Reduktion des Steigerungsbetrages auf bloß 70 Prozent ergebe sich demnach eine seit April 2017 zulässige Erhöhung des Nettohauptmietzins auf den Betrag von € 29.920,23, woraus sich ein monatlich zu entrichtender Bruttomietzins in Höhe von € 39.085,25 ergebe.

Die Beklagte habe bereits außergerichtlich den Standpunkt vertreten, es sei ein unbefristetes Bestandverhältnis mit einem nicht wertgesicherten Nettohauptmietzins von € 7.500,- vereinbart. Die Befristung der Zinsreduktion sei eindeutig. Auch dass in den Befristungsvereinbarungen keine Wertsicherungsvereinbarung ausgewiesen sei, sei nur damit erklärbar, dass jeweils eine als Übergangszeit definierte kurze Vertragsdauer mit Vorkassa vereinbart worden sei. Auch die Verwendung des Begriffs „Benützungsentgelt“ weise klar in diese Richtung.

Die **Beklagte** bestreite, beantragte kostenpflichtige Klagsabweisung und beantragte den im Spruchpunkt 2.) ersichtlichen Zwischenantrag auf Feststellung.

Der Nettomietzins betrage € 7.500,-. Die Beklagte habe den geschuldeten Mietzins bezahlt, weshalb auch das Räumungsbegehren ins Leere gehe.

Nachdem die Beklagte und die damalige (Mit-)Mieterin [REDACTED], den ursprünglich am 30.03.1987 geschlossenen Mietvertrag nach Ablauf des 20-jährigen (mieterseitigen) Kündigungsverzichts per 31.10.2008 aufgekündigt hatten, habe die damalige Vermieterin keinen Nachmieter gefunden. In dieser Situation sei die Beklagte an die

Hausverwaltung mit Brief vom 25.10.2008 mit der Anfrage heran getreten, ob denn nicht eine prekaristische Fortnutzung des Mietobjektes „gegen Ersatz der Betriebskosten und ein allenfalls geringes Benutzungsentgelt bis Ende des Jahres bzw. 31.01.2009“ möglich sei. Diese prekaristische Nutzung sei von der Hausverwaltung abgelehnt worden.

Da die Vermieterin dennoch an einer Vermietung an [REDACTED] interessiert gewesen sei, übermittelte deren damals bevollmächtigte Hausverwaltung RESAG Property Management GmbH eine Vereinbarung, die unter anderem Folgendes regelte:

- Die einvernehmliche Verlängerung des Mietverhältnisses bis 31.01.2009 und
- die Bezahlung eines fälschlicherweise als Benutzungsentgelt titulierten Hauptmietzinses in Höhe von € 7.500,- netto zzgl. Betriebskosten in Höhe von € 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer in Höhe von 20 Prozent.

Diese Vereinbarung sei wirksam zustande gekommen und sei in weiterer Folge mehrfach (zuletzt konkludent) verlängert worden. Die mehrfachen Verlängerungen hätten letztlich dazu geführt, dass definitiv und dauerhaft ein Hauptmietzins von € 7.500,- p.m. vereinbart worden sei, der über fast ein Jahrzehnt und bis zuletzt - d.h. auch nach Erwerb durch die neue Wohnungseigentümerin Sveta Immobilien GmbH-, vereinbarungsgemäß vorgeschrieben, bezahlt und von der jeweiligen Hausverwaltung angenommen und verbucht worden sei.

Die Klägerin sei mit dem Kaufvertrag in das ihr bekannte Mietverhältnis mit den ebenfalls bekannten Konditionen gemäß § 2 MRG eingetreten. Im Kaufvertrag sei unter Punkt „VI Gewährleistung“ ausdrücklich vereinbart, dass der Klägerin die Möglichkeit gegeben wurde, in sämtliche Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Schon bei objektiver, d.h. am Wortlaut ansetzender, Auslegung der zwischen der Beklagten und der Rechtsvorgängerin der Klägerin getroffenen Vereinbarungen könne kein Zweifel bestehen, dass zwar grundsätzlich das am 31.10.2008 endende Mietverhältnis mit gleichem Inhalt mit der [REDACTED] als alleiniger Mieterin befristet fortgesetzt worden sei. Bezüglich der Entgeltzahlungspflicht sei allerdings in Punkt 3. der Beilage ./C eine vom bisherigen Mietverhältnis abweichende neue Vereinbarung getroffen worden. Die Titulierung dieses Entgelts als „Benutzungsentgelt“ sei insofern rechtlich irrelevant, als angesichts der immer noch erheblichen Höhe des Entgelts (€ 7.500,-) kein Zweifel bestehe, dass insoweit ein dem MRG unterliegendes Mietverhältnis begründet worden sei und gewiss kein/e Prekarium oder Leihe. Dieses Ergebnis der objektiven Auslegung stimme mit dem subjektiven Parteiwillen der am Abschluss der Vereinbarung ./C beteiligten Personen überein. Es könne daher kein Zweifel daran bestehen, dass die Beklagte auch für diese Zeiträume nur eine Mietzinszahlungspflicht in Höhe entsprechend der Beilage ./C treffe.

Der Passus in Punkt 9. des Schriftsatzes ON 7 „Die Geltung dieses Vertrages zwischen den hiesigen Streitteilen hat die beklagte Partei im dg. Verfahren 10 C 213/17m außer Streit gestellt“ sei eine unvollständige Zitierung, da lediglich Kündigungsfrist und -termin dieses Vertrags bzw. deren Anwendbarkeit außer Streit gestellt worden seien.

#### **Folgender Sachverhalt steht fest:**

Das Gebäude, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, wurde aufgrund einer im Jahr 1986 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet. Die [REDACTED] und die [REDACTED] haben als Mieter am 30.03.1987 mit der Sepdec Z Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. einen Mietvertrag über die Geschäftsräumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.666,72 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage./A).

Die Hauptmietzinshöhe betrug S 266.667,- (€ 19.379,45); dies wertgesichert auf den Verbraucherpreisindex 1976 mit Ausgangsbasis der für den 12. Monat vor Übergabe/Übernahme errechneten Indexzahl, wobei Schwankungen +/- 5 % unberücksichtigt blieben, bei Überschreitung nur 70 % der Veränderung angerechnet werden sollten und die neue Indexzahl die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen unter jeweils neuerlichem Ausschluss von Schwankungen unter 5 % bildete (Beilage ./A, § 3).

Nachdem die Beklagte und Rechtsanwalt Dr. Peter Schulyok als Masseverwalter im Konkurs über die damalige (Mit-)Mieterin [REDACTED] nach Ablauf des 20-jährigen, mieterseitigen Kündigungsverzichtes per 31.10.2008 rechtskräftig zu hg. 29 C 733/07g gerichtlich aufgekündigt hatten, fand die damalige Vermieterin, G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KEG, keinen geeigneten Nachmieter. [REDACTED] Geschäftsführer der Beklagten, fragte mit Schreiben vom 25.10.2008 bei der damals bevollmächtigten Hausverwaltung RESAG Property Management GmbH an, ob eine präkaristische Weiternutzung gegen Ersatz der Betriebskosten und allenfalls geringes Nutzungsentgelt für einige Monate möglich sei (Beilage ./B). Am 27.10.2008 lehnte die Hausverwaltung ein präkaristische Nutzung ab, stimmte jedoch einer Weiternutzung bis 31.1.2009 zu, unter gleichen Bedingungen, allerdings in Form eines für sämtliche Monate zu hinterlegenden Benützungsentgelts (Beilage./7).

In einem Gespräch einigten sich [REDACTED] und [REDACTED] als Eigentümervertreterin, sodass die Hausverwaltung mit E-Mail vom 29.10.2008 eine Vereinbarung übermittelte (Beilagen ./C, 8 und 9), die auszugsweise lautet:



„2. Das bestehende Mietverhältnis wurde seitens der Mit-Mieterinnen per 31.10.2008 rechtskräftig aufgekündigt und wird nun mit der [REDACTED] allein einvernehmlich bis 31.1.2009 verlängert. Das Mietverhältnis endet an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf und ohne dass dem Mieter dadurch fortwährende Rechte entstehen.

3. Die [REDACTED] verpflichtet sich, Benützungsentgelt in Höhe von € 7.500,-- netto monatlich zuzüglich Betriebskosten in Höhe von derzeit € 2.250,07 netto sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer iHv 20 % zu leisten. Die Gesamtsumme beträgt sohin € 11.700,08 monatlich.“

Weitere Vereinbarungen zu im wesentlichen gleichlautenden Bedingungen mit demselben Hauptmietzins wurden am 26.1.2009 bis 31.07.2009 und am 30.4.2009 bis 31.01.2010 getroffen (Beilagen./D und E). Bei Gesprächen [REDACTED] im Jänner 2010 mit Mag. Dübell und Frau Rieder von der Vermieterseite verblieb man so, den Hauptmietzins von € 7.500,-- netto bis auf weiteres beizubehalten. Hinsichtlich der Vertragsdauer wurde keine Einigung erzielt. Der Beklagten wurden weiterhin € 7.500,-- Hauptmietzins samt Betriebskosten und Ust vorgeschrieben und von ihr bis Ende 2014 auch bezahlt (vgl. Beilage ./6 in hg 29 C 503/15 w).

Im Jahr 2015 brachte die G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KG zu hg 29 C 503/15 w Mietzins- und Räumungsklage ein. Das Verfahren, bei dem es inhaltlich um Betriebskosten ging, endete mit einem Vergleich, in dem sich die Beklagte verpflichtete der Klägerin € 9.000,-- (Betriebskostenakonti von 1/2015 bis einschließlich 3/2016 inkl. 20 % USt) zu zahlen. Ansonsten wurden weiterhin € 7.500,-- Hauptmietzins samt Betriebskosten und Ust vorgeschrieben und von der Beklagten bezahlt (Beilage ./17).

Wie oben erwähnt, hat die Klägerin mit Kaufvertrag vom 15.11.2016 bzw. Änderungsvereinbarung vom 16.12.2016 die Liegenschaftsanteile erworben und wurde somit zur neuen Wohnungseigentümerin des vermieteten Geschäftslokales. Im Kaufvertrag wurde unter Punkt „VI Gewährleistung“ festgehalten, dass der Klägerin als Käuferin die Möglichkeit gegeben wurde, Einsicht in sämtliche relevante Unterlagen zu nehmen. Hierzu zählten insbesondere Mietverträge, aktuelle Verschreibungen, Zinslisten, Saldenlisten sowie jene Informationen und Unterlagen, die bei der zuständigen Hausverwaltung auflagen (Beilage ./4).

Auch nach Erwerb durch die Klägerin und die Übernahme der Verwaltungssachen durch die neue Hausverwaltung CCI Immobilientreuhand GmbH bis einschließlich der Miete September 2017 wurde der Mietzins in Höhe von € 7.500,- plus Betriebskosten und Umsatzsteuer vorgeschrieben und von der Beklagten bezahlt (Beilage ./17).

Im hg. Kündigungsverfahren 10 C 213/17m stellten die Parteien am 31.5.2017 hinsichtlich des Mietvertrages vom 30.3.1987 außer Streit (Beilagen./ F und 2), „dass dieser Mietvertrag nach

*wie vor auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden ist. Dies hinsichtlich Kündigungsfrist und Termin (§ 2 Punkt 2 des Mietvertrages).“*

Von Oktober bis Dezember 2017 schrieb die Hausverwaltung der Beklagten einen Nettomietzins von monatlich € 29.920,23 und einen Bruttomietzins von € 39.085,25 vor (Schreiben vom 27.9.2017 samt Anhängen, Beilagen ./12 bis 14). Dies mit der Begründung, dass es sich um indexierte Mietvorschreibungen handle. Das geringfügige Benützungsentgelt iHv € 7.500,-- netto sei mit 31.10.2010 befristet gewesen, sodass die Mietzinsvereinbarung laut Vertrag vom 30.3.1987 (umgerechnet € 19.379,45 netto) samt Wertsicherung gelte. Nach der letzten Indexerhöhung im Februar 2006 auf € 25.758,97 hätten sich im März 2008 und 2011, Mai 2013 und zuletzt im April 2017 weitere Erhöhungen ergeben, sodass sich der Nettobetrag von € 29.920,23 ergebe.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 mahnte die Klägerin € 26.904,28 (zzgl Zinsen und Anwaltskosten) an ausständigem Oktobermietzins 2017 ein, weil weiterhin der Mietzins von € 12.180,97 (Nettohauptmietzins € 7.500,-- + Betriebskosten + USt) bezahlt wurde (Beilage ./15). Die Beklagte zahlte auch für die Monate November 2017 bis Jänner 2018 jeweils € 12.180,97 an Bruttomietzins.

Nicht festgestellt werden konnte, ob die ab Jänner 2018 um € 21,01 geringfügig erhöhte Mietzinsvorschreibung auf € 39.106,26 brutto auf einer Erhöhung des Hauptmietzinses oder der Betriebskosten resultiert.

### **Beweiswürdigung:**

Soweit sich Feststellungen auf den Inhalt unbedenklicher Urkunden beziehen, sind diese bei den jeweiligen Feststellungen in Klammerausdrücken angeführt.

Der Geschäftsführer der Beklagten, [REDACTED] war glaubwürdig, weil er dem Gericht alle relevanten Abläufe ab dem Jahr 2000 (Beginn seiner Tätigkeit) bezüglich Konkurs, Rechtsnachfolge und Mietvereinbarungen widerspruchsfrei und nachvollziehbar – auch im Einklang mit den entsprechenden Urkunden - erklären konnte. Auf Nachfrage vermochte er Details zu nennen, die seine Glaubwürdigkeit zusätzlich stärkten.

Dass der Hauptmietzins in der Vergangenheit bezahlt wurde, ist zwar nicht ausdrücklich außer Streit gestellt, es wurde aber auch nichts Gegenteiliges vorgebracht. Andernfalls wären überdies auch ältere Rückstände eingeklagt worden.

Die Non-Liquet-Feststellung zur Mieterhöhung Jänner 2018 ergibt sich mangels Vorbringen und Beweisergebnissen dazu.

**Rechtlich folgt:**

Gem. § 1 Abs 4 Z 1 MRG fällt der Bestandgegenstand in den Teilanwendungsbereich, sodass ua § 29 MRG anzuwenden ist. Dass der Hauptmietzins in den Beilagen./C bis E als Benützungsentgelt bezeichnet wird, hat rechtlich keine Bedeutung, zumal aus den Vereinbarungen zweifellos hervorgeht, dass es sich um Mietvereinbarungen handelt, dies auch nicht strittig ist und auch die Vorschreibung von € 7.500,-- Nettomietzins den Zeitraum danach außer Streit gestellt wurde.

Gemäß § 29 Abs 1 Z 1 MRG wurde der Mietvertrag vom 30.3.1987 mittels Aufkündigung aufgelöst. Der Mietvertrag aus dem Jahr 1987 ist damit endgültig aufgelöst, ein Wiederaufleben rechtlich unmöglich. Denkbar wäre nur ein ausdrücklicher oder konkludenter Vertragsabschluss zu denselben Bedingungen. Dies wurde von der Klägerin nicht einmal vorgebracht. Wie festgestellt, wurde die Weitergeltung des gesamten Vertrages auch nicht außer Streit gestellt.

Bei Auslaufen der schriftlichen Vereinbarungen bestand hinsichtlich der zukünftigen Vertragsdauer keine Einigung, hinsichtlich des Mietzinses sollte die bisherige Regelung bis auf weiteres beibehalten werden. Dies ist schon nach dem Wortsinn nicht als verbindliche Regelung über den Mietzins für die Zukunft oder auch nur für einen konkreten Zeitraum anzusehen. Ebensowenig kann aus dem Umstand, dass weiterhin € 7.500,-- netto vorgeschrieben und bezahlt wurden, konkludent auf eine unbefristete Mietzinsvereinbarung in dieser Höhe geschlossen werden. Gem § 863 ABGB darf nämlich kein vernünftiger Grund zu zweifeln bestehen, zumal dieser Betrag eben nur bis auf weiteres beibehalten werden sollte und keine terminliche Fixierung erfolgte.

Es kommt daher § 29 Abs 3 lit b MRG zur Anwendung, wonach Mietverträge, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst wurden, einmalig als auf drei Jahre erneuert gelten. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert. Die letzte Vereinbarung Beilage./E mit € 7.500,-- Nettomietzins endete mit Ablauf des 31.01.2010. Daher kam es nach Ablauf von drei Jahren am 31.01.2013 zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, sodass sich auch die Vereinbarung über den Mietzins entsprechend verlängerte, sodass der Nettohauptmietzins nach wie vor € 7.500,-- beträgt.

Der Beweisantrag des Klagevertreters auf Einvernahme von [REDACTED] war abzuweisen: Die begehrte Feststellung, dass keine mündliche Verlängerung des Mietvertrages getroffen wurde, war bereits aufgrund der [REDACTED] zu treffen.

Überdies besteht kein Vorbringen der Beklagten, dass eine mündliche Vertragsverlängerung vorliegt. Da es aufgrund der Vertragsverlängerung gem § 29 Abs 3 lit b MRG nicht darauf ankommt, ob die Voreigentümerin Handlungen gesetzt hat, die von der Beklagten als dauerhafter Verzicht auf die Anhebung des Mietzinses auf das ursprünglich vereinbarte Niveau verstanden werden durften und eine konkludente Vertragsverlängerung auch nicht vorliegt, war dieser Beweisantrag auch rechtlich nicht von Relevanz.

Da die Klägerin den Grund für die geringfügige Erhöhung des vorgeschriebenen Bruttomietzinses von Dezember 2017 auf Jänner 2018 weder vorgebracht noch bewiesen hat, ist ihr auch der Beweis eines Mietzinsrückstandes iHv € 21,01 misslungen, welcher ohnehin nur relevant wäre, falls es sich um Betriebskosten handelt.

Die Erklärung über die Auflösung des Mietvertrages gem § 1118 ABGB erfolgte daher nicht zu Recht, weshalb auch das Räumungsbegehren abzuweisen war.

Gemäß § 236 ZPO kann bei rechtlichem Interesse ein Zwischenantrag auf Feststellung über das Bestehen eines präjudiziellen Rechtes oder Rechtsverhältnisses gestellt werden, wenn die Feststellung über den Prozess hinausreicht. Dies ist der Fall, weil die Höhe des Hauptmietzinses für das Räumungsbegehren eine Vorfrage bildet, aber auch (im Gegensatz zur bloßen Klagsabweisung) über dieses Verfahren hinausreicht (MietSlg 29.623).

Die **Kostenentscheidung** beruht auf § 41 ZPO.

---

**Bezirksgericht Meidling, Abteilung 10**  
**Wien, 09.01.2018**  
**Dr. Leonore THEUER, Richterin**  
**Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 GOG**

---



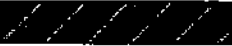


Enns, am 25.11.2024



Eigene Geschäftszahl: GUTST032024035

## GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

**Bestandsbegehung**  **Filiale Meidlinger Hauptstraße, Wien**

### 1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Die  (im Folgenden kurz AG) beauftragte den Sachverständigen mit der Begehung seiner Filiale in 1120 Wien/Meidling, Meidlinger Hauptstraße 19. Im Zuge der Begehung, sollen bestehende Mängel an der angemieteten Bausubstanz, der technischen Gebäudeausrüstung sowie etwaige Sicherheitsmängel begutachtet, und nachfolgend monetär bewertet werden.

Aufgrund der zeitlichen Ressourcen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Der Fokus wurde auf die für den Betrieb des AG essenziellen Bereiche gelegt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Mängelaufnahme aufgelistet sowie eine Grobkostenschätzung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen beigelegt.

#### 1.1 Grundlagen zur Befundaufnahme

Als Grundlage dienen die vorliegenden Dokumente:

- Ausführungen des AG
- Bereits vorliegende Angebote zur Sanierung von Bauteilen

Ausrüstung:

- Spiegelreflexkamera
- Messstab
- Feuchtemesssystem GANN Hydromette BL E
- Wärmebildkamera FLIR ONE PRO

Technische Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog des HV der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten SV Österreichs, LV Steiermark und Kärnten (Ausgabe 2020):

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Abgehängte Decke Metallkassette | 10 – 25 Jahre |
| Aufzüge hydraulisch             | 15 – 20 Jahre |
| Bodenbelag Textil:              | 5 – 15 Jahre  |
| Bodenbelag Vinyl                | 15 – 30 Jahre |
| Bodenbelag Fliese               | 15 – 25 Jahre |
| Beschichtung Farbe Innen        | 5 – 10 Jahre  |
| Beschichtung Farbe Außen        | 10 – 15 Jahre |
| Bitumenabdichtung genutzt       | 20 – 50 Jahre |
| Fenster Aluminium               | 20 – 40 Jahre |
| Fenster Kunststoff              | 20 – 30 Jahre |
| Außentüre Nurglas               | 15 – 25 Jahre |
| Lichtkuppeln Metall-Glas        | 15 – 30 Jahre |
| Einrichtung Sanitär             | 15 – 25 Jahre |
| Lüftungsanlagen Gesamtanlagen   | 10 – 20 Jahre |

## 2 BEGEBUNGSBERICHT ALLGEMEIN

Das gegenständliche Objekt ist ein Stadthaus in der Meidlinger Hauptstraße 19 in 1120 Wien/Meidling. Der AG betreibt darin einen Bekleidungshandel mit den dazugehörigen Sanitär- und Sozialräumen auf zwei Ebene, dem EG und, 1.OG. die dazugehörigen Technikräume befinden sich außerdem im 1.UG sowie DG. Die Ebenen sind über eine innenliegende Treppe sowie einen hydraulisch betriebenen Aufzug erschlossen. Das Gebäude ist unterkellert. Der Keller wird zu Technikzwecken sowie einer Tiefgarage in Verwendung gebracht. Im 1.OG kann über die Sozialräume eine Dachterrasse benutzt werden.

Das Objekt wurde im Jahr 1988 in Betrieb genommen und hat daher ein Alter von 36 Jahren. In der bisherigen Nutzungsperiode wurden keine wesentlichen Änderungen an der Struktur sowie Ausstattung des Objekts vorgenommen. Es zeigen sich teils deutliche Abnutzungserscheinungen.

Das Gebäude wird durch den AG angemietet.

Flächen (inkl. Stiegen und Nebenflächen)  
EG+ 1.OG: ca. 1500m<sup>2</sup> (Verkauf / Lager)  
1.OG: ca. 170m<sup>2</sup> (Sozialräume / Lager)  
**GESAMT ca. 1670m<sup>2</sup>**

Die Begehung fand am **11.09.2024** statt.

**Teilnehmer:**

DI Dietmar Ebner Ziviltechniker

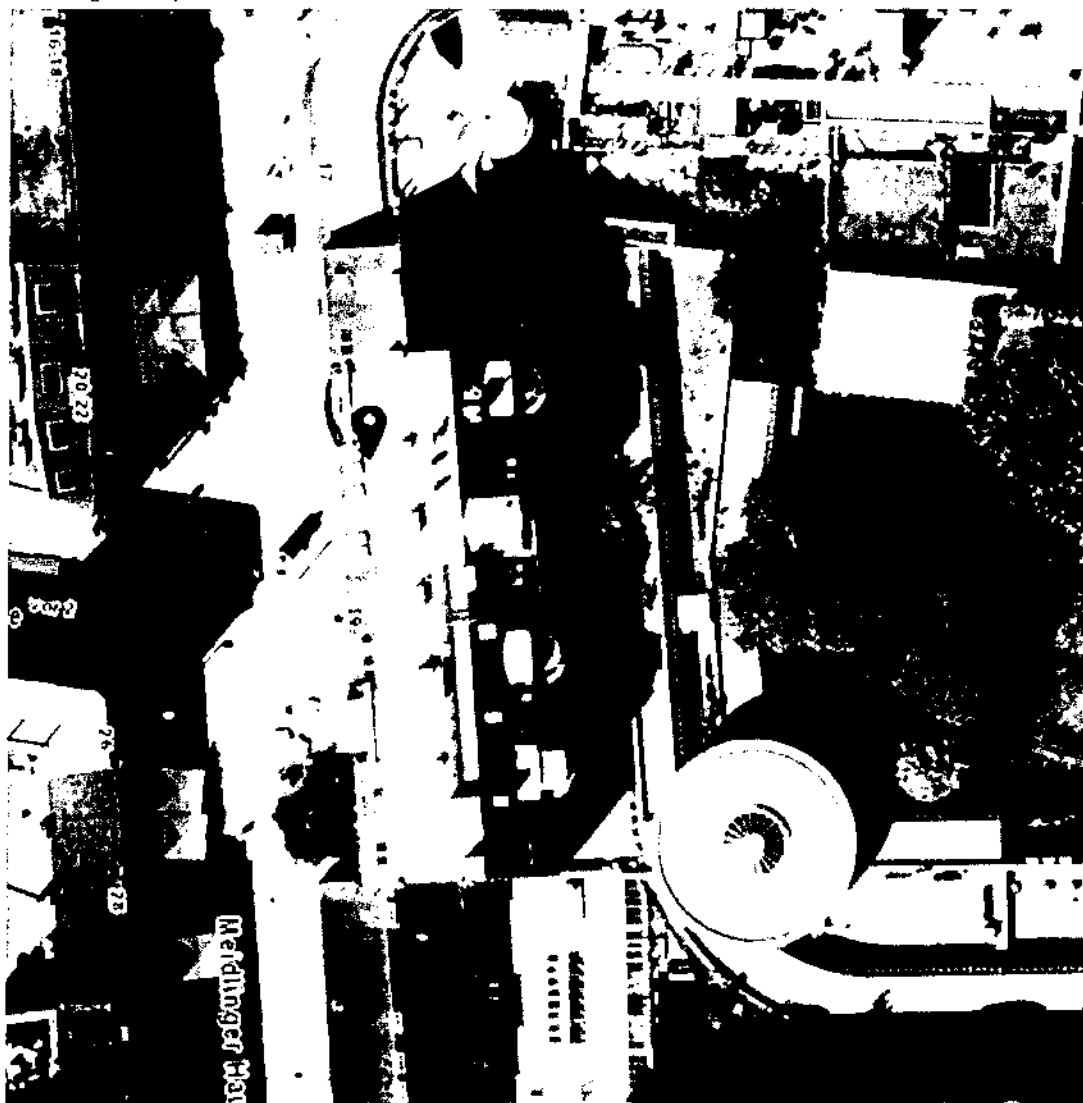
**createc**

Architektur +  
Baumanagement



**Stadt  
Wien** Stadtplan Wien

Meidlinger Hauptstraße 19, 12. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Abb. 1 Lage des Objekts



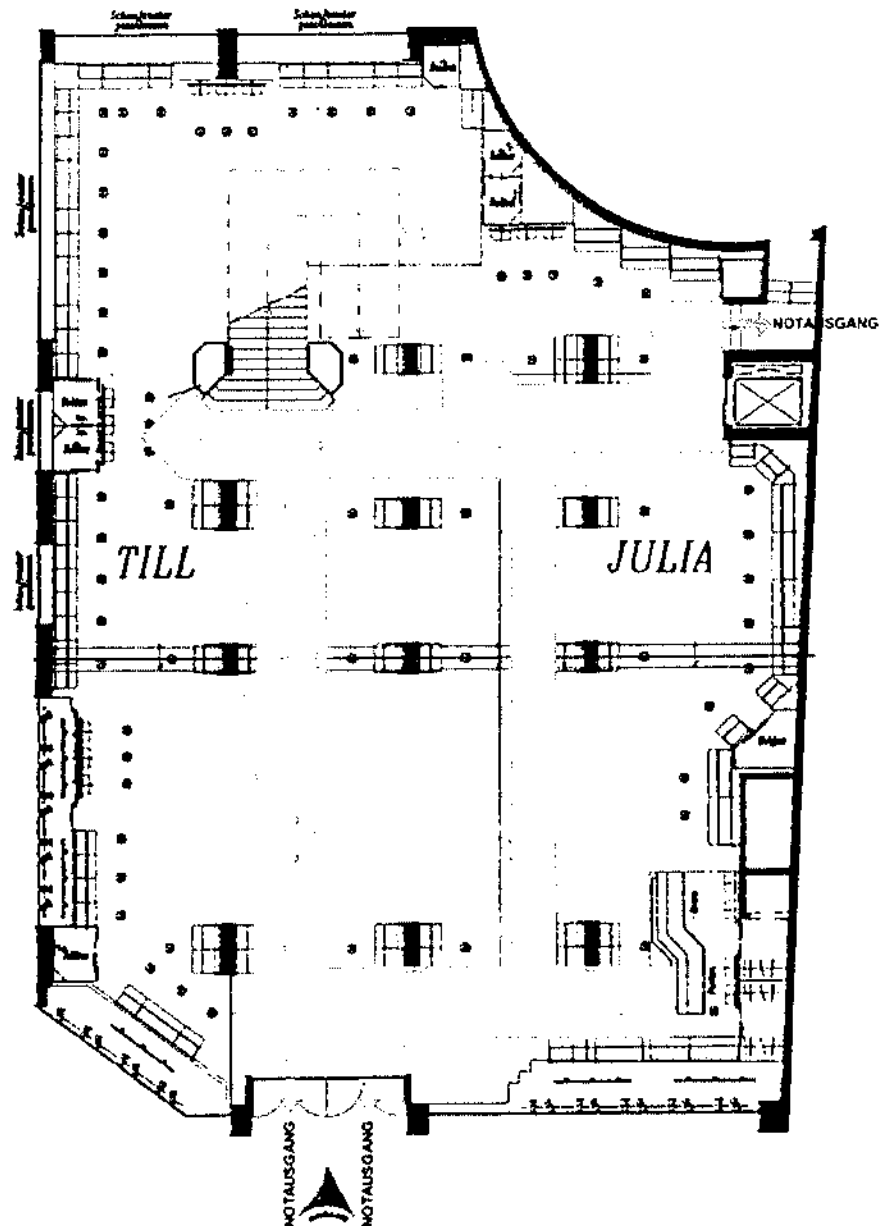


Abb. 2 Grundriss Erdgeschoß EG

**createc**

Architektur +  
Baumanagement

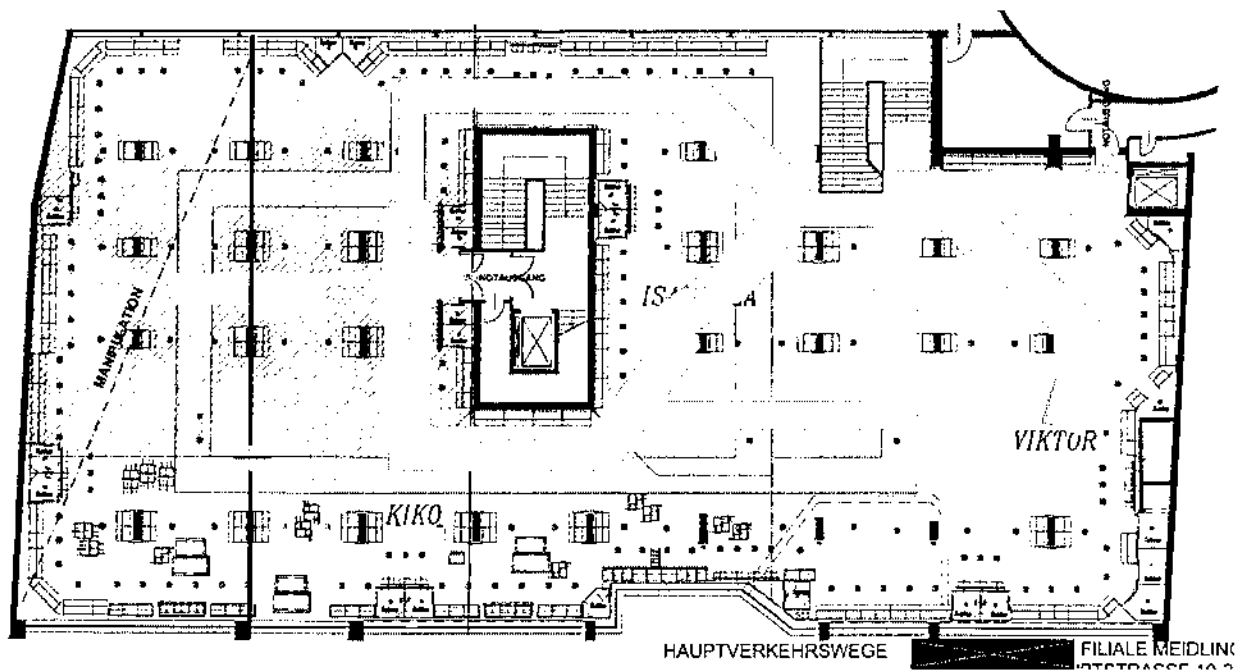


Abb. 3 Grundriss 1.OG (exkl. Sozialräume)

**createc**

Architektur +  
Baumanagement



Abb. 4 Lage Sozialräume

### 3 BEGEHUNGSBERICHT BAUWERK

#### 3.1 Wassereintritt 1.OG

Nach Information des AG kam es in der Vorzeit, durch Gebrechen an den darüberliegenden HKLS-Installationen, zu wiederholten Wassereintritten in das OG des betreffenden Objekts. Es zeigen sich deutlich sichtbare Spuren des Wassereintritts an den Blechkassetten der abgehängten Decke sowie dem darunterliegenden Bereich des Textilbelags. Blechkassetten sowie Bodenbelag zeigen Schäden an.



Abb. 5 Wasserspuren Textilbelag

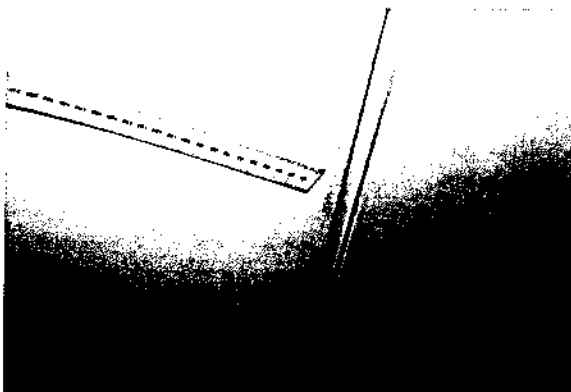


Abb. 6 Ablaufspuren Blechkassetten

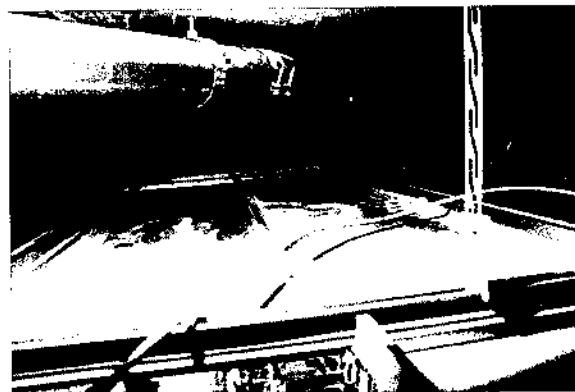
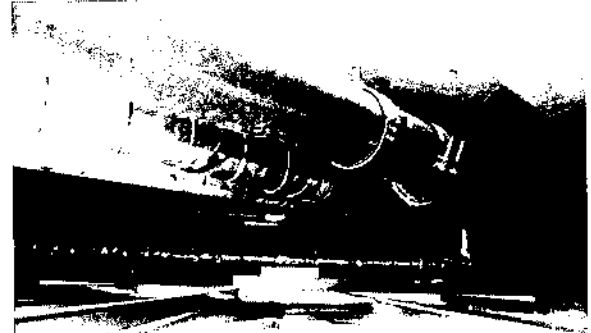
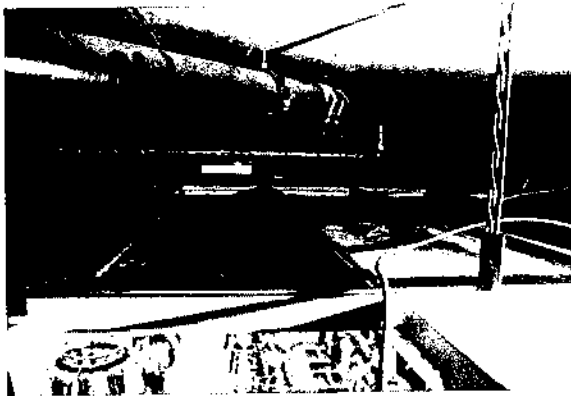


*Abb. 7 Installationsebene und Ablaufspuren*

Laut AG wurden die Ursachen der Wassereintritte behoben. Die Spuren und Folgeschäden an Blechkassetten und Textilbelag jedoch nicht.

#### **MASSNAHME**

Austausch der betroffenen Blechkassetten sowie des betroffenen Textilbelags.

### 3.2 Dachterrasse

Im OG des Objekts befindet sich, an der östlichen Gebäudeseite, eine Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 150m<sup>2</sup>. Die Fläche wird durch eine Fenstertür im Sozialraum erschlossen und augenscheinlich nur in geringen Teilbereichen genutzt. Der Belag wird durch Betonplatten gebildet. Als Untergrund wird eine Lagerung im Splittbett vermutet, dies konnte im Zuge der Begehung nicht geprüft werden. Die Entwässerung erfolgt über mehrere Dachabläufe. Die Art und Ausführung der Abdichtung konnten im Zuge der Begehung nicht geprüft werden. Das Alter der Konstruktion ist, wie das Gesamtobjekt 36 Jahre. Die technische Nutzungsdauer (Annahme bituminöse Abdichtung) scheint, aufgrund des Zustands und der fehlenden Wartung und fehlenden laufenden Erneuerung, daher bereits erreicht.

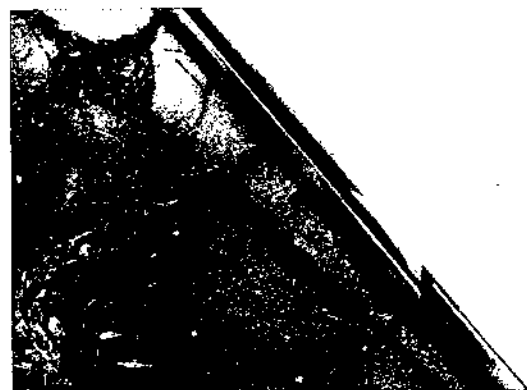
Die Terrasse zeigt intensiven Bewuchs. Die Fugen zwischen den Betonplatten sind mit organischen Rückständen (Laub, Moos) verschlossen. Es zeigen sich Anwüchse von Sträuchern verteilt über die gesamte Fläche.





Abb. 8 Organische Rückstände und Bewuchs

Die Sockelausbildung in Form von angeklebten Faserzementplatten löst sich teilweise vom Untergrund. Das darunterliegende Dämmmaterial ist teils ungeschützt. Es zeigen sich Risse und Algenbildung an der umliegenden Fassade.



**createc**

Architektur +  
Baumanagement

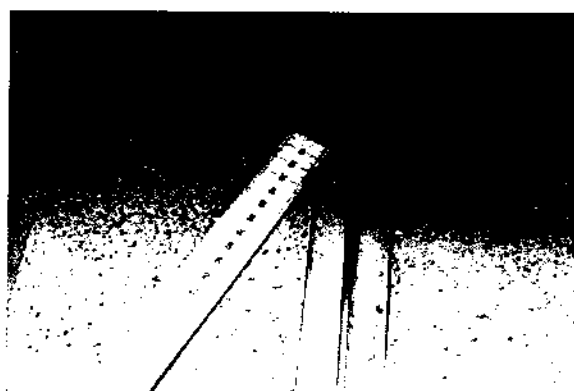


Abb. 9 Sockelausbildung, Fassadenrisse



Die Anschlüsse von Fensterbänken und Attikaabdeckung zeigen Öffnungen, welche einen Wassereintritt in die darunterliegende Konstruktion ermöglichen. Es zeigen sich im Rauminneren Spuren von bereits erfolgten Wassereintritten.

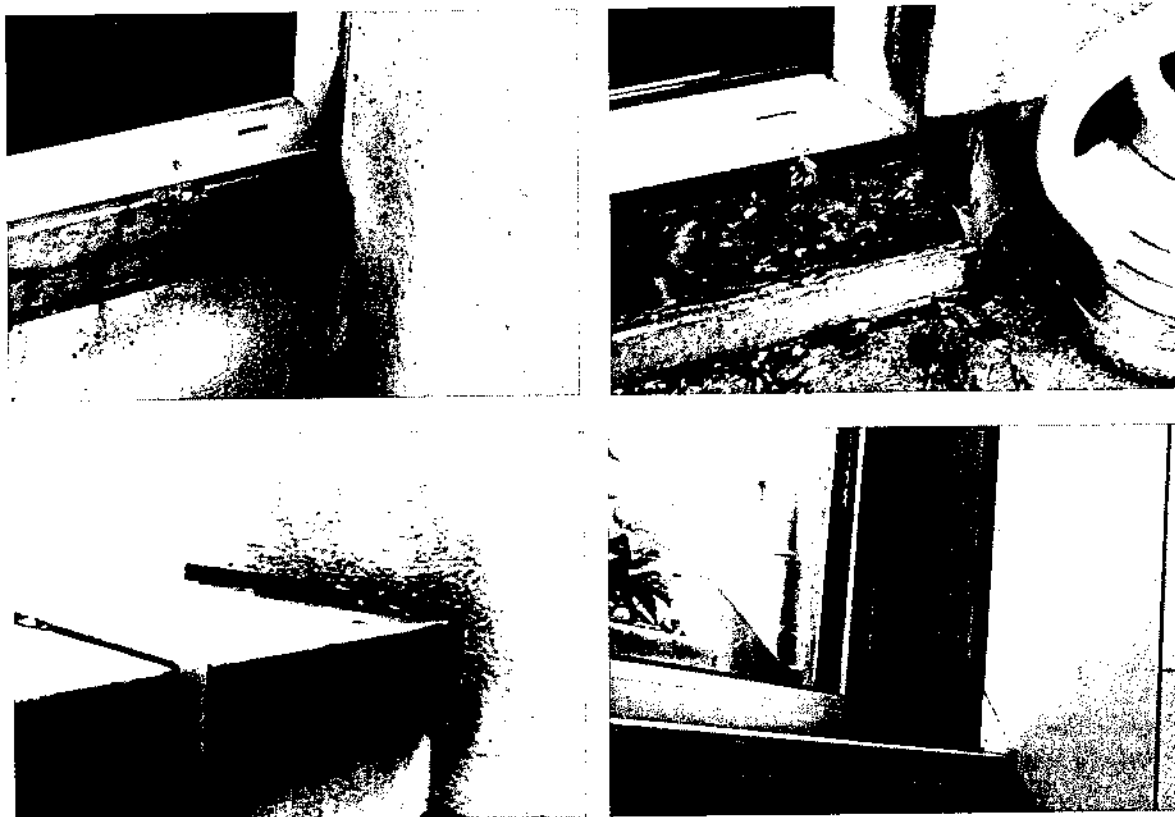


Abb. 10 Fassadenanschlüsse und Feuchtespuren

Die Abläufe sind stark verschmutzt. Ein geregelter Ablauf von Niederschlag kann nicht gewährleistet werden.



Abb. 11 Verschmutzter Ablauf

Die Regenrinne der angrenzenden Fassade ist teilweise komplett mit Laub und organischen Rückständen gefüllt. Niederschlagswasser kann nicht mehr über Fallrohre abgeleitet werden und rinnt über die Dachrinne, teilweise an der Fassade, ab. Es zeigen sich deutliche Ablaufspuren und Rissbildungen in der Fassade.



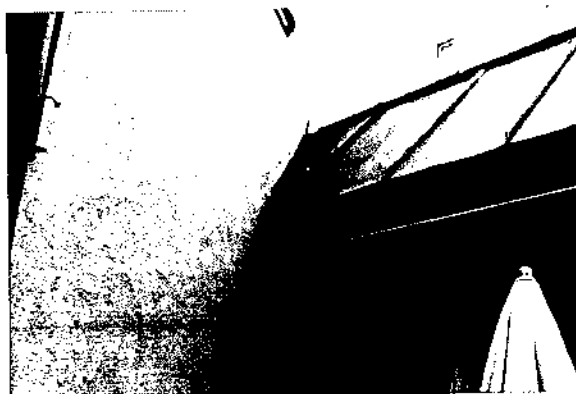


Abb. 12 Verstopfte Regenrinnen im EG und OG

Im Bereich unterhalb der Dachterrasse zeigen sich Spuren von vergangenen Wasserdurchgängen. Die Untersicht wird durch eine abgehängte Decke gebildet. An den Plattenstößen zeigen sich deutliche Spuren. Der darüberliegende Zwischenraum konnte im Zuge der Begehung nicht in Augenschein genommen werden. Es wird vermutet, dass die Terrassenabläufe darin verzogen, und zu einem Fallrohr geleitet werden, die Spuren deuten auf eine immer wiederkehrende Undichtheit des Systems hin. Eine Sanierung wurde, wenn dann, nur provisorisch vorgenommen.

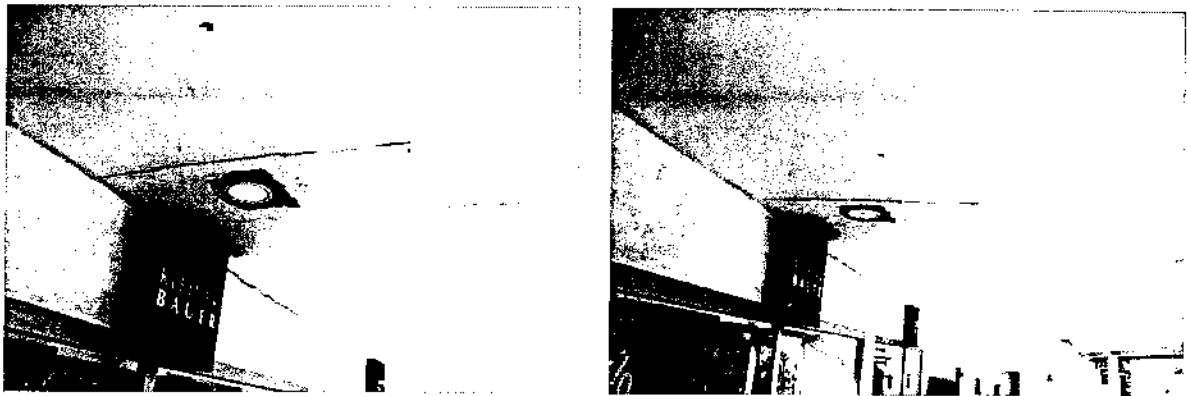


Abb. 13 Ablaufspuren unterhalb der Dachterrasse

Gemäß ON B 3691:2019-05 handelt es sich beim gegenständlichen Dachaufbau um ein Dach der Nutzungskategorie K3. Die Dachfläche ist dementsprechend in jährlichem Intervall zu warten. Dabei sind die Dachabläufe und Dachrinnen zu reinigen und die Anschlüsse zu kontrollieren.

Der aktuelle Zustand der Terrasse zeigt einen deutlichen Wartungsstau an. Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich seit langer Zeit nicht durchgeführt.

#### MASSNAHME

Die gesamte Fläche ist grundlegend zu sanieren. Dabei sind alle Fassadenanschlüsse sowie die Dichtheit des Dachaufbaues zu überprüfen. Vorhandenen Mängel und Schäden sind zu beheben. Aufgrund des Alters, Zustands und der angezeigten Schäden der Konstruktion ist eine Erneuerung der Abdichtung zu erwarten.

Die Fassade zeigt deutliche Abnutzungserscheinungen an. Die technische Nutzungsdauer des Oberputzes ist bereits deutlich überschritten. Die vorhandenen Schäden sind zu beheben und die Gesamtfläche grundlegend zu sanieren.

Anschlüsse an Fensterelemente sind, aufgrund der angezeigten Schäden, zu erneuern.

**Tabelle 1 — Nutzungskategorien (K1 bis K3) in Abhängigkeit von der Schadensfolgekategorie und Nutzungsdauer**

| Geplante Nutzungsdauer des Dachaufbaus (in Jahren)                                                                                                       | Schadensfolgekategorie analog ÖNORM EN 1990/Gebäudenutzung                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | CC 1                                                                                                                                                                                                                                 | CC 2                                                                                                                                                                                                                     | CC 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                          | Geringe oder vernachlässigbare wirtschaftliche, soziale oder umweltbeeinträchtigende Folgen bei Versagen der Dachabdichtung<br>z. B.:<br>Lagergebäude ohne besondere Güter, Einstellhallen, landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude | Beträchtliche wirtschaftliche, soziale oder umweltbeeinträchtigende Folgen bei Versagen der Dachabdichtung<br>z. B.:<br>Wohn- und Bürogebäude, öffentliche Gebäude mit mittleren Versagensfolgen (z. B. ein Bürogebäude) | Sehr große wirtschaftliche, soziale oder umweltbeeinträchtigende Folgen bei Versagen der Dachabdichtung<br>z. B.:<br>Gebäude mit hohen Versagensfolgen (z. B. eine Konzerthalle, Krankenhaus, Kraftwerk, Museen) sowie Bauwerke mit lebenswichtiger Infrastrukturfunktion, wichtiger sozialer Funktion, Bauwerke mit Fassungsvermögen über 1000 Personen, Dachabdichtungen, die nur mit sehr großem Aufwand zugänglich sind |
| Bis 10                                                                                                                                                   | K1                                                                                                                                                                                                                                   | —                                                                                                                                                                                                                        | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 20                                                                                                                                                       | K2                                                                                                                                                                                                                                   | K2                                                                                                                                                                                                                       | K3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 30a                                                                                                                                                      | K2                                                                                                                                                                                                                                   | K3                                                                                                                                                                                                                       | K3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bei unterschiedlicher Nutzung gilt die jeweils höherwertige Einstufung, sofern die Gebäudeteile nicht baulich getrennt sind.                             |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dächer mit einer geplanten Nutzungsdauer unter 5 Jahre unterliegen nicht dieser ÖNORM.                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Die angeführte Nutzungsdauer gilt bei Instandhaltung gemäß Abschnitt 7 und bei üblicher klimatischer, mechanischer oder bauphysikalischer Beanspruchung. |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| a Bei Flüssigabdichtungen beträgt die übliche Nutzungsdauer 25 Jahre gemäß ETAG 005.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Merkmal                             | Abschnitt | Nutzungskategorie gemäß Tabelle 1 |                                                               |          |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|
|                                     |           | K1                                | K2                                                            | K3       |
| Begrünung/Verkehrsflächen           |           | nicht zulässig                    | Schütthöhe bis 30 cm und einfach abzubauen<br>Beläge zulässig | zulässig |
| Wartungs-/Inspektionsintervall      | 7         | ≤ 2 Jahre                         | ≤ 1 Jahr                                                      | ≤ 1 Jahr |
| Dichtheitsprüfung/Feuchtemonitoring |           | —                                 | empfohlen (mit Ausnahme der Wasserprobe)                      |          |

Abb. 14 Auszug ON B3691

### 3.3 Geländer Innentreppe

Das Geländer der Innentreppe zeigt Schäden der Befestigung, welche nur behelfsmäßig, mit Klebeband, repariert wurden. Die ordnungsgemäße Funktion kann daher nicht gewährleistet werden. **Es handelt sich hierbei um einen Sicherheitsmangel, welcher ehest behoben werden muss.** Die gesamte Konstruktion hat die technische Nutzungsdauer überschritten und zeigt deutliche Abnutzungserscheinungen.

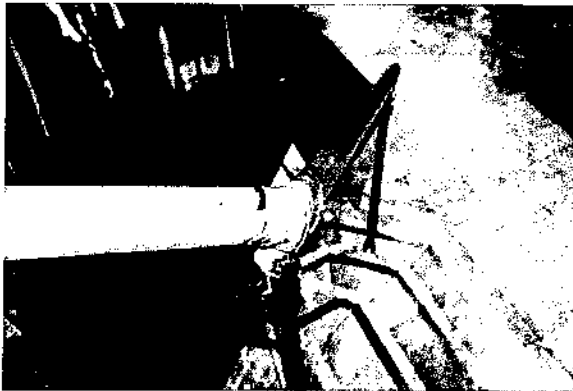


Abb. 15 Schadhafte Geländerkonstruktion

#### MASSNAHME

Aufgrund der vorhandenen Beschädigung und Abnutzungserscheinungen ist das Geländer, als Sicherheitseinrichtung, zu erneuern.

### 3.4 Außenfassade

Die Fassade wird straßenseitig durch, mechanisch befestigte, Steinelemente ausgebildet. Die Steinplatten sind augenscheinlich mechanisch, mit Edelstahlschrauben, mit dem Untergrund verbunden. Ob es sich dabei um eine nachträglich Sicherungsmaßnahme oder die primäre Befestigung handelt, ist weder dem SV noch dem AG bekannt. Aufgrund der fortgeschrittenen technischen Nutzungsdauer wird eine grundlegende, konstruktive Überprüfung der Steinfassade empfohlen um eine Ablösung und Abfallen von Steinplatten zu verhindern. Es zeigen sich Schäden , hauptsächlich im Sockelbereich, durch Abplatzungen und Brüche der Steinplatten.

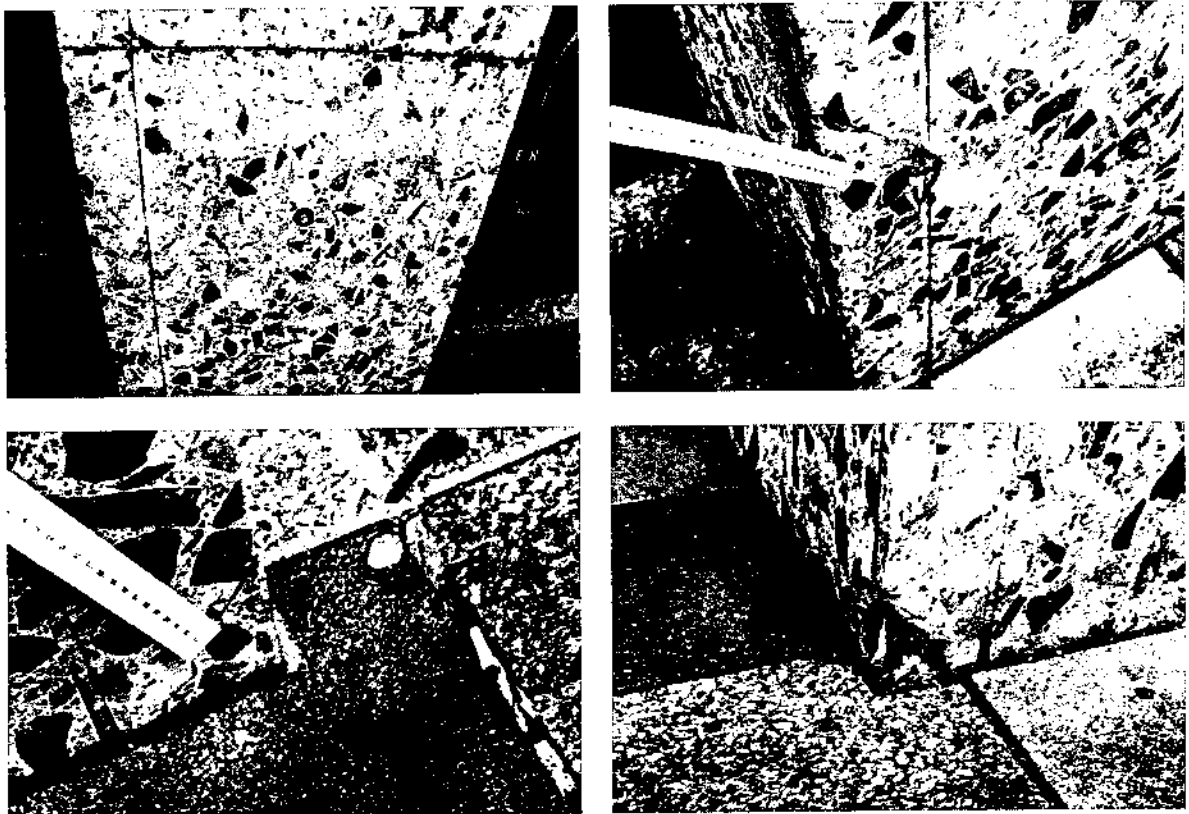


Abb. 16 Schäden Steinfassade, mechanische Befestigung.

#### MASSNAHME

Überprüfung der Befestigung durch eine Fachfirma. Austausch der Beschädigten Platten.

Die ostseitige Gebäudeseite und innerhalb der Passage ist in Form einer Putzfassade ausgebildet. Es zeigen sich starke Verschmutzungen, Abplatzungen und Korrosion durch Gebrauch und Vandalismus. Die abgehängte Decke zeigt Spuren von Wasserdurchgängen und behelfsmäßigen Reparaturen (siehe 3.2 Dachterrasse). Beleuchtungskörper fehlen. Es zeigt sich ein Wartungsstau im gesamten Bereich. Der Oberputz hat die technische Nutzungsdauer überschritten.

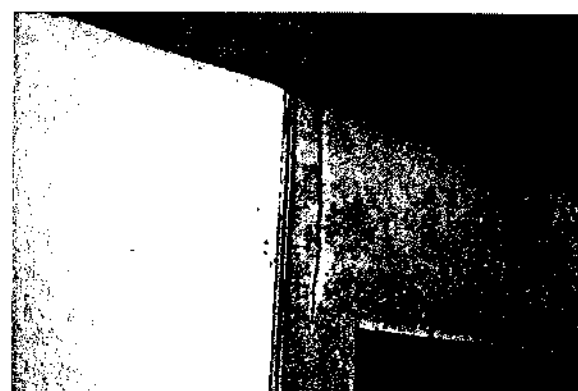


Abb. 17 Verschmutzte Putzfassade in der Passage und ostseitig





Abb. 18 Schaden und fehlende Leuchtmittel

**MASSNAHME**

Die Putzfassade und Untersicht sind zu sanieren. Dabei sind Schäden zu beheben und die Oberfläche neu mit Witterungsschutz auszustatten.

### 3.5 Aufzug

Der Aufzug im Objekt verbindet das EG mit dem 1.OG. Die Anlage wurde 1988 in Betrieb genommen und ist dementsprechend 36 Jahre alt. Der Aufzug wird regelmäßig durch eine Fachfirma gewartet, ist funktionsfähig und in Betrieb. Der Abtrieb erfolgt über ein hydraulisches System, dessen Technikzentrale im 1.UG (Tiefgarage) des Objekts untergebracht ist.

Die Innenausstattung wurde augenscheinlich seit Betriebsbeginn nicht erneuert. Es zeigen sich deutliche Abnutzungsspuren an den Oberflächen. Die Beleuchtung ist nur teilweise in Betrieb. Das Gesamtsystem hat seine technische Nutzungsdauer überschritten.

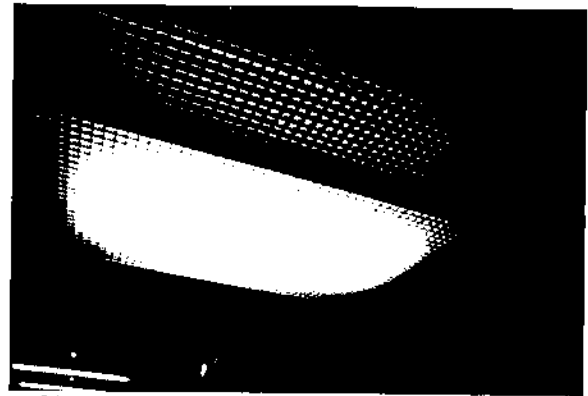
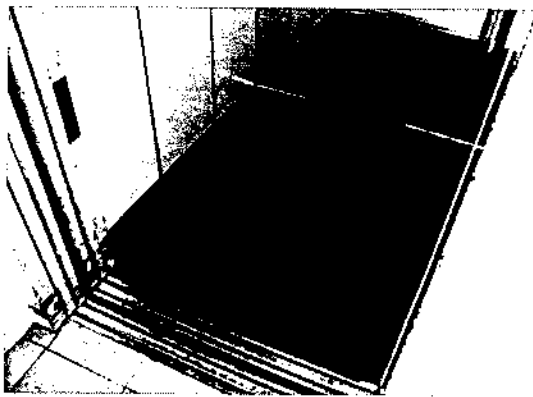


Abb. 19 Abgenutzte Oberflächen



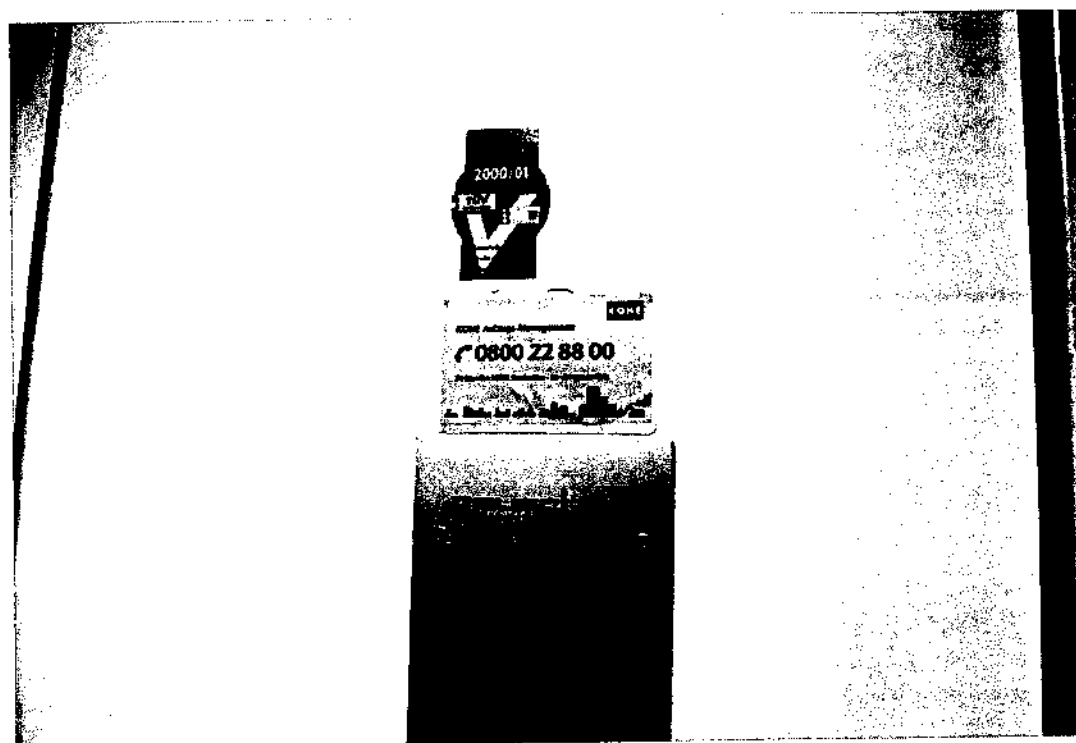
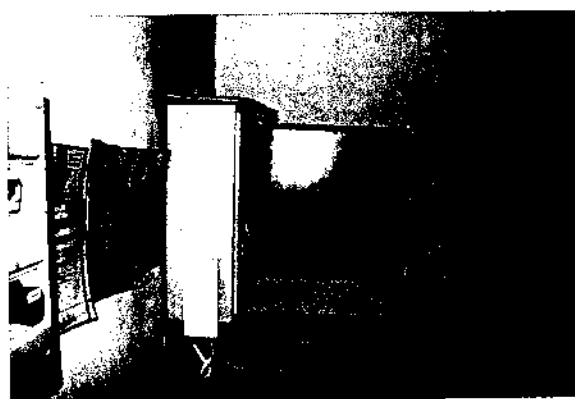
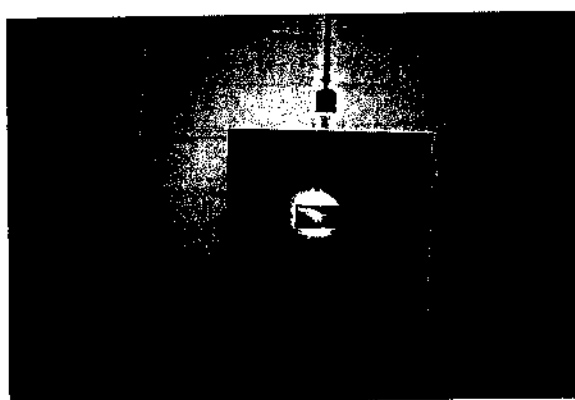


Abb. 20 Typenschild und Wartungsetikette

Im Technikraum zeigt sich im Zuge der Begehung ein offener Schaltkasten, Verschmutzungen sowie augenscheinlich veraltete Aushangdokumente. Es wird empfohlen die Technikzentrale zu warten.



**createc**

Architektur +  
Baumanagement

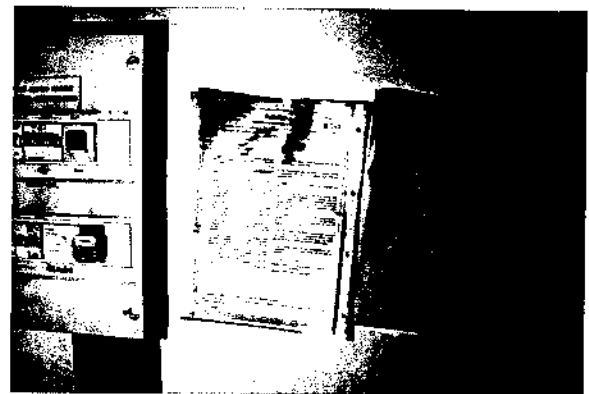
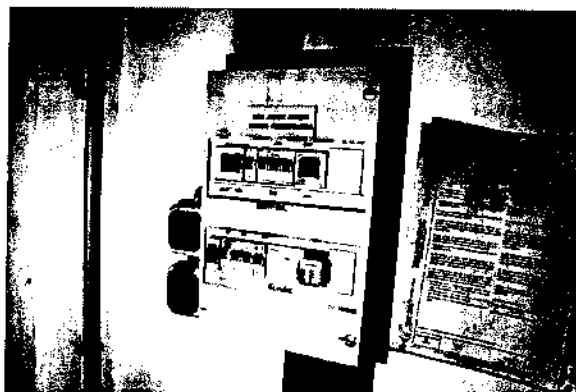
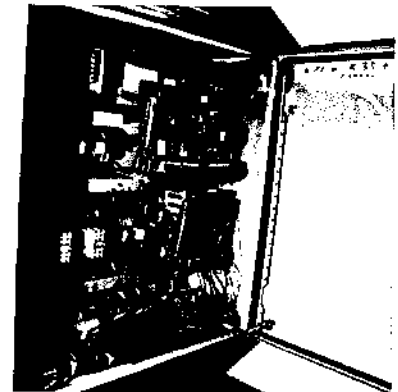
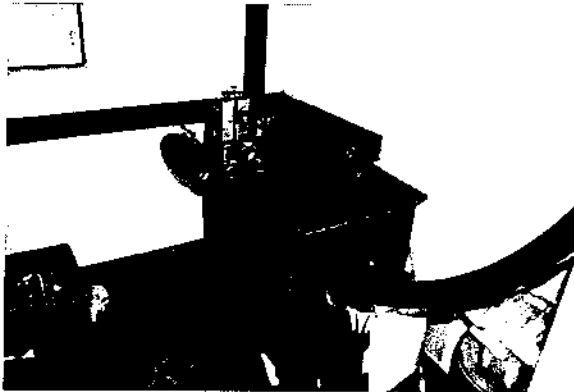


Abb. 21 Technikzentrale

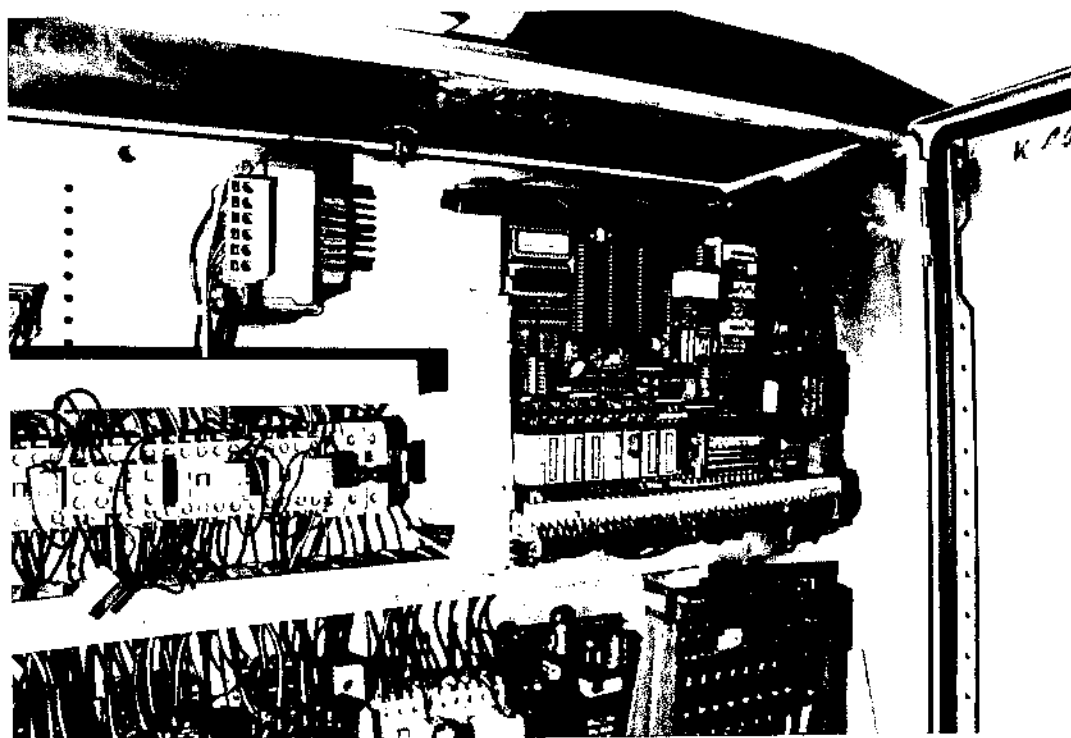
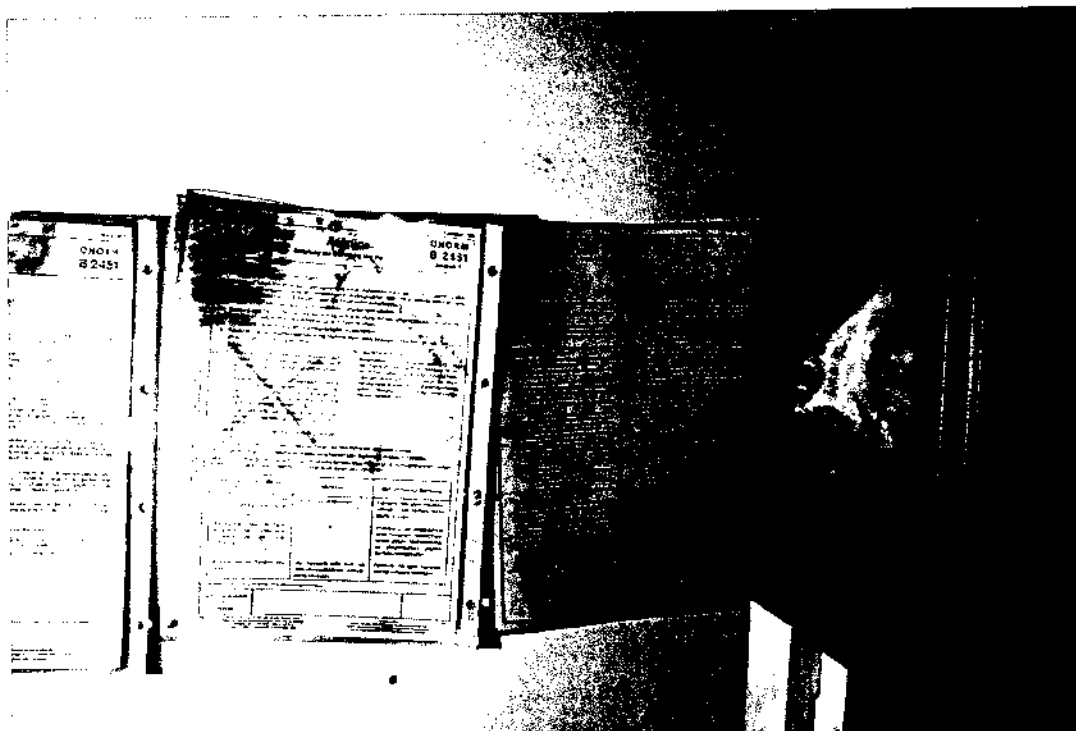


Abb. 22 Offener Schaltschrank

**createc**

Architektur +  
Baumanagement

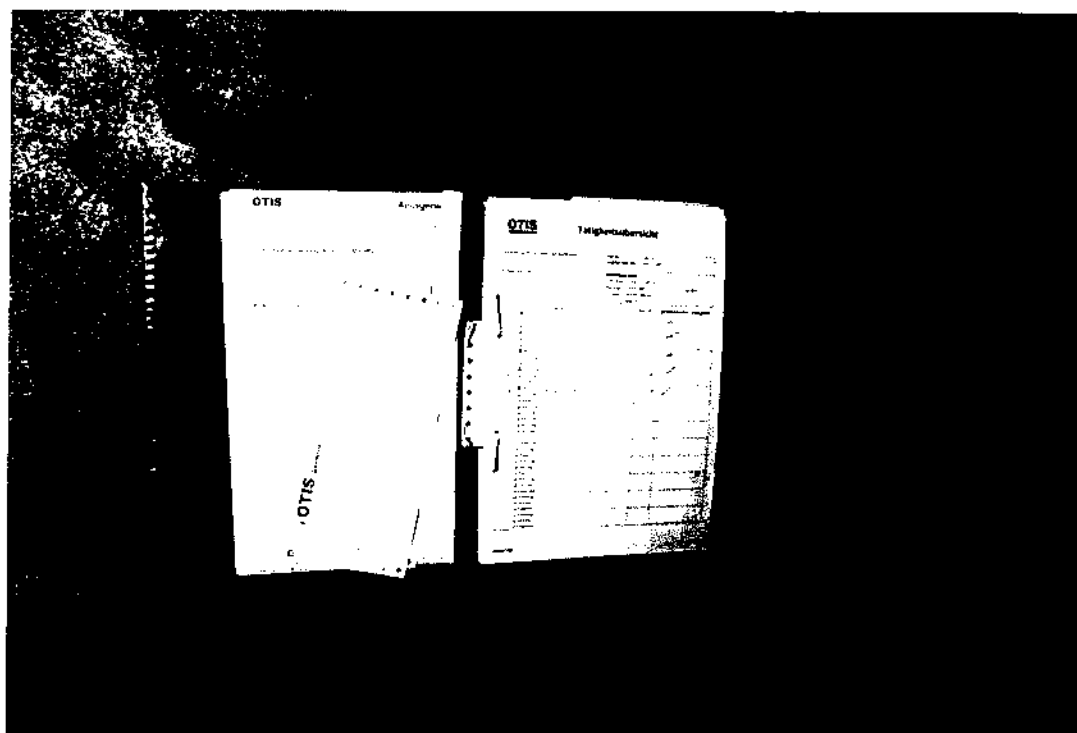
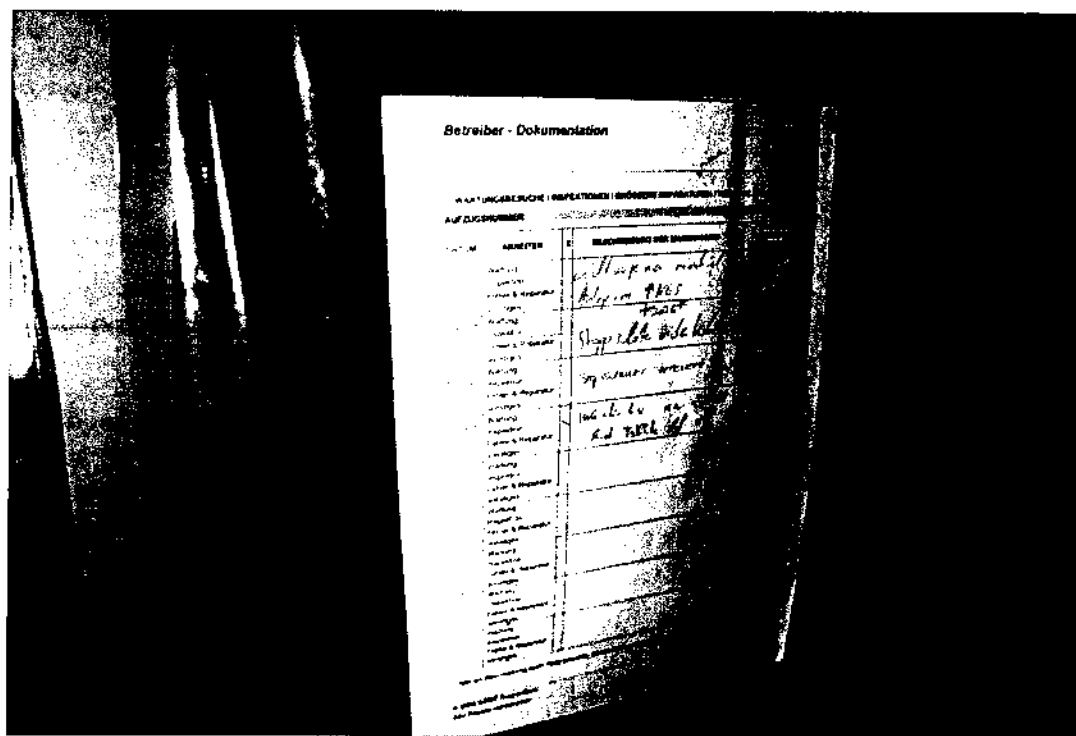


Abb. 23 Wartungsbuch

## MASSNAHME

Erneuerung der Oberflächen und Beleuchtung. Wartung der Technikzentrale.  
Überarbeitung der Aufzugsanlage gesamt.

## 3.6 Fenster/Portale

### 3.6.1 Schaufenster

Die straßenseitigen sowie in der Passage angeordneten Schaufenster stammen aus der Zeit der Errichtung und haben daher ein Alter von 36 Jahren. Die Schaufenster bestehen aus Aluminiumprofilen mit Einscheibenverglasung. Die Art der Verglasung (Einscheiben-Sicherheitsglas oder Floatglas) konnte im Zuge der Begehung nicht festgestellt werden. **Die Prüfung der Glasart wird empfohlen, um ein potenzielles Sicherheitsrisiko ausschließen zu können. Im Falle der Verwendung von Floatglas ist diese unbedingt und ehest auszutauschen. Floatglas bricht in großen Scherben, daher besteht im Schadensfall akute Verletzungsgefahr.**

Die Konstruktion hat ihre technische Nutzungsdauer erreicht und ist in schlechtem Zustand. Es zeigen sich große Löcher in den Anschlussfugen. Das Eindringen von Ungeziefer und kleinen Tieren ist dadurch möglich.

Die bauphysikalischen Eigenschaften entsprechen bei Weitem nicht den aktuellen gesetzlichen Ansprüchen an den Wärmeschutz gem. OIB RL 6.

Da der Verkaufsraum direkt an die Fenster angrenzt und kein abgeschlossener Schauraum ausgebildet ist, ist eine andere thermische Abgrenzung zB. durch Innenwände nicht möglich.



Abb. 24 Öffnungen in der Fassade

Der Sockel der Schaufenster besteht aus einem, an einem Stahlbetonsockel befestigten Stahlprofil. Sämtliche Bauteile sind komplett ungedämmt ausgeführt. Der gesamte Bereich der Schaufenster ist somit ohne jeglichen Wärmeschutz ausgeführt und eine einzige durchgehende Wärmebrücke.

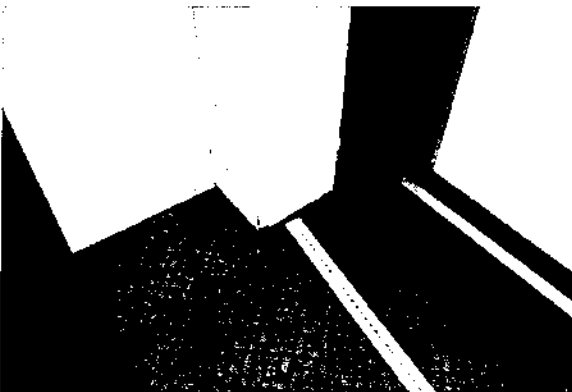


Abb. 25 Ungedämmter Betonsockel, Fehlender Belag

Die Schaufenster in der Passage müssen als Brandschutzverglasung ausgeführt sein, um einen Brandüberschlag zu verhindern. Die Verglasungen zeigen einen dementsprechenden Prüfstempel. Aufgrund des Alters und Gesamtzustandes ist eine Überprüfung der Brandschutzelemente jedenfalls zu empfehlen.



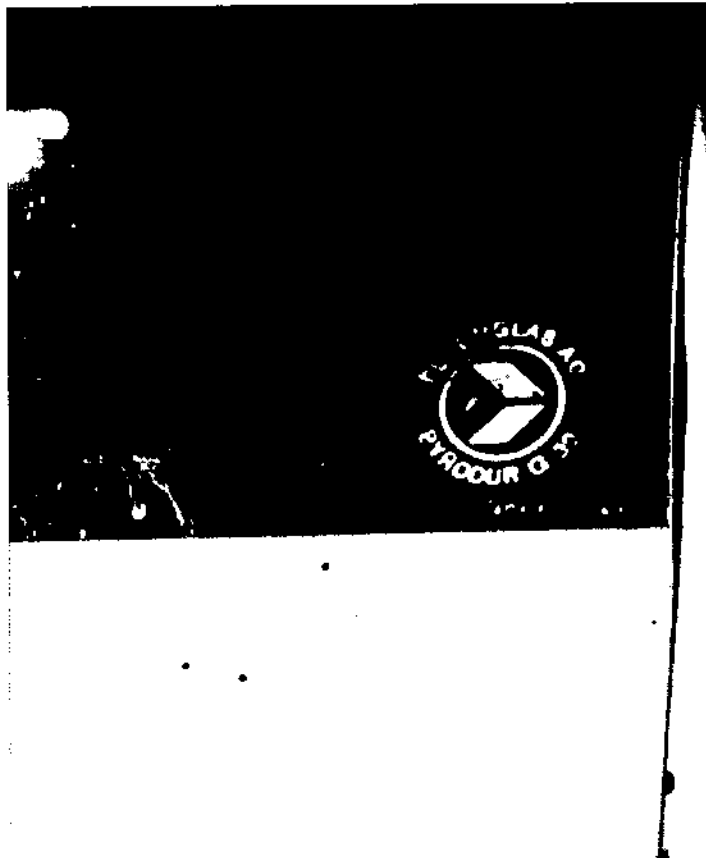


Abb. 26 Brandschutzverglasung

Die Schaufenster sind schadhafte, veraltet und entsprechen in keiner Weise den aktuellen Regeln der Technik.

#### **MASSNAHME**

Die Schaufenster sind komplett zu erneuern. Eine Prüfung der Brandschutzverglasung und der Art der Verglasung (Floatglas oder ESG) ist auf jeden Fall ehest vorzunehmen, um ein Sicherheitsrisiko ausschließen zu können.

### 3.6.2 Fensterelemente ALU

Die straßenseitigen Fenster bestehen aus Aluminiumprofilen mit 2-Scheiben Isolierglasfüllung. Die Fenster sind, so wie das Gesamtobjekt, 36 Jahre alt und daher am Ende ihrer technischen Nutzungsdauer angelangt. Für die Fensterelemente liegen keine Prüfberichte vor. Aufgrund des Alters und der Bauweise ist jedoch davon auszugehen, dass diese den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen nicht entsprechen.

Die Brüstungshöhe entspricht nicht den aktuell gültigen, gesetzlichen Vorschriften gem. OIB RL 4:2023. Das Fensterparapet hat eine Höhe von ca. 60cm und unterschreitet damit die Mindesthöhe von 85cm. Die außen angebrachten Metallbügel dienen in keiner Weise als Absturzsicherung. Außerdem ist an 2 Stellen direkt vor der Fensteröffnung ein Möbel angestellt, was zu einer direkten Aufstiegsmöglichkeit führt. Beide Stellen befinden sich frei zugänglich im öffentlichen Verkaufsraum. **Es handelt sich hierbei um einen eklatanten Sicherheitsmangel, der sofort behoben werden muss. Es herrscht akute Absturzgefahr!**



Abb. 27 Brüstungshöhe, Aufstiegshilfe

## 4.2 Anforderungen an Absturzsicherungen

- 4.2.1 Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 1,00 m, ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m mindestens 1,10 m zu betragen. Bei Wohnungstreppen genügt eine Höhe der Absturzsicherung von 90 cm. Die Höhe der Absturzsicherung wird von der Standfläche gemessen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen, Fensterparapete) darf die jeweils erforderliche Höhe um die halbe Brüstungstiefe abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.

Abb. 28 Auszug aus OIB RL 4:2023

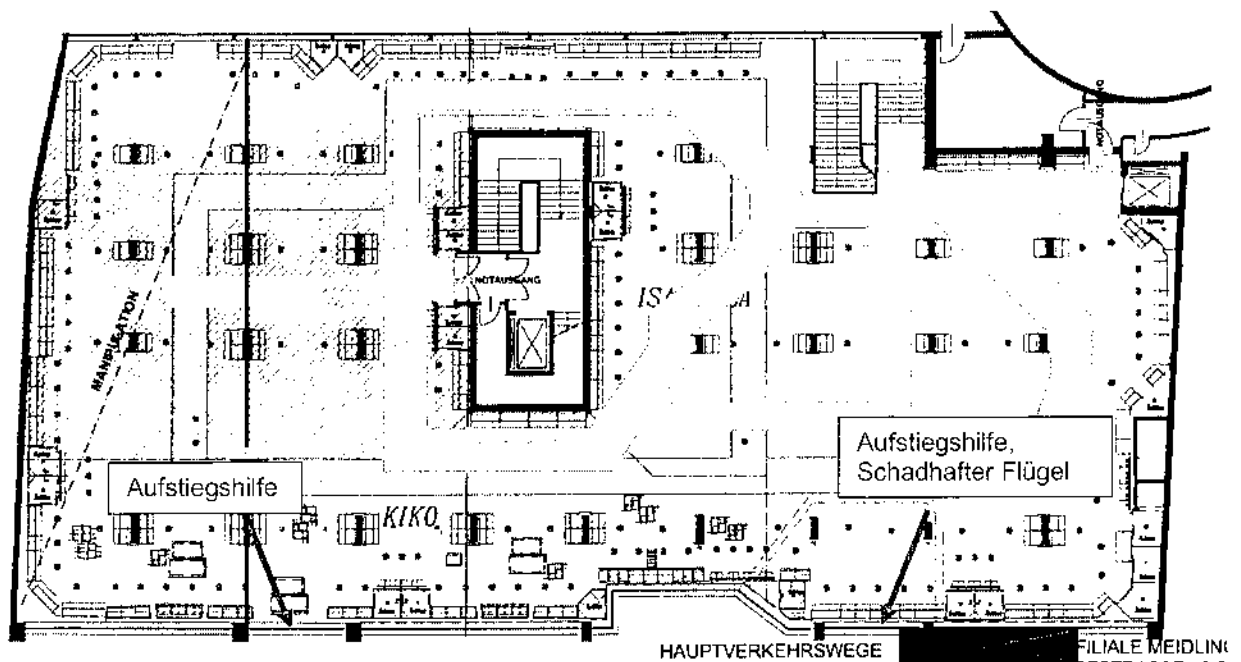


Abb. 29 Lageskizze Fenster

Die Funktion der Fenster ist nur mehr teilweise gegebene. Die Flügel öffnen und schließen schlecht bzw. klemmen. Ein Flügel ist stark schadhafte und fällt bei Versuch des Kippens aus dem Rahmen. Das betroffene Fenster ist frei zugänglich im öffentlichen Verkaufsraum.  
**Es handelt sich dabei um einen eklatanten Sicherheitsmangel!**

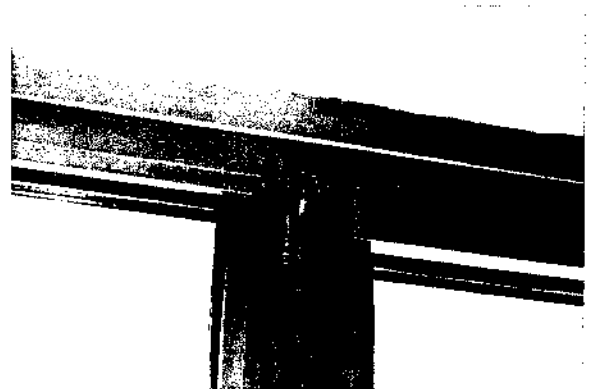


Abb. 30 Schadhafter Flügel



Abb. 31 Klemmende Fensterflügel

#### MASSNAHME

Aufgrund der vorherrschenden Sicherheitsmängel sind die Fenster sofort zu sichern.  
Erneuerung der Fenster aufgrund Schäden und überschrittener technischer Nutzungsdauer.

### 3.6.3 Fensterelemente Kunststoff

An der ostseitigen Gebäudefassade wurden Kunststofffenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung eingebaut. Die Fenster sind, so wie das Gesamtobjekt, 36 Jahre alt und haben daher ihre technischen Nutzungsdauer bereits deutlich überschritten. Für die Fensterelemente liegen keine Prüfberichte vor. Aufgrund des Alters und der Bauweise ist jedoch davon auszugehen, dass diese den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen nicht entsprechen.

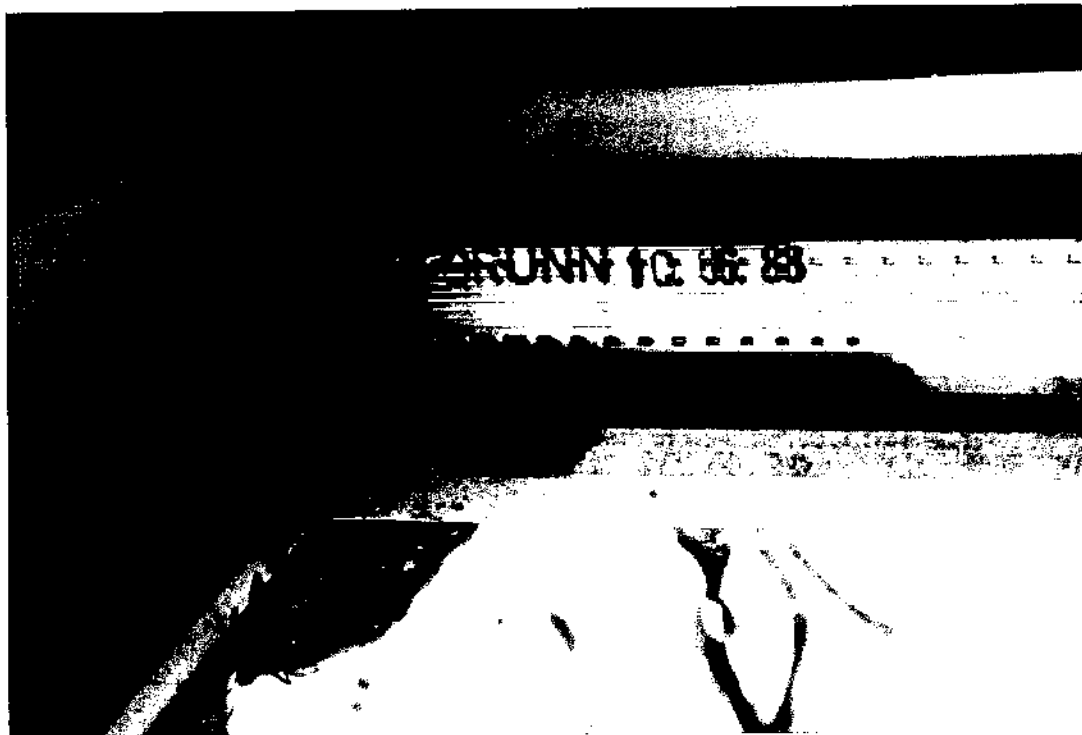


Abb. 32 Stempel Produktionsdatum

Die Fenster sind teilweise nicht funktionsfähig. Die Fenstertüre im Lagerbereich ist notdürftig mit Klebeband fixiert. Es zeigen sich Schäden an den Fensterleibungen in Folge Wasserdurchgänge aus der Vorzeit (siehe 3.2 Dachterrasse).

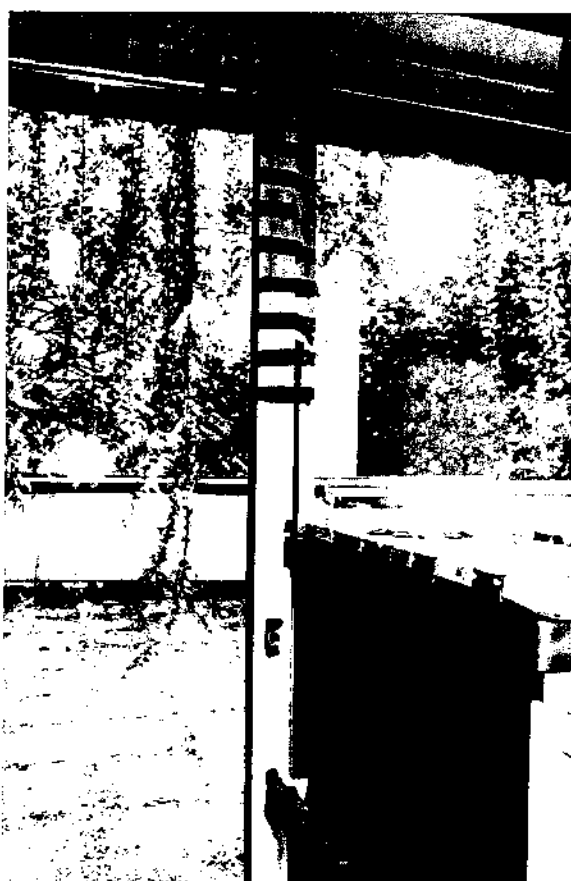


Abb. 33 Schäden an Fenster und Leibung

### MASSNAHME

Erneuerung der Fensterelemente aufgrund Schäden und überschrittener technischer Nutzungsdauer.

### 3.6.4 Eingangsportal

Das Eingangsportal wird durch Nurglas-Schwingtüren unbestimmten Glastyps mit dahinterliegendem Warmluftvorhang gebildet. Es zeigen sich bis zu 10mm große Spalten umlaufend um die Elemente. Der Verschluss erfolgt über manuell zu versperrende Bodenbolzen. Die Türelemente haben ein Alter von 36 Jahren und damit die technische Nutzungsdauer deutlich überschritten. Das Portal entspricht aus bauphysikalischer und sicherheitstechnischer Sicht nicht mehr den Regeln der Technik.



Abb. 34 Eingangsportal Nurglas

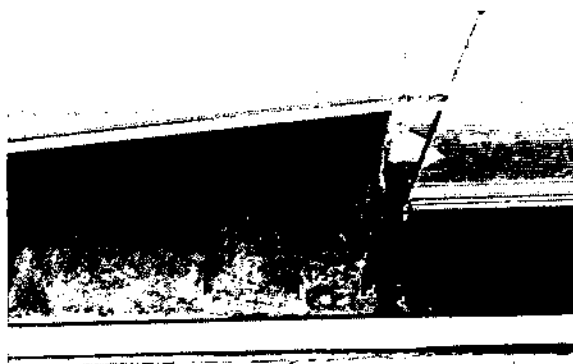




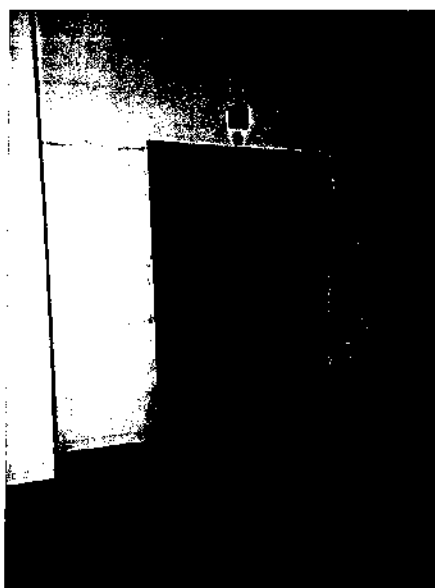
Abb. 35 Schäden am Portal

### MASSNAHME

Erneuerung der Eingangsportale aufgrund Schäden und überschrittener technischer Nutzungsdauer.

Das gesamte Eingangsportal lässt sich in einen darunterliegenden Technikraum versenken. Das System ist laut AG betriebsfähig und wird in den Sommermonaten verwendet. Im Technikraum konnten keine Sicherheitseinrichtungen wie zB. Einzäunung von beweglichen Teilen zum Schutz gegen Einklemmen vorgefunden werden. Die Hebeanlage ist frei zugänglich. Eine Betriebsanleitung konnte nicht vorgefunden werden.

**Es ist daher von einem erheblichen Sicherheitsrisiko auszugehen.**





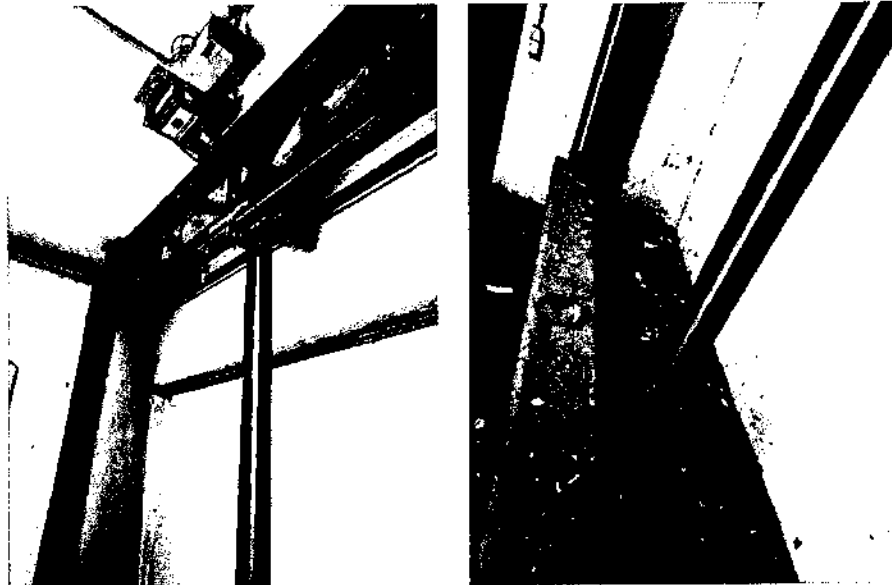


Abb. 36 Technikraum Eingangsportal

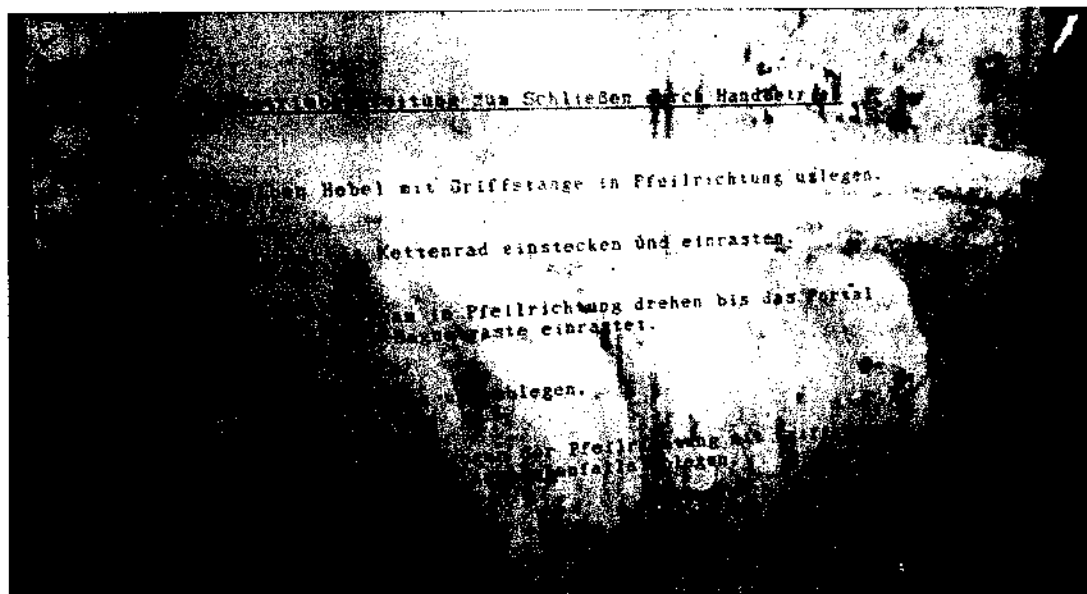


Abb. 37 Anleitung Handbetrieb

### MASSNAHME

Überprüfung der Gesamtanlage und Sicherheitseinrichtung. Der notwendige Einbau einer Sicherheitseinrichtung im Technikraum scheint unbedingt notwendig.

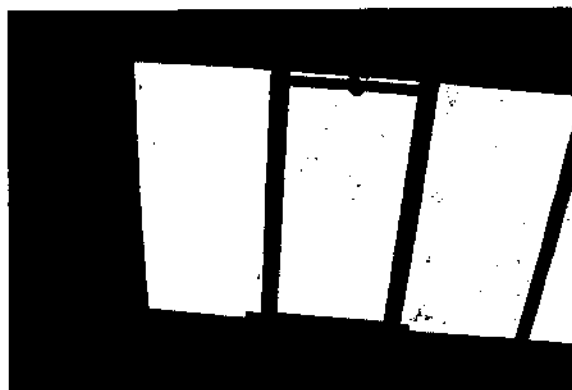
### 3.7 Oberlichten

Die Büros und Nebenräume im 1.OG werden über Glas-Oberlichten belichtet. Die Belüftung der Räume erfolgt über einen elektrisch öffnenbaren Flügel. Die Verglasung erfolgt über 2-Scheiben Isolierglas. Die Elemente sind, wie das Gesamtobjekt 36 Jahre alt und haben die technische Nutzungsdauer daher überschritten. Es zeigen sich deutliche Verschmutzungen und Ablaufspuren an der Innenseite. Dies deutet auf einen längeren Wartungsstau und fehlende Instandhaltung hin.

Die Oberlichte über dem Büro Filialleiter zeigt eine Beschädigung der äußeren Glasscheibe. Es handelt sich dabei augenscheinlich um herkömmliches Floatglas und kein Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG). Die Innere Fensterscheibe muss, gem. *OIB RL 4, 5.3 Geneigte Verglasungen*, in jedem Fall aus Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Dies konnte im Zuge der Begehung nicht geprüft werden. Um einen Sicherheitsmangel ausschließen zu können ist die Konstruktion durch einen Fachmann ehest zu untersuchen.



Abb. 38 Schaden über Büro Filialleiter



#### **MASSNAHME**

Überprüfung der Konstruktion hinsichtlich Sicherheitsmängel.  
Erneuerung aller Fenster aufgrund überschrittener technischer Nutzungsdauer.

### **3.8 Innentüren**

Die Innentüren aus Holzwerkstoff (Röhrenspan oder Waben) und haben ein Alter von 36 Jahren. Die Türen sind funktionsfähig und zeigen augenscheinlich keine mechanischen Beschädigungen. Die Türzargen bestehen aus lackierten Stahlprofilen. Die Beschichtung ist an allen Türen abgenutzt und beschädigt. Die Konstruktion hat ihre technische Nutzungsdauer jedenfalls überschritten.



Abb. 39 Abnutzung Zargen



Abb. 40 Innentüren WC Anlage

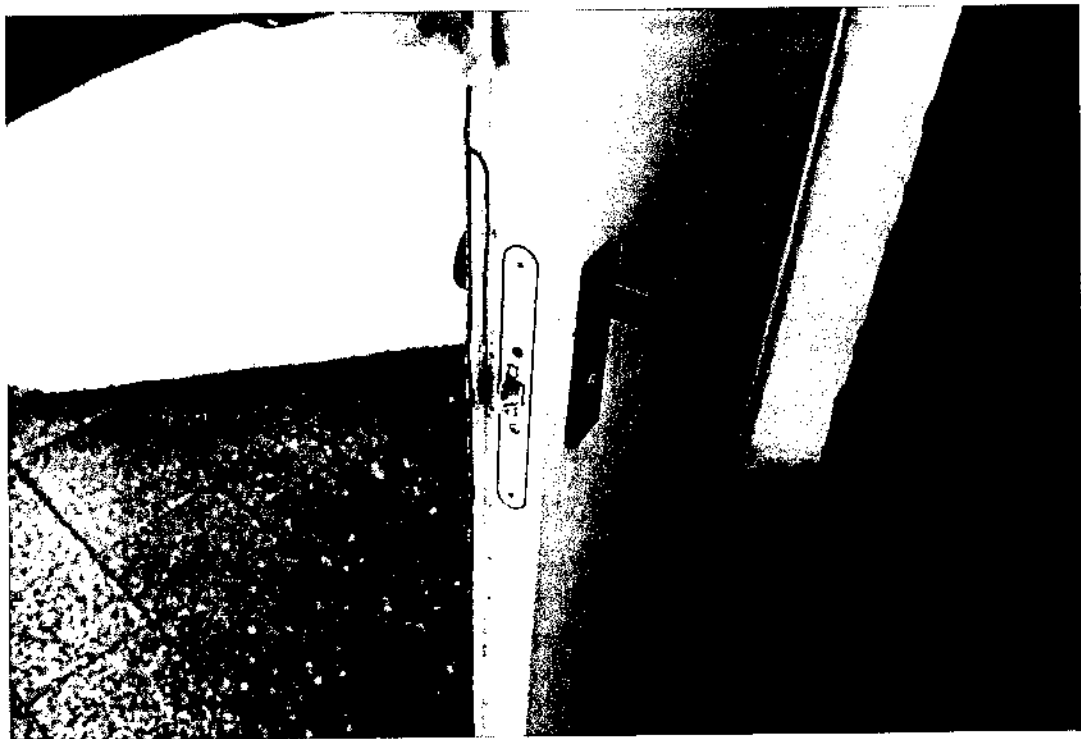
#### MASSNAHME

Neubeschichtung der Türzargen und Austausch der Türblätter aufgrund Schäden und überschrittener technischer Nutzungsdauer.

### 3.9 Brandschutztüren/Notausgang

Die Brandschutztüren sind als Stahltüren ausgeführt. An den Türelementen konnte keine Prüfplakette vorgefunden werden. Ein Nachweis der Funktion ist daher nicht gegeben.

Die Brandschutztüre im EG stellt einen Notausgang dar. Die Türe darf naturgemäß nicht verschlossen sein. Diese ist nur über die Falle geschlossen und gilt daher für Versicherungsstandards als nicht verschlossen. Dies ist ein zu behebendes Sicherheitsrisiko.



#### MASSNAHME

Verriegelung mittels neu anzubringenden Schlosses mit Panikfunktion.

### 3.10 Oberflächen

Die Oberflächen im Gesamtobjekt sind, wie das Gebäude, 36 Jahre alt und haben die technische Nutzungsdauer allesamt bereits deutlich überschritten. Es zeigen sich über die gesamte Fläche verteilt starke Abnutzung und Beschädigungen, teils auch großflächiger Art.

#### 3.10.1 Böden

Die Bodenflächen des Altbaus sind mit Fliesen-, Textil-, und Holzbelägen belegt. Die Beläge haben ihre technische Nutzungsdauer um ein Vielfaches überschritten und zeigen deutliche Abnutzungsspuren.

Es zeigen sich mehrfach Beschädigungen an den Belägen. Die dadurch auftretenden **Stolperfallen** stellen ein **Sicherheitsrisiko** dar.

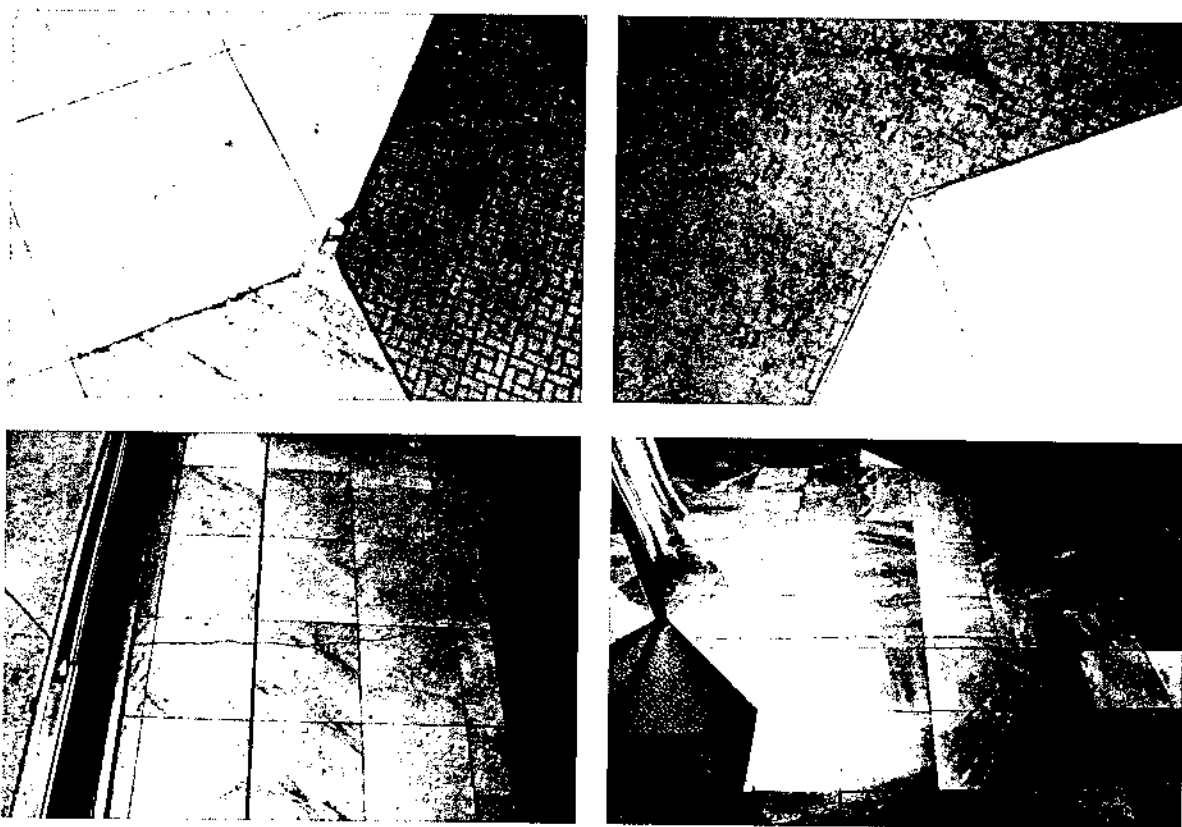


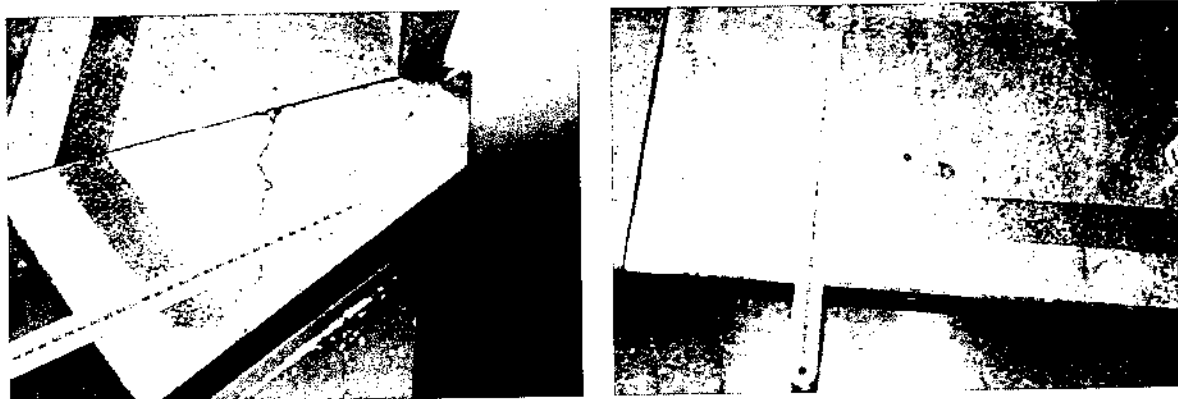
Abb. 41 Risse und Brüche Fliesenbelag

Die Barrierefreiheit des Objekts wurde durch nachträglich eingebaute, provisorische, Maßnahmen augenscheinlich vorläufig ermöglicht. Die sichere Funktion dieser Behelfsmaßnahmen scheint fraglich.



Abb. 42 Nachträglich eingebaute provisorische Rampe

Der Fliesenbelag, generell und insbesondere an der Innentreppe, ist stark abgenutzt. Eine Einhaltung der geforderten Rutschhemmklasse ist nicht mehr gegeben. Die ursprünglich angebrachten, gestockten, Rutschhemmstreifen sind teilweise nicht mehr erkennbar. Dadurch besteht aktuell akute Rutsch- und Sturzgefahr. Es handelt sich hierbei um einen Sicherheitsmangel welcher ehest zu beheben ist.



**createc**

Architektur +  
Baumanagement

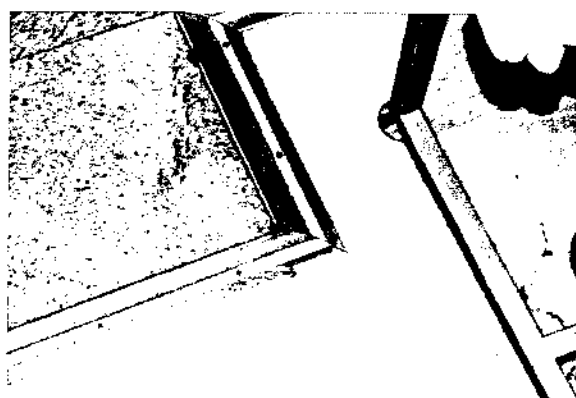
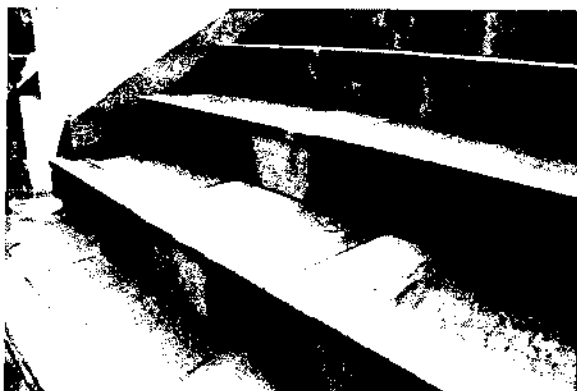
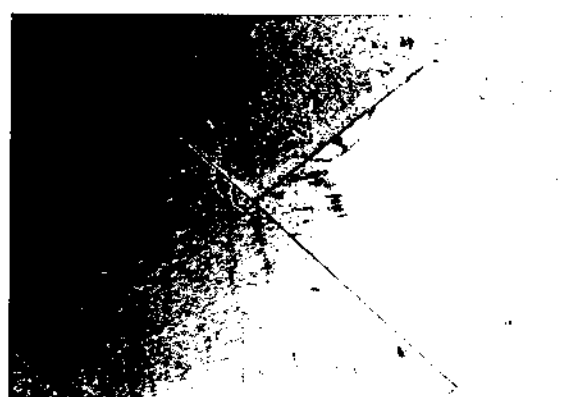
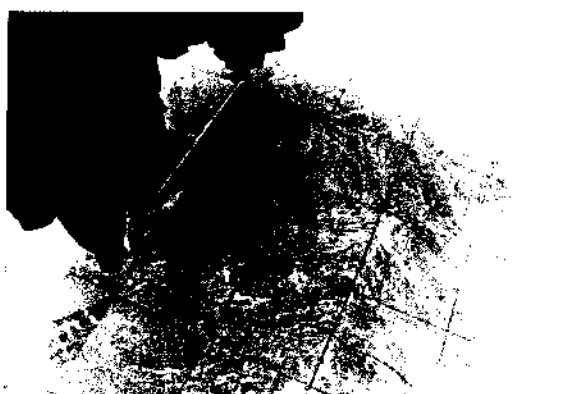
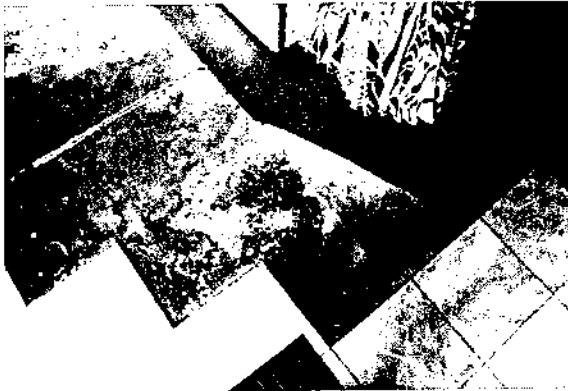


Abb. 43 Abgenutzte Treppe, Schäden

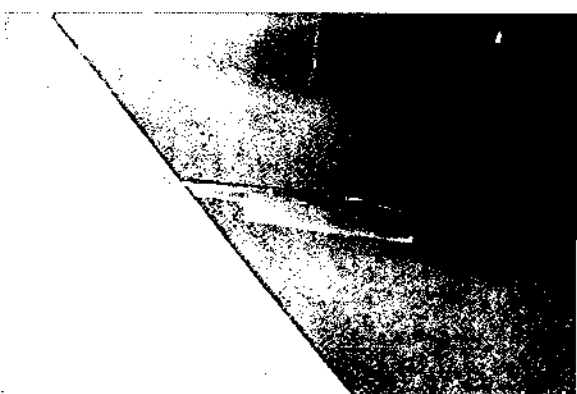
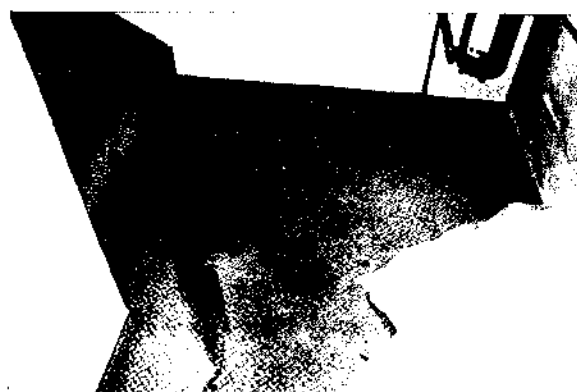
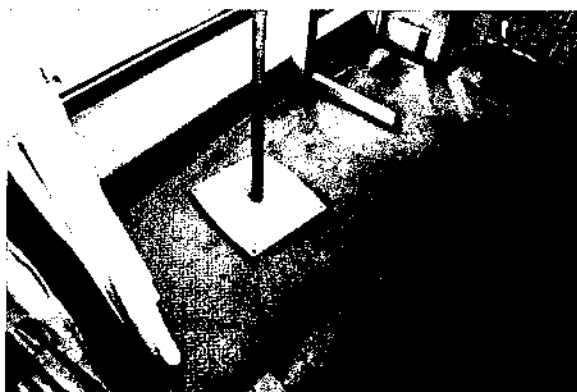






**createc**

Architektur +  
Baumanagement



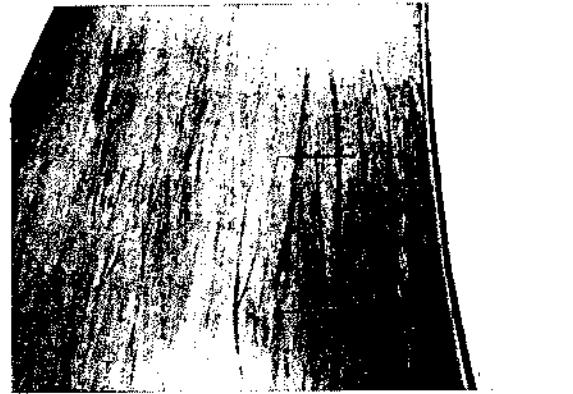
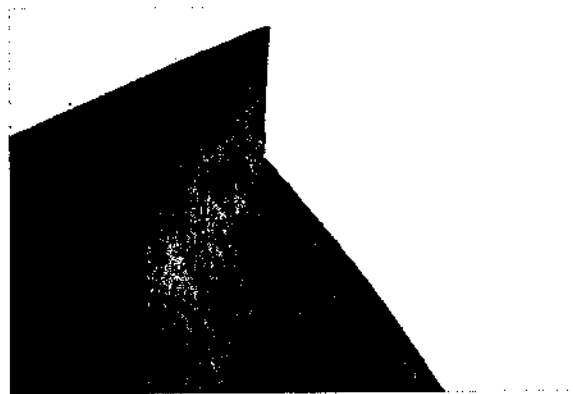
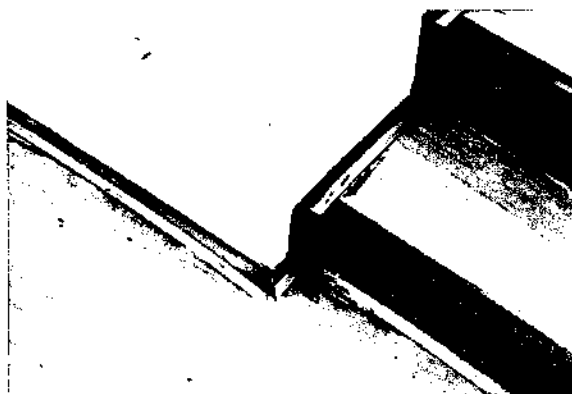
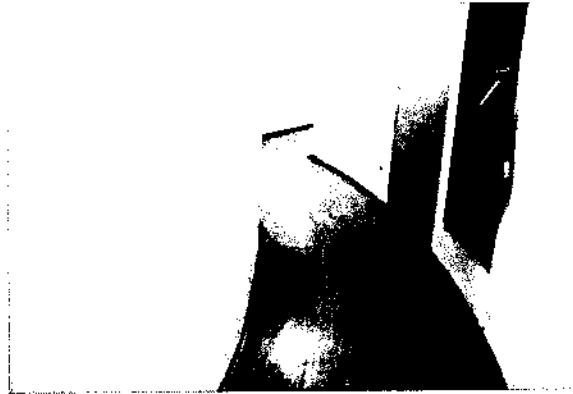


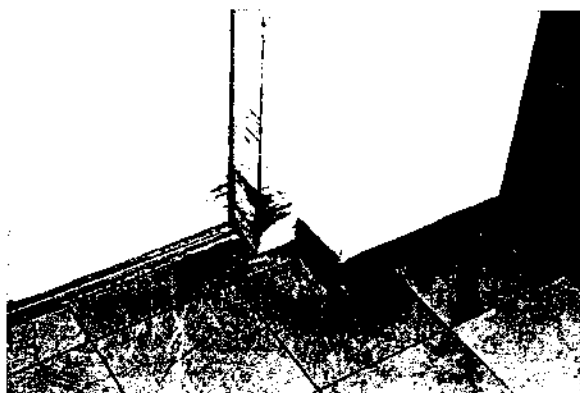
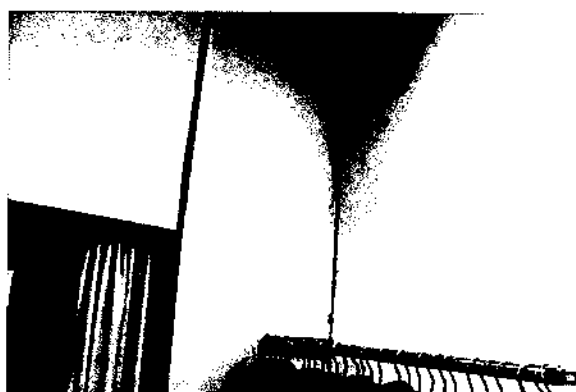
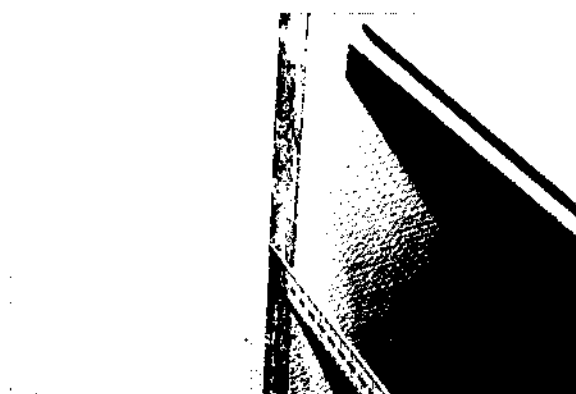
Abb. 44 Schadhafte, stark abgenutzte Bodenbeläge

#### MASSNAHME

Erneuerung aller Bodenbeläge inkl. Innentreppe. Als neuer Bodenbelag wird ein strapazierfähiger, der gewerblichen Nutzung entsprechender, Belag empfohlen. Dabei ist insbesondere auf die rutschhemmende Wirkung zu achten.

### 3.10.2 Wände

Die Wände zeigen, über die gesamte Fläche verteilt, Beschädigungen und Abnützungserscheinungen. Die Farbbeschichtung zeigt Verschmutzungen und Beschädigungen und hat ihre technische Nutzungsdauer um ein Vielfaches überschritten.



**MASSNAHME**

48 | 79

### 3.10.3 Decken

Die Decke im Verkaufsraum besteht aus großformatigen Metallkassetten. Diese lässt nur schwer Wartungsarbeiten zu und bietet eine wenig zeitgemäße Optik. Die Beleuchtung erfolgt über Halogen-Spots und Rastereinbauleuchten.

Das Deckensystem samt Einbauleuchten hat die technische Nutzungsdauer deutlich überschritten. Aufgrund des Alters der Decke ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass es keinerlei Reparatur- bzw. Ersatzmaterial mehr gibt, sodass eine Instandsetzung bzw. Reparatur nicht möglich ist.

Bestehende Mängel, Unebenheiten, verbogene Stahlbleche, ungleiche Spaltmaße können daher nicht saniert werden, sodass eine Erneuerung sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher und optischer Sicht alternativlos erscheint.

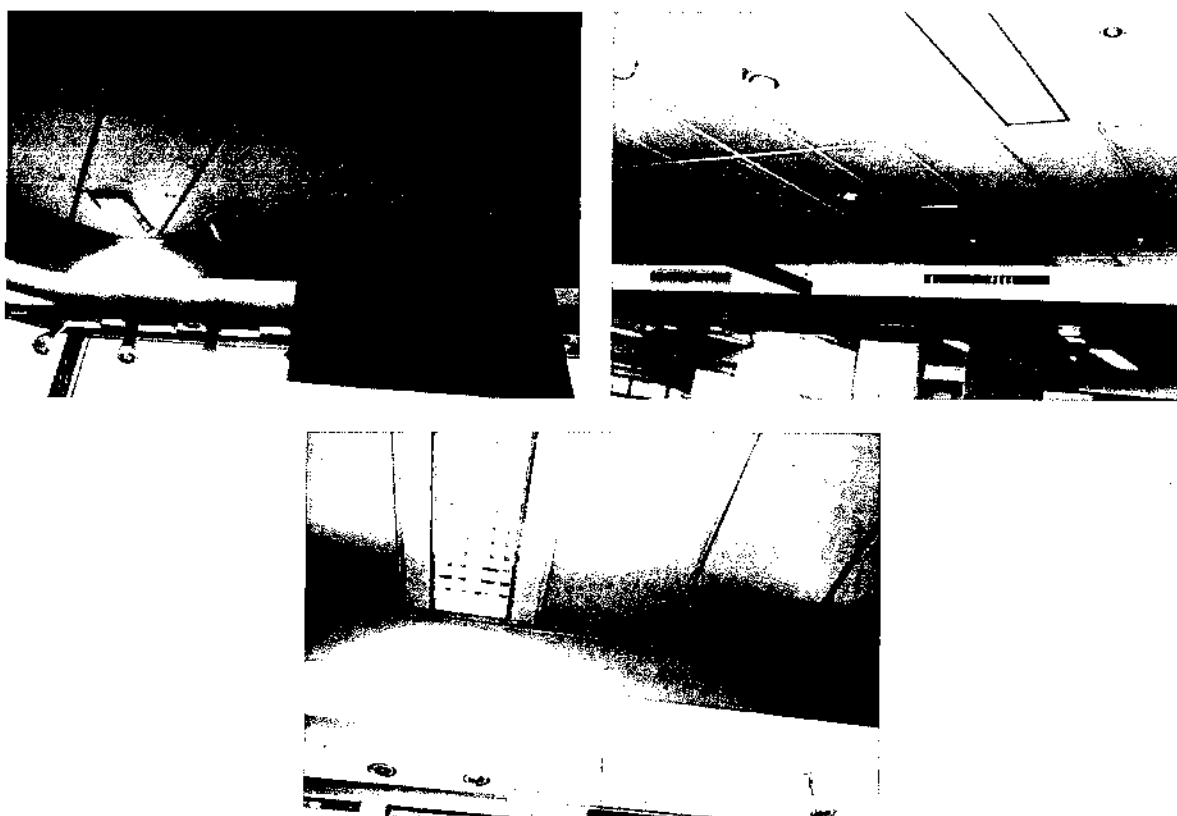


Abb. 46 Metallkassetten mit Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen und Verformungen

Die Decke im Sozialraum besteht aus einer Mineralfaser Rasterdecke. Diese zeigt Abnutzungserscheinungen und Verfärbungen. Seitens AG wurde die Decke gestrichen, um eine behelfsmäßige Verbesserung zu erlangen.



Abb. 47 Decke Sozialraum

#### **MASSNAHME**

Erneuerung der abgehängten Decke aufgrund Schäden, Abnutzung und der deutlichen Überschreitung der technischen Nutzungsdauer.

## 4 BEGEHUNGSBERICHT HKLS

Der Sachverständige ist für Gebäudetechnikgewerke nicht zertifiziert. Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher anhand der Erfahrung als Projektleiter von TU-Projekten. Die Aufstellung zeigt augenscheinliche Mängel und/oder Abweichungen von den aktuellen Regeln der Technik. Eine genaue Untersuchung und Beurteilung muss durch eine Fachperson erfolgen.

### 4.1 Heizzentrale/Wärmeerzeugung

Die Heizungszentrale konnte im Zuge der Begehung nicht begangen werden.

### 4.2 Wärmeübertragung

Die Wärmeübertragung erfolgt im Verkaufsraum über einen Warmluftvorhang über den Eingängen, und über eine Warmluft-Heizregister durch die Lüftungsanlage. In den Sozialräumen erfolgt die Wärmeübertragung über Stahlradiatoren.

Das Warmluft-Heizregister erwärmt die Zuluft der Lüftungsanlage (siehe 4.5). Diese ist laut Auskunft AG seit längerer Zeit nicht in Betrieb. Die Funktion, insbesondere der Heizungsanlage ist daher fraglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Konditionierung des Verkaufsraumes aktuell daher nur über den Torluftschleier und die Abwärme der Beleuchtung passiert. Der Torluftschleier war zum Zeitpunkt der Begehung nicht in Betrieb und konnte daher nicht geprüft werden.

Eine Steuerung und Anpassung der Raumtemperatur ist nicht möglich. Im Falle eines – empfohlenen – Wechsel der Leuchtmittel auf LED scheint eine Beheizung des Verkaufsraumes unmöglich. Insbesondere die veralterten Fensterelemente (siehe 3.6) erschweren dies durch den hohen Kälteeintrag in den Wintermonaten.

**Die Wärmeübertragung im Verkaufsraum ist daher aktuell augenscheinlich nicht ausreichend. Ohne geregelte Beheizung ist eine dauerhafte Verwendung als Verkaufsraum unmöglich.**

Alle Systembestandteile haben ihre technische Nutzungsdauer deutlich überschritten und sind höchstwahrscheinlich nicht auf die Raumsituation ausgelegt. Generell ist eine Nachberechnung der Wärmeverteilung zu empfehlen.





Abb. 48 Stahlradiatoren



Abb. 49 Ungedämmte Heizungsleitung in überliegende Bereiche

### MASSNAHME

Neuberechnung der notwendigen Heizlast, Austausch der veralterten Radiatoren bzw. Anpassung der Wärmeübertragung an die gegenwärtige Nutzung als Verkaufsraum. Erneuerung des Warmluftvorhangs und der Heizregister.

### 4.3 Steuerung

Eine zentrale Steuerung der Heizungsanlage konnte im Zuge der Begehung nicht geprüft werden

Raumthermostate sind nicht vorhanden. Die Heizungsventile an den Heizkörpern besitzen nur, veraltete mechanische, Ventile. Es herrscht eine ungleiche Temperaturverteilung im gesamten Gebäude.

Zusammengefasst hat die Heizungsanlage keine, wie auch immer geartete, Steuerungsanlage und kann nicht effizient gesteuert werden. Die zum Einsatz gebrachten Komponenten haben darüber hinaus ihre technische Nutzungsdauer längst überschritten.

Dies führt zu Über- oder Unterheizung und somit zu Verlust an Energie sowie und einem inadäquaten Raumklima im Gebäude.

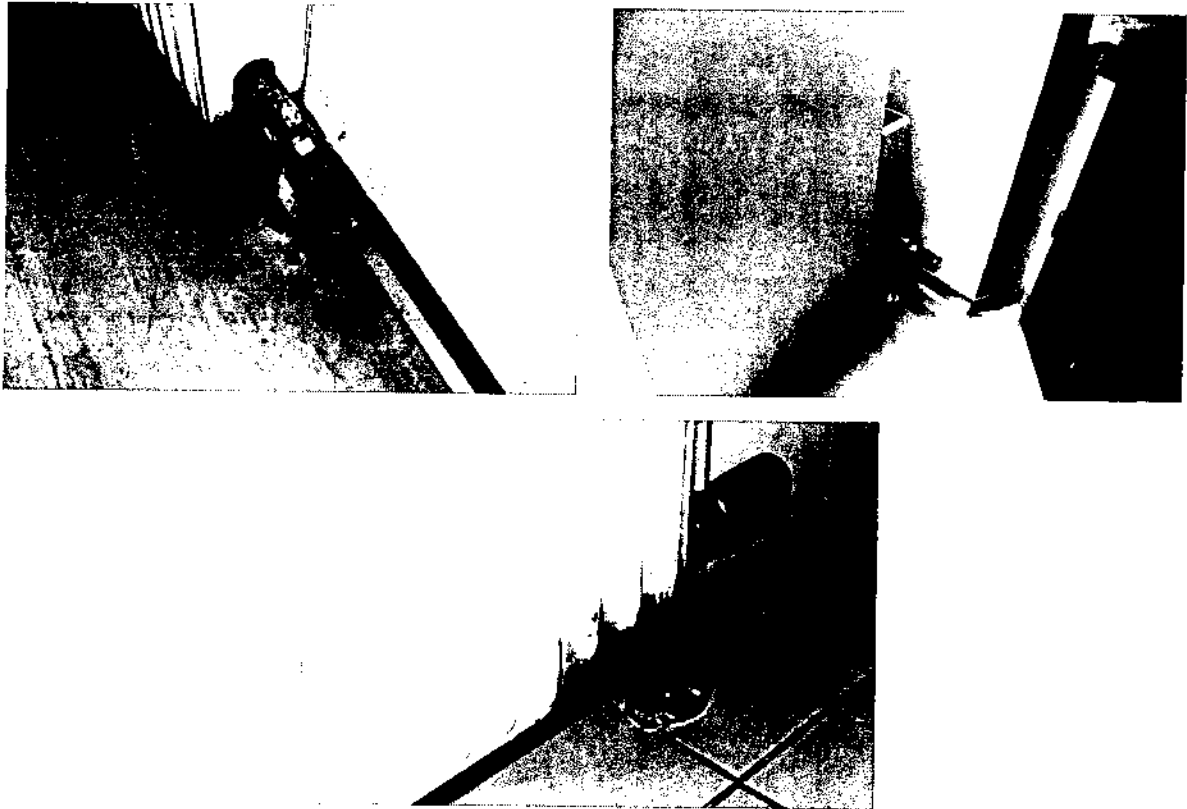


Abb. 50 Mechanische Heizungsventile

Die Steuerung für den Warmluftvorhang im Eingangsbereich ist im Technikraum des Sozialbereichs untergebracht und besitzt nur sehr rudimentäre Steuerungsmöglichkeiten.

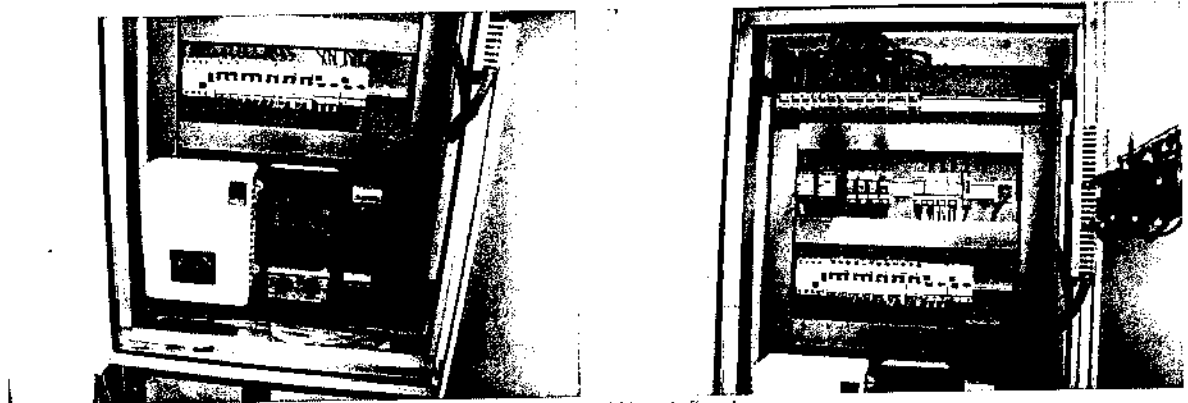
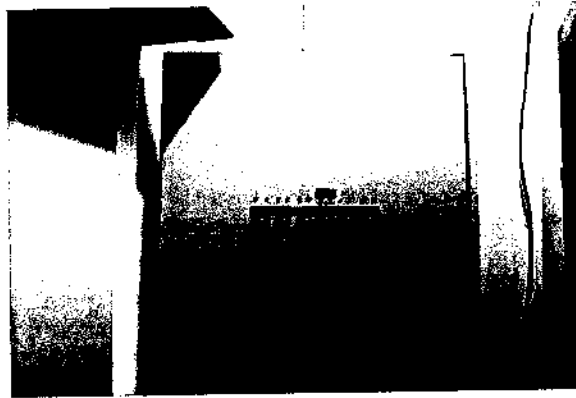


Abb. 51 Steuerung Warmluftvorhang

#### MASSNAHME

Erneuerung/Installation einer integralen Heizungssteuerung durch eine Fachfirma.

## 4.4 Klimatisierung

Die gesamte Fläche ist nicht klimatisiert. Laut Mitarbeitern kommt es in den Sommermonaten zur Überhitzung über die Fensterflächen.

Die Installation einer Klimaanlage erscheint aus technischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, um ein adäquates Raumklima für die Nutzung als Verkaufsraum auch im Sommer sicherstellen zu können.

In einem Nebenraum im EG sind augenscheinlich 2 Kältegeräte, mit Leitungen, welche ins OG führen, installiert. Diese sind augenscheinlich veraltet und nicht in Betrieb. Die ursprüngliche Funktion ist nicht bekannt.

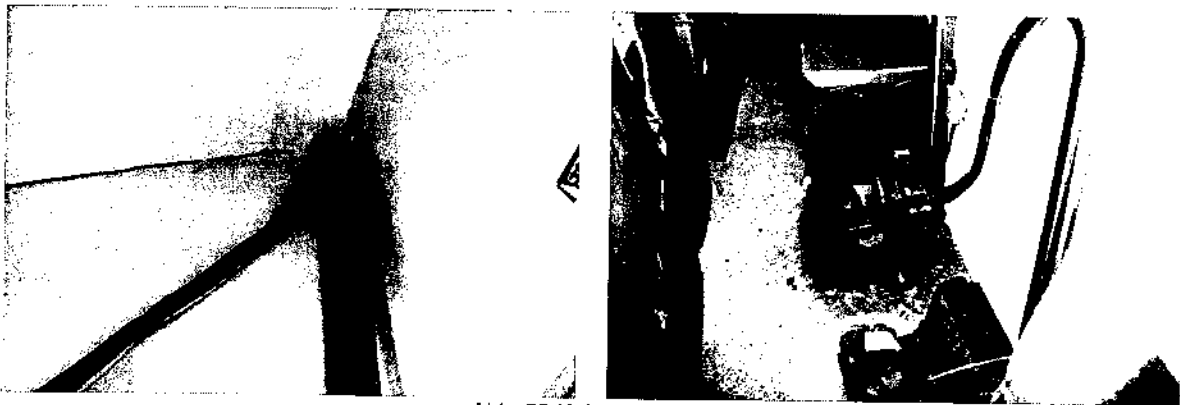


Abb. 52 Kältegeräte EG

### MASSNAHME

Planung und Installation einer Klimaanlage nach Austausch der Fenster und Berechnung des Kühlungsbedarfes.

## 4.5 Lüftung

Die Verkaufs- und Sozialflächen sind mechanisch belüftet. Die Zentrale der Lüftungsanlage befindet sich im Dachgeschoß des Objekts. Die letzte Wartung des Systems fand im Juni 2021 statt. Seither wurde die, notwendige jährliche, Wartung nicht mehr durchgeführt,

Der Großteil der Komponenten der Lüftungsanlagen stammen augenscheinlich aus der Errichtungszeit und sind somit 36 Jahre alt. Damit haben Sie die technische Nutzungsdauer deutlich überschritten. Im Zuge einer Inbetriebnahme sind alle Anlagenteile gründlich zu überprüfen und sämtliche notwendigen Wartungs- und Sanierungsarbeiten durch eine Fachfirma auszuführen.

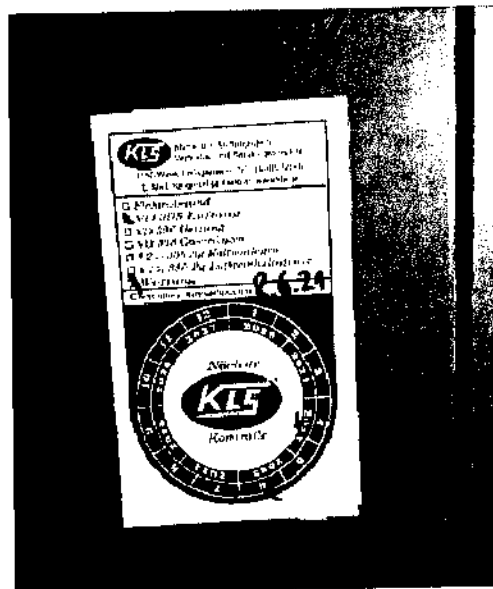
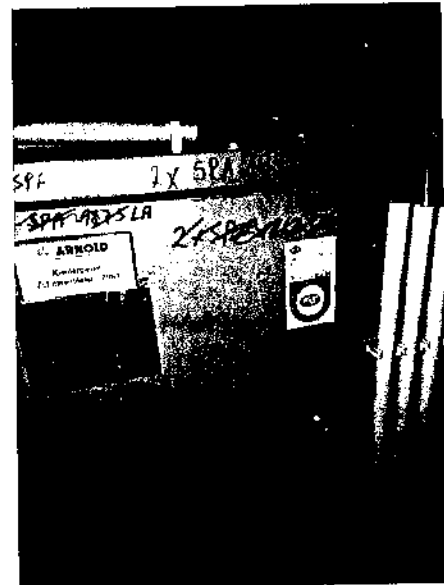
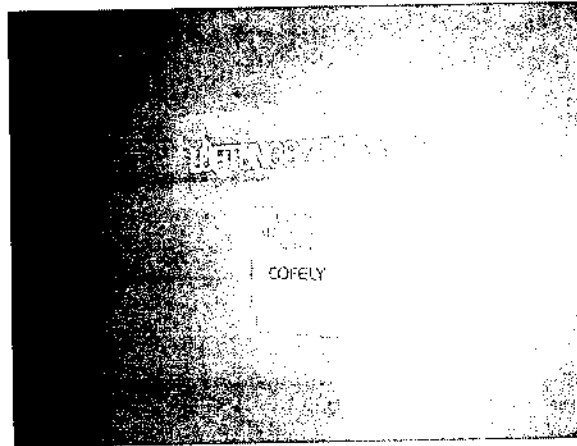


Abb. 53 Lüftungsanlage, Letzte Prüfplakette

**createc**

Architektur +  
Baumanagement

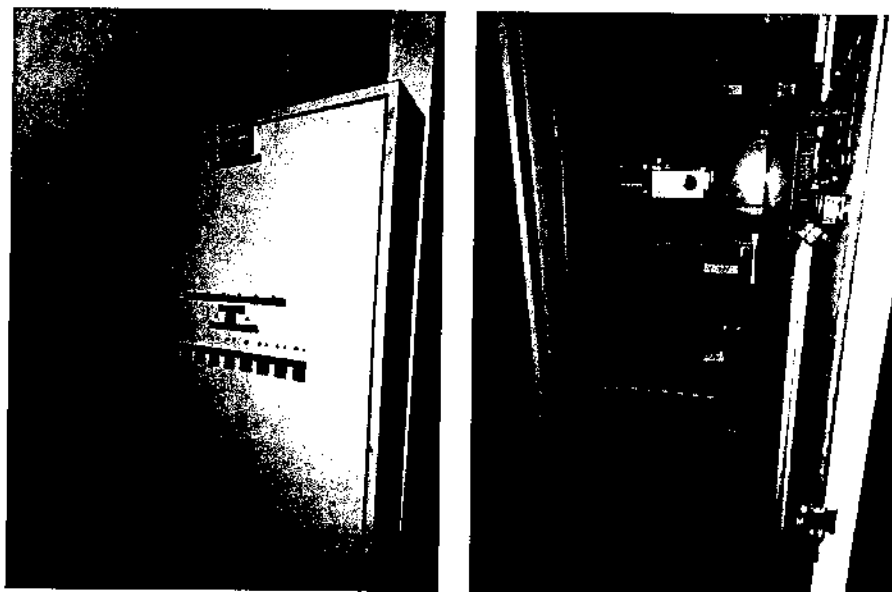


Abb. 54 Schaltkasten Lüftungsanlage



Die Dämmung der Lüftungskanäle und Heizungsleitung ist schadhaft und fehlt teilweise.

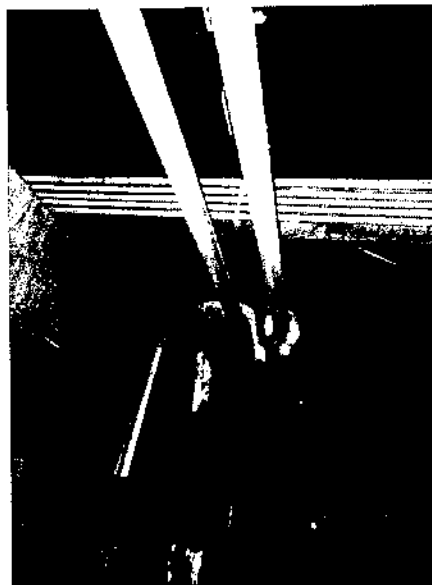




Abb. 55 Lüftungskanäle, Heizungsleitungen

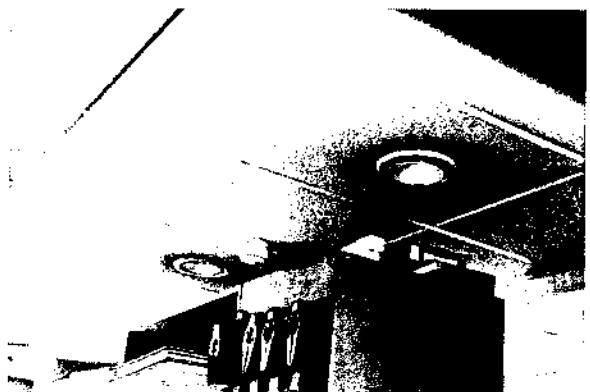
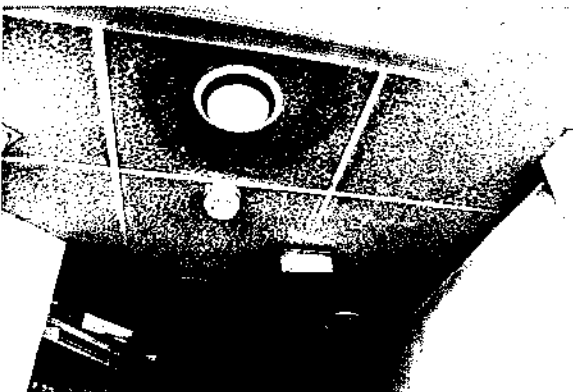
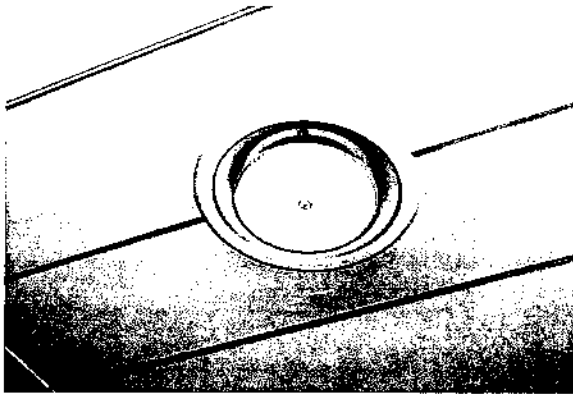


Abb. 56 Lüftungsauslässe

#### Maßnahme:

Sämtliche notwendigen Wartungs- und Sanierungsarbeiten der gesamten Lüftungsanlage sind durch eine Fachfirma auszuführen. Nachrüstung eines Kühlregisters. Eine Begutachtung durch eine Fachfirma und gegebenenfalls Neuauslegung wird empfohlen.



## 4.6 Sanitär Sozialräume

Die Sanitäranlagen befinden sich in veraltetem Zustand. Die vorhandenen Sanitärgegenstände haben ihre technische Nutzungsdauer längst überschritten.  
Eine adäquate Hygiene kann im bestehenden Zustand nicht mehr dauerhaft sichergestellt werden.



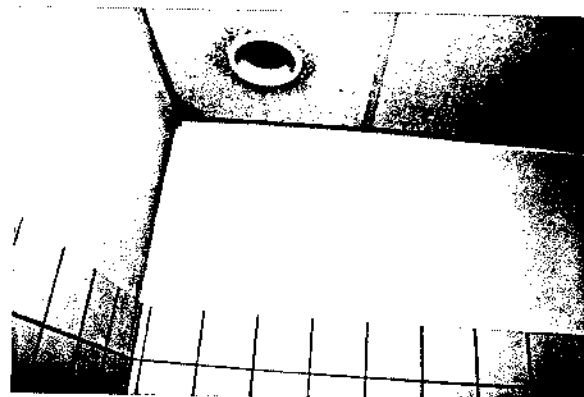
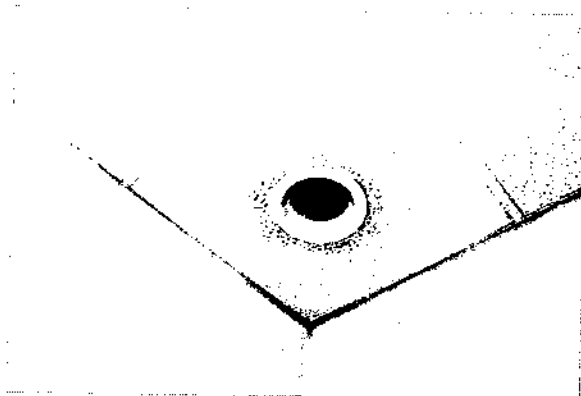


Abb. 57 Veraltete Sanitäranlagen

**Maßnahme:**

Erneuerung der Sanitäranlagen aufgrund der deutlichen Überschreitung der technischen Nutzungsdauer.

## 5 BEGEHUNGSBERICHT ELEKTROTECHNIK

Der Sachverständige ist für Gebäudetechnikgewerke nicht zertifiziert. Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher anhand der Erfahrung als Projektleiter von TU-Projekten. Die Aufstellung zeigt augenscheinliche Mängel und/oder Abweichungen von den aktuellen Regeln der Technik sowie üblichen Ausstattungsmerkmalen. Eine genaue Untersuchung und Beurteilung muss durch eine Fachperson erfolgen.

## 5.1 Niederspannungsverteilung

Der Hauptverteiler befindet sich in einem unkonditionierten Technikraum im Sozialbereich. In diesem Technikraum befindet sich neben dem Hauptverteiler noch die Sicherheitsbeleuchtung und deren Batterien sowie die Steuerung des Warmluftvorhanges. Der Raum ist unversperrt, frei zugänglich und wird durch eine herkömmliche Innentüre ohne Brandschutzanforderung abgeschlossen.

**Die Brandschutzanforderungen sind jedenfalls zu überprüfen.**

**Die Brandschutzanforderungen sind jedenfalls zu überprüfen.**  
Die Unterverteilung erfolgt über Subverteller in den Geschäftsbereichen. Leitungen wurden augenscheinlich nachträglich Aufputz verlegt.

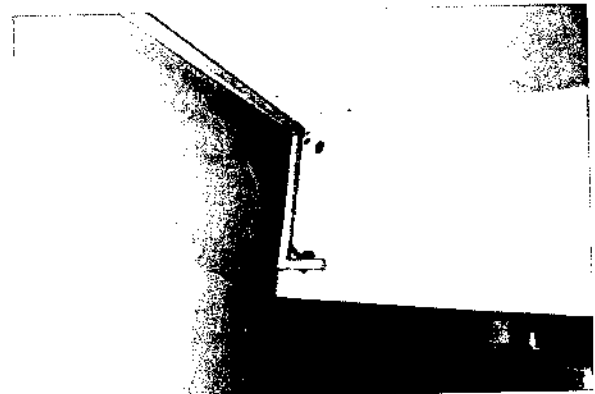


Abb. 58 Unterverteilung

In der abgehängten Decke wurden Kabel teils lose, ohne Kabelschutzrohr, verlegt. Es konnten frei auf den Metallkassetten liegende Klemmstellen ohne Klemmdose gefunden werden. **Vor dem Hintergrund der stattgefundenen Wassereintritte stellt dies ein Sicherheitsrisiko dar.**



Abb. 59 Freie Klemmstellen, Lose Kabel

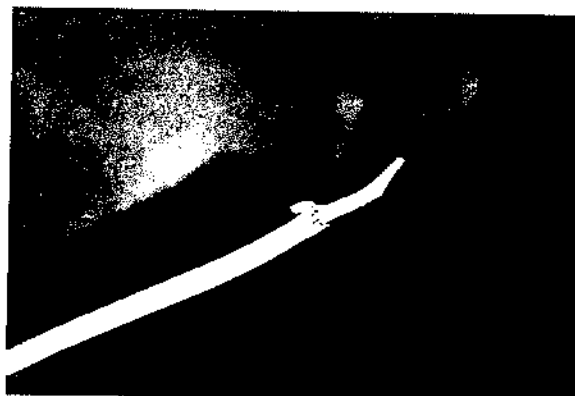


Abb. 60 Provisorisch isoliertes Kabel

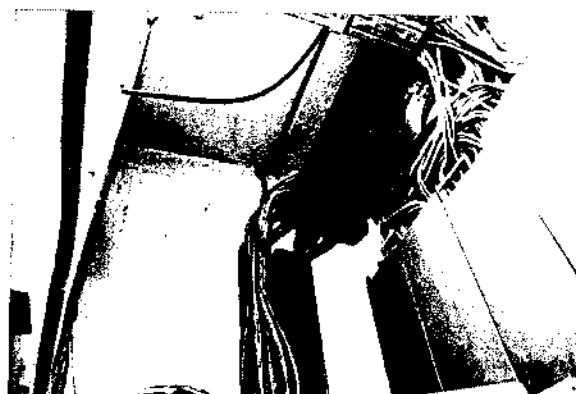


Abb. 61 Technikraum Sozialbereich

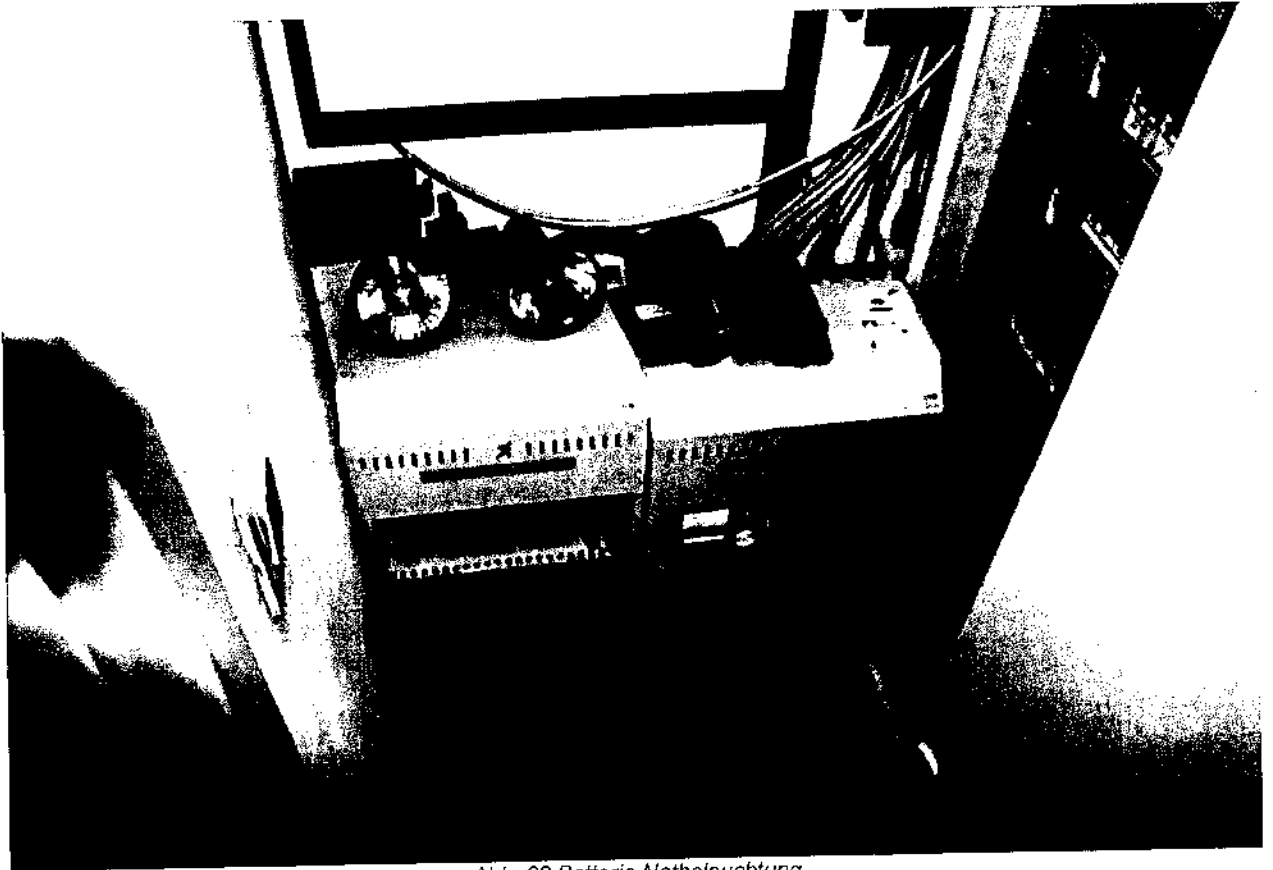
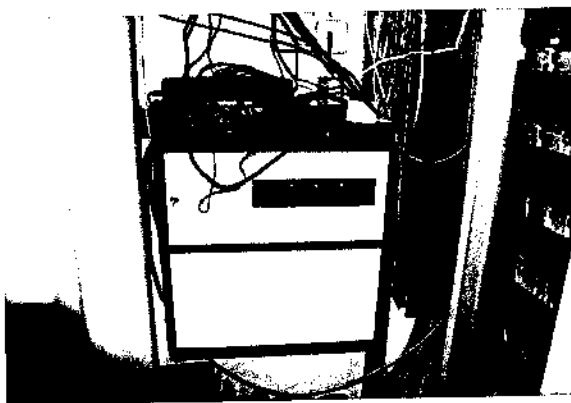


Abb. 62 Batterie Notbeleuchtung



**createc**

Architektur +  
Baumanagement

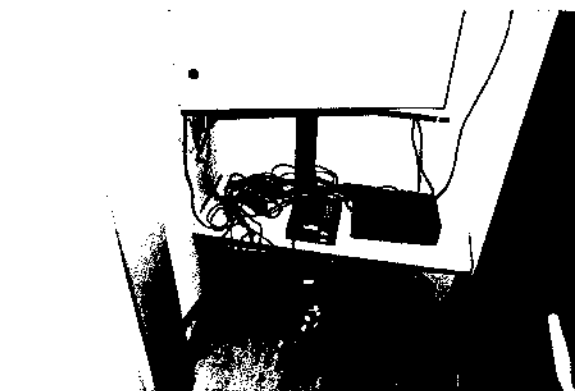


Abb. 63 Zentrale Notbeleuchtung

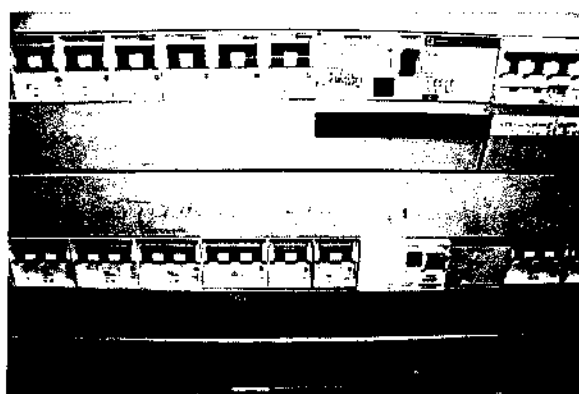
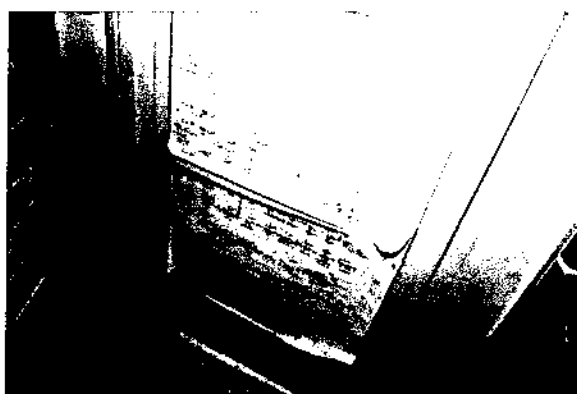


Abb. 64 Hauptverteiler

Die Verkabelung im Technikraum macht einen chaotischen Eindruck. Es sind teils ungenutzte Rückstände von Verkabelungen aus der Vorzeit vorhanden.

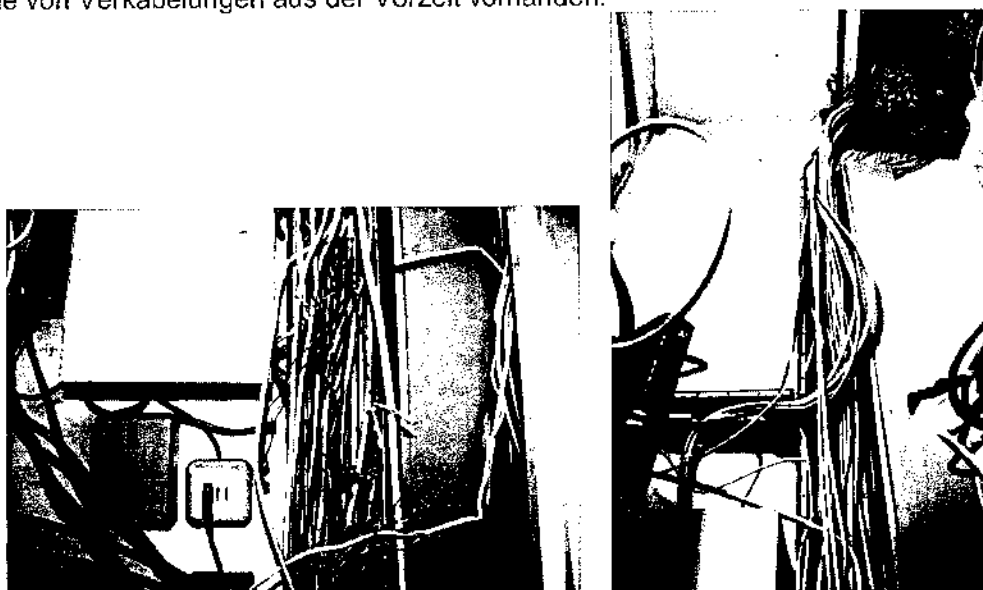


Abb. 65 Chaotische Verkabelung

#### **Maßnahme:**

Die gesamte Elektroanlage ist dringend durch eine Fachfirma zu prüfen. Eine bloße notdürftige Reparatur einzelner Teile ist keine ausreichende Maßnahme, um einen reibungslosen Betrieb dauerhaft zu gewährleisten.

Die Brandschutzabforderungen an den Technikraum sind zu überprüfen. Es ist davon auszugehen, dass die ausgeführte Tür den aktuellen Brandschutzanforderungen nicht genügt.

Die Erdungsanlage ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern bzw. herzustellen/zu erweitern.

## 5.2 Schaltermaterial

Das Schaltermaterial im Altbau ist deutlich veraltet und hat seine technische Nutzungsdauer längst überschritten.

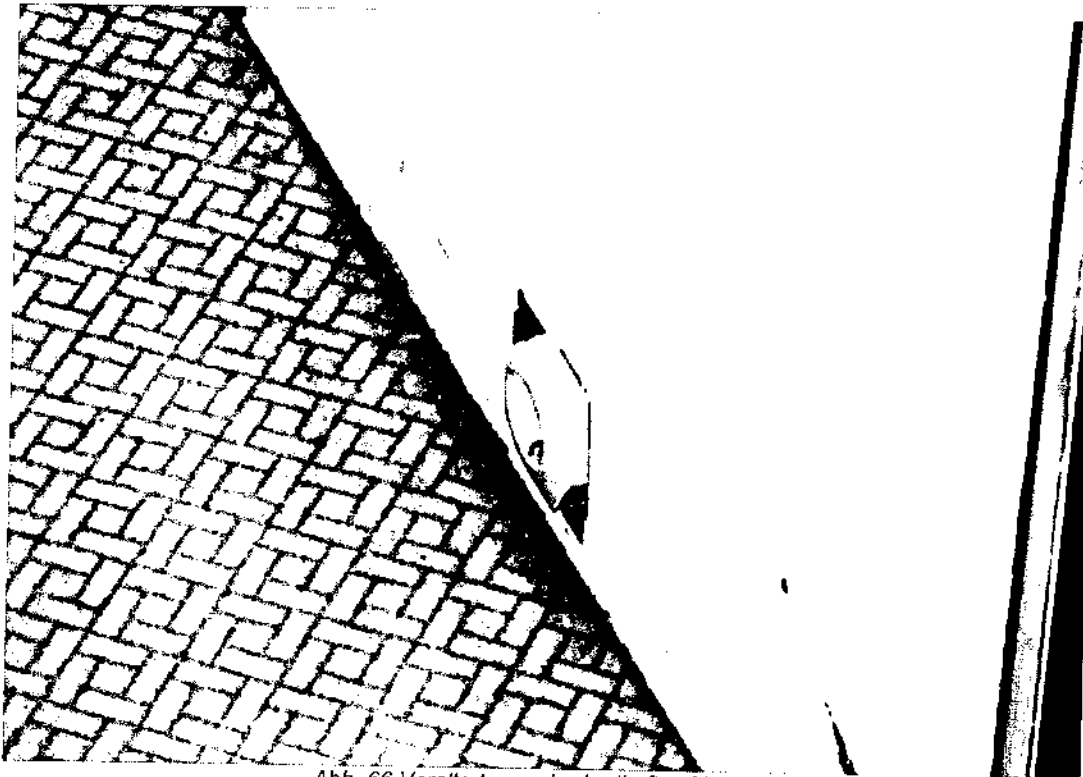


Abb. 66 Veraltetes und schadhafte Material

### Maßnahme:

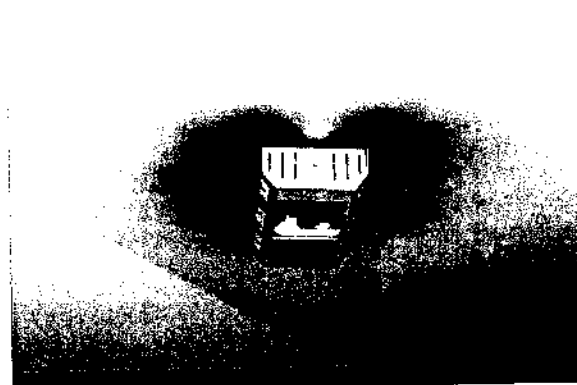
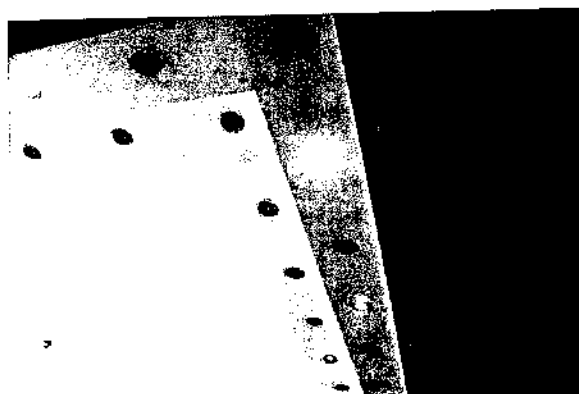
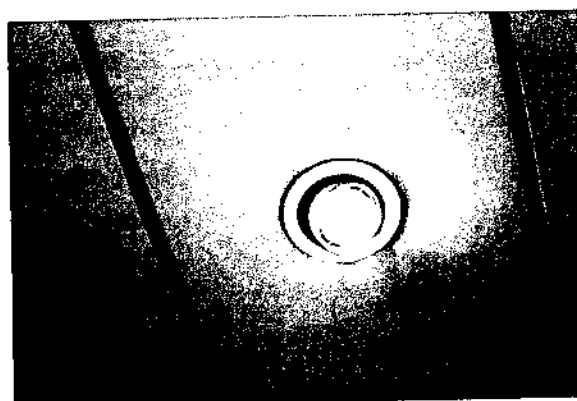
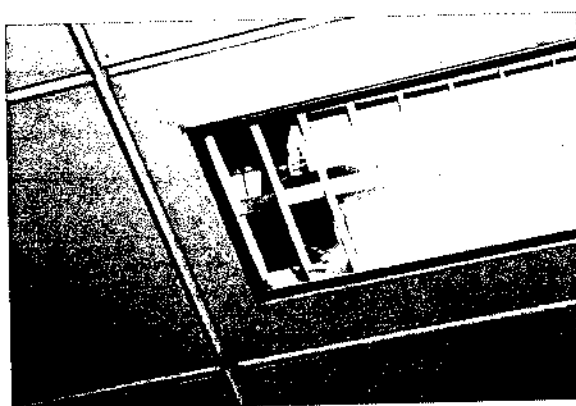
Komplette Erneuerung des Schaltermaterials (Schalter und Steckdosen).



### 5.3 Beleuchtung

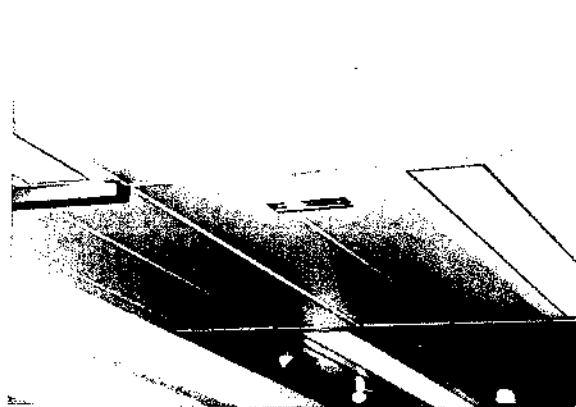
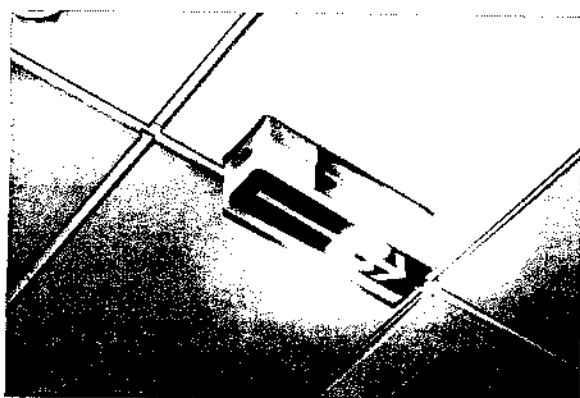
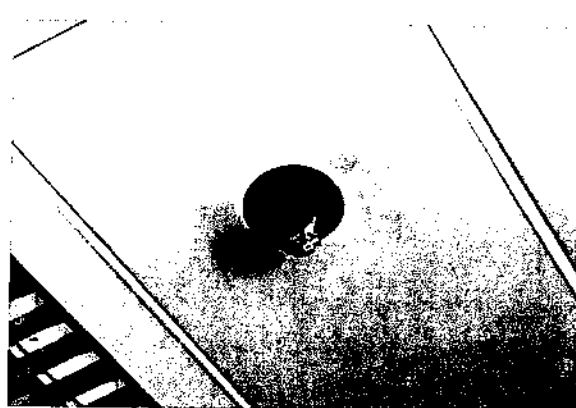
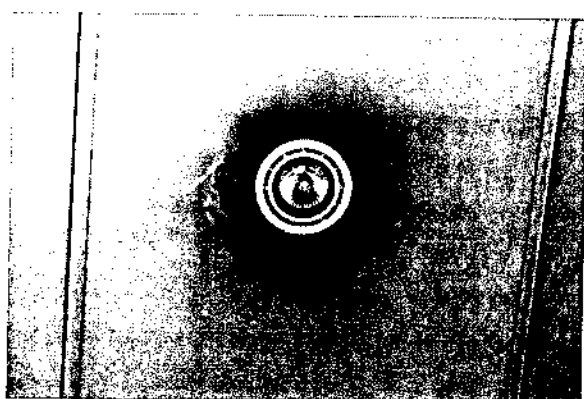
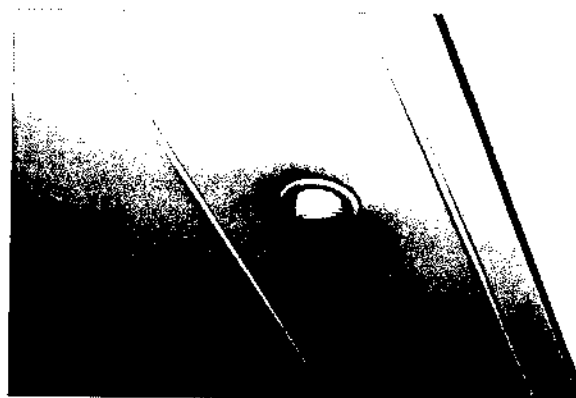
Die Beleuchtung erfolgt Großteils über, in der abgehängten Decke eingebaute, Einbauleuchten und Spots. Dabei kommen als Leuchtmittel Halogenspots und Leuchtstoffröhren zum Einsatz. Es zeigen sich verteilt über die gesamte Fläche schadhafte Leuchten, Verfärbungen und Rußspuren. Elemente der Notbeleuchtung zeigen nur mangelhafte Funktion.

Diese entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und weisen eine vergleichsmäßig zu hohen Energieverbrauch und ungezügelter Wärmeabgabe auf. Durch die hohe Anzahl an Leuchten und deren Wärmeabgabe kommt es zu einer weiteren Überhitzung in den Sommermonaten. Alle Leuchten haben die technische Nutzungsdauer deutlich überschritten und sind zu erneuern.



**createc**

Architektur +  
Baumanagement



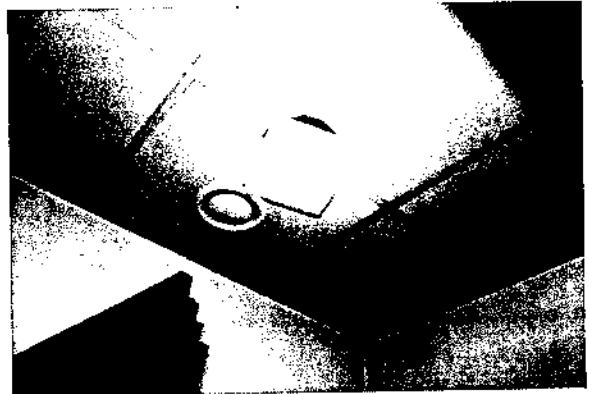
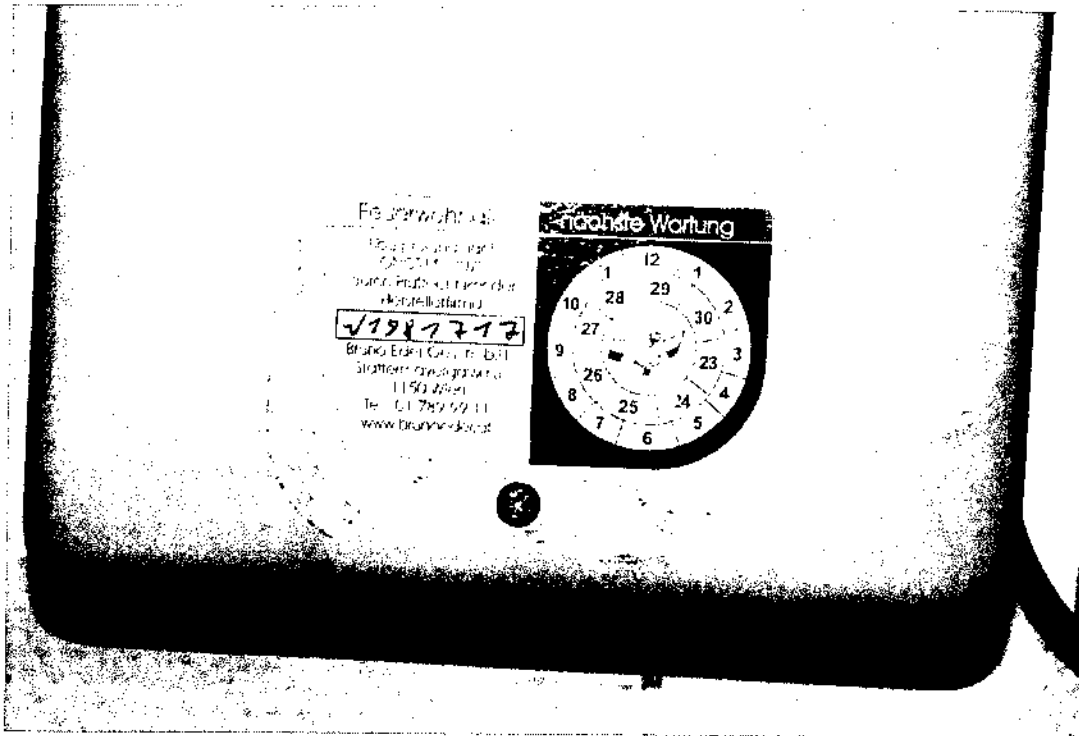


Abb. 67 Schadhafte und veraltete Leuchten

**Maßnahme:**

Erneuerung der Beleuchtung in Form eines LED-Systems (Einbau- und Hängeleuchten sowie Leuchtschienen)

Die Brandmeldezentrale ist 36 Jahre alt jedoch funktionsfähig und in Betrieb. Das Gerät wird, wie die angebrachte Prüfplakette anzeigt, regelmäßig gewartet. Ein aktueller Brandschutzplan ist angebracht. Brandschutzmelder sind in der Anlage augenscheinlich verbaut und ordnungsgemäß mit Brandschutzkabeln angeschlossen.  
Aufgrund des Alters der Gesamtanlage wird trotzdem eine Neukonzeptionierung empfohlen.



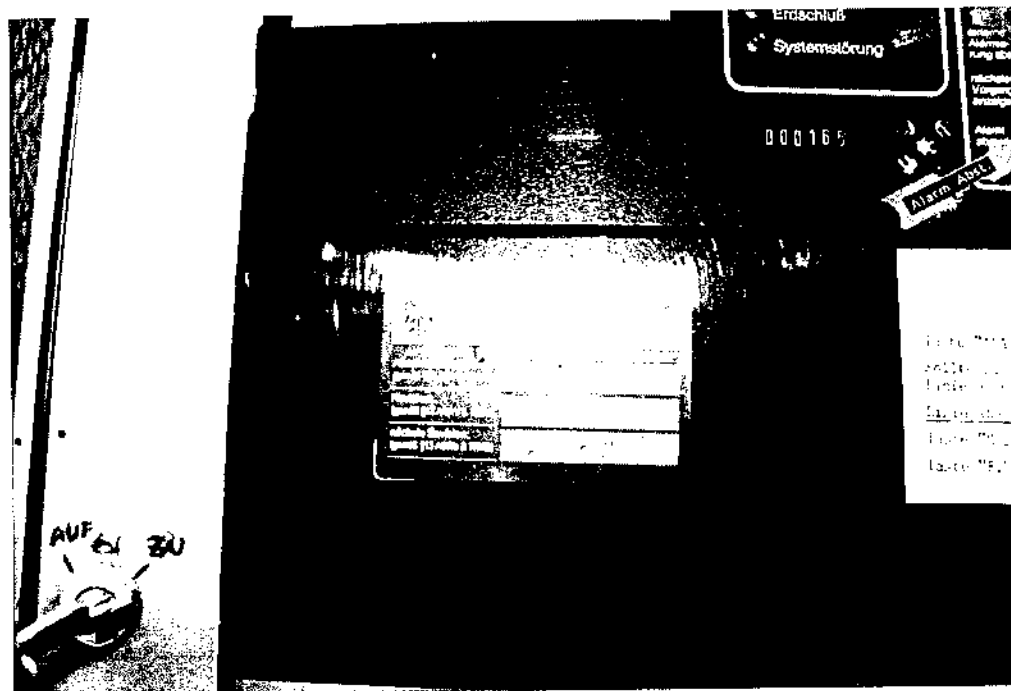


Abb. 68 Brandschutzanlage mit Wartungsplakette

Die Stromversorgung für den TUS-Anschluss erfolgt über eine, auch öffentlich, frei zugängliche Steckdose. Ein unabsichtliches Unterbrechen der Stromversorgung scheint leicht möglich. Die Stromversorgung ist sicherzustellen.

**createc**

Architektur +  
Baumanagement



Abb. 69 Stromversorgung TUS-Anbindung

**Maßnahme:**

Neukonzeption der Gesamtanlage. Erneuerung der Verkabelung.

## 6 GROBKOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENRAHMEN

Die Kosten der, unter 3. 5. angeführten Maßnahmen werden nachfolgend anhand von Erfahrungswerten des SV grob abgeschätzt. Aufgrund der vielfältigen und komplexen Sanierungsmaßnahmen kann eine genauere Abschätzung nur unter Einbeziehung von Fachfirmen erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahmen bedingt eine vorübergehende Schließung des Geschäftslokales. Etwaige dadurch entstehende Kosten sind in nachfolgender Aufstellung nicht berücksichtigt.

| Bauteil                          | Problemstellung/Mangel                                                                       | Maßnahme                                                                                                | Kosten                                | Menge                    | Gesamtkosten [€]                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 3.1 Wassereintritt 1.OG          | Schäden durch Wassereintritt infolge Schaden an HKLS.                                        | Austausch der betroffenen Blechkassetten sowie des betroffenen Textilbelags.                            |                                       |                          | siehe 3.9                       |
| 3.2 Dachterrasse                 | Schäden an der Abdichtung, Wasserdurchgänge Wand/Boden, Schäden und Abnutzungserscheinungen  | Sanierung der Gesamtfläche Boden/Abdichtung<br>Sanierung der Fassade<br>Erneuerung des Geländers        | 350,-€/m²<br>100,-€/m²<br>700,-€/lftm | 150m²<br>100m²<br>10lftm | € 52 500<br>€ 10 000<br>€ 7 000 |
| 3.4 Außenfassade                 | Abnützung, Verschmutzung und Beschädigungen                                                  | Sanierung und Überprüfen der Befestigung Steinelemente<br>Sanierung Putzfassade<br>Sanierung Untersicht | 150,-€/m²<br>100,-€/m²<br>150,-€/m²   | 50m²<br>150m²<br>150m²   | € 7 500<br>€ 15 000<br>€ 22 500 |
| 3.5 Aufzug                       | Abnützung Innenausstattung. Veralterte Steuerung, Technik                                    | Erneuerung Innenausstattung<br>Sanierung Technik                                                        |                                       | PA<br>PA                 | € 25 000<br>€ 25 200            |
| 3.6 Fenster/Portale              | Schäden an der Abdichtung, Wartungsstau, Nicht zeitgemäße bauphysikalische Eigenschaften     | Erneuerung der Schaufenster                                                                             | 750,-€/m²                             | 100m²                    | € 75 000                        |
| 3.6.2 Fensterelemente ALU        | Sicherheitsmängel, Technische Mängel, Abnützung und veraltete bauphysikalische Eigenschaften | Erneuerung der Fensterelemente                                                                          | 750,-€/m²                             | 80m²                     | € 60 000                        |
| 3.6.3 Fensterelemente Kunststoff | Sicherheitsmängel, Technische Mängel, Abnützung und veraltete bauphysikalische Eigenschaften | Erneuerung der Fensterelemente                                                                          | 350,-€/Stk                            | 60m²                     | € 21 000                        |
| 3.6.4 Eingangsportal             | Wartungsstau, Überprüfung der Versenkanlage, Starke Abnutzung                                | Prüfung und Sanierung der Sicherheitseinrichtung Versenkanlage.<br>Sanierung des Eingangsportals        |                                       | PA<br>PA                 | € 30 000<br>€ 5 000             |



| Bauteil                           | Problemstellung/Mängel                                                   | Maßnahme                                              | Kosten                | Menge              | Gesamtkosten [€] |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| 3.7 Oberflächen                   | Schäden und Abnutzungserscheinungen                                      | Erneuerung der Oberflächen                            | 750,-€/m <sup>2</sup> | 20m <sup>2</sup>   | € 15 000         |
| 3.8 Innentüren                    | Abnutzungserscheinungen, Optische Mängel                                 | Erneuerung der Türblätter                             | 500,-€/Stk            | 10Stk.             | € 5 000          |
| 3.9 Brandschutztüren/Motorausgang | Sicherheitsmangel Schloß, Fehlende Prüfung                               | Sanierung Türstöcke                                   | 200,-€/Stk            | 10Stk.             | € 2 000          |
| 3.9 Oberflächen                   |                                                                          | Prüfung und Erneuerung Schloß                         |                       | PA                 | € 1 000          |
| 3.9.1 Böden                       | Schwere Abnutzung und Schäden an Bodenbelägen, Fehlende Rutschsicherheit | Erneuerung aller Bodenbeläge inkl. Treppe             | 110,-€/m <sup>2</sup> | 1670m <sup>2</sup> | € 183 700        |
| 3.9.2 Wände                       | Abnutzung an den Wänden                                                  | Sanierung der Wandoberflächen (Reinigen, Beschichten) | 15,-€/m <sup>2</sup>  | 500m <sup>2</sup>  | € 7 500          |
| 3.9.3 Decken                      | Abnutzung und Schäden am Deckensystem                                    | Erneuerung der abgehängten Decke                      | 100,-€/m <sup>2</sup> | 1500m <sup>2</sup> | € 150 000        |

| Bauteil                         | Problemstellung/Mängel                                                                                                  | Maßnahme                                            | Kosten     | Menge  | Gesamtkosten [€] |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|--------|------------------|
| 4 HKIS                          |                                                                                                                         |                                                     |            |        |                  |
| 4.1 Heizzentrale/Wärmerezeugung | nicht begutachtet                                                                                                       |                                                     |            |        |                  |
| 4.2 Wärmeübertragung            | Ineffiziente Wärmeübertragung mit veralteten Heizkörpern in Sozialräumen                                                | Erneuerung Wärmeverteilung                          | 100,--€/m² | 170m²  | € 17 000         |
| 4.3 Steuerung                   | Keine zentrale Steuerung der Heizungsanlage                                                                             | Einbau Heizungssteuerung                            |            | PA     | € 50 000         |
| 4.4 Klimatisierung              | Überhitzung des Verkaufsraumes in den Sommermonaten infolge nicht ausreichender Dämmung über 1.OG                       | Einbau einer Klimaanlage bzw. Kühlregister          |            | PA     | € 150 000        |
| 4.5 Lüftung                     | Veraltete, nur teils betriebsbereite Lüftungsanlage                                                                     | Sanierung der Lüftungsanlage                        |            | PA     | € 150 000        |
| 2.8.6 Sanitär                   | Veraltete Sanitäranlagen                                                                                                | Sanierung der Sanitäranlage                         | 150,--€/m² | 50m²   | € 7 500          |
| 5 Elektrotechnik                |                                                                                                                         |                                                     |            |        |                  |
| 5.1 Niederspannungsverteilung   | Augenscheinlich intakte Hauptverteilung, veraltete Subverteiler, chaotische Verkabelung, historisch gewachsener Zustand | Erneuerung der Hauselektrik                         |            |        |                  |
| 5.2 Schaltermaterial            | Veraltetes Schaltermaterial                                                                                             | Erneuerung Schaltermaterial                         | 150,--€/m² | 1670m² | € 250 500        |
| 5.3 Beleuchtung                 | ineffiziente, veraltete Beleuchtungsmittel                                                                              | Erneuerung Beleuchtung                              |            |        |                  |
| 5.3 Brandmeldeanlage            | Hohes Alter der Brandschutzzentrale.                                                                                    | Neukonzeptionierung und Überprüfung der Verkabelung |            | PA     | € 15 000         |

| Bauteil                       | Problemstellung/Mängel | Maßnahme                                                                                                                                                              | Kosten      | Menge | Gesamtkosten [€] |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|------------------|
| Baukosten                     |                        |                                                                                                                                                                       |             |       | € 1 359 900      |
| Erschweriszulage              |                        | 5% Zulage für bauen in<br>Altstadtumgebung(Fußgängerzone, keine<br>Lagermöglichkeit, erschwerte Zufahrt)                                                              |             |       | € 67 995         |
| Reserve für Unvorhergesehenes |                        | 10% der Baukosten                                                                                                                                                     |             |       | € 135 990        |
| Baukosten gesamt              |                        |                                                                                                                                                                       |             |       | € 1 563 885      |
| Nebenkosten                   |                        | Ausschreibung, Vergabe, notwendige Fachplaner<br>(Bauphysik, Statik), Koordination inkl.<br>Nebenkosten, Umfang gem. LMVM und üblicher<br>Nachlässe ca. 20% (Beilage) | € 78 451,00 | -20%  | € 62 761         |
| GESAMT netto exkl. Ust        |                        |                                                                                                                                                                       |             |       | € 1 626 646      |

Tabelle 1 Grobkostenschätzung/Kostenrahmen Sanierungsmaßnahmen

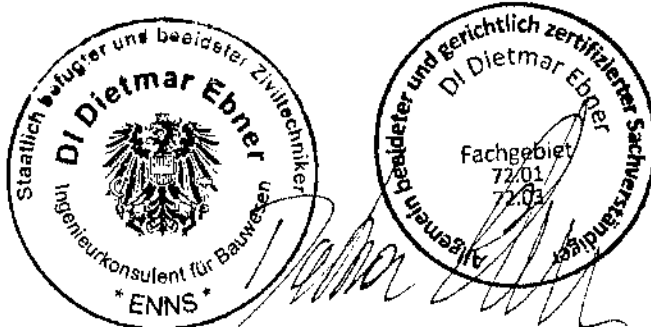
## 7 ANMERKUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der Sachverständige hat den Befund und das Gutachten aufgrund des Lokalaugenscheines, und Auskünften und Angaben des Auftraggebers erstellt. Die Befundaufnahme und die gutachterlichen Aussagen sind Stichtag bezogen. Der unterfertigte Sachverständige behält sich vor, bei neu hinzukommenden, anders lautenden, nichtzutreffenden, unvollständigen oder ergänzenden Informationen und Bewertungsunterlagen, die bewertungsrelevante Umstände darstellen, den Inhalt und die Bewertung des Gutachtens kostenpflichtig zu ergänzen, abzuändern oder anzupassen.

Eine Verwendung des Gutachtens außerhalb des im Zweck des Gutachtens angegebenen Rahmens, die Anfertigung von Kopien, Veröffentlichungen und eine Verwendung durch Dritte ist ausdrücklich untersagt und muss durch den Sachverständigen schriftlich genehmigt werden. Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und Grund auch immer, wird ausgeschlossen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vom Auftraggeber vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten bezieht sich nur auf den Umfang des Auftrages.

Enns am 25.11.2024



72.01 Hochbau und Architektur  
72.02 Kalkulation  
Vergabewesen  
Verdingungswesen  
Bauabwicklung  
Bauabrechnung

Das Dokument besteht aus insgesamt 79 Seiten.

Beilagen:

Beilage1\_240927\_Schätzung\_Nebenkosten\_de