

26003-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung der **VERKEHRSWERTE** der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Werkstätte A und Wohnungseigentum an Wohnung 37
an der Liegenschaft

Grundbuch:	01307 Sechshaus			
Einlagezahl:	248	B-LNR:	3 und 31	
Mindestanteile:	150 / 2984	B-LNR: 3	Werkstätte A	
	172 / 2984	B-LNR: 31	Wohnung 37	
Bezirksgericht:	Fünfhaus			
Adresse:	1150 Wien, Ortnergasse 7			

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Baubewilligung DG-Ausbau
Beilage 7	Gutachten Mängel im Haus

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus EINLAGEZAHL 248
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

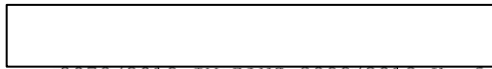
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3, 31 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 445/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.110/7	GST-Fläche	547	
	Bauf.(10)	401	
	Bauf.(20)	146	Ortnergasse 7

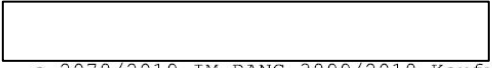
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****

- 1 a Bauplatz auf Gst .110/7
 - 3 a gelöscht
- ***** B *****
- 3 ANTEIL: 150/2984



- a 2078/2019 IM RANG 3899/2018 Kaufvertrag 2018-07-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-03-25 Eigentumsrecht
- b 3038/2019 1884/2020 Wohnungseigentum an Werkstätte A
- c 3038/2019 Teilung des Anteils
- d 1884/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- h gelöscht

- 31 ANTEIL: 172/2984



- a 2078/2019 IM RANG 3899/2018 Kaufvertrag 2018-07-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-03-25 Eigentumsrecht
- b 3038/2019 1884/2020 Wohnungseigentum an Wohnung 37
- c 3038/2019 Teilung des Anteils
- d 1884/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- h gelöscht

***** C *****

- 5 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 2078/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-08-22, Nachtrag 2019-03-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
IM RANGE VOR C-LNR 6
- 6 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 2078/2019 Pfandurkunde 2019-01-28, Nachtrag 2019-03-25

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

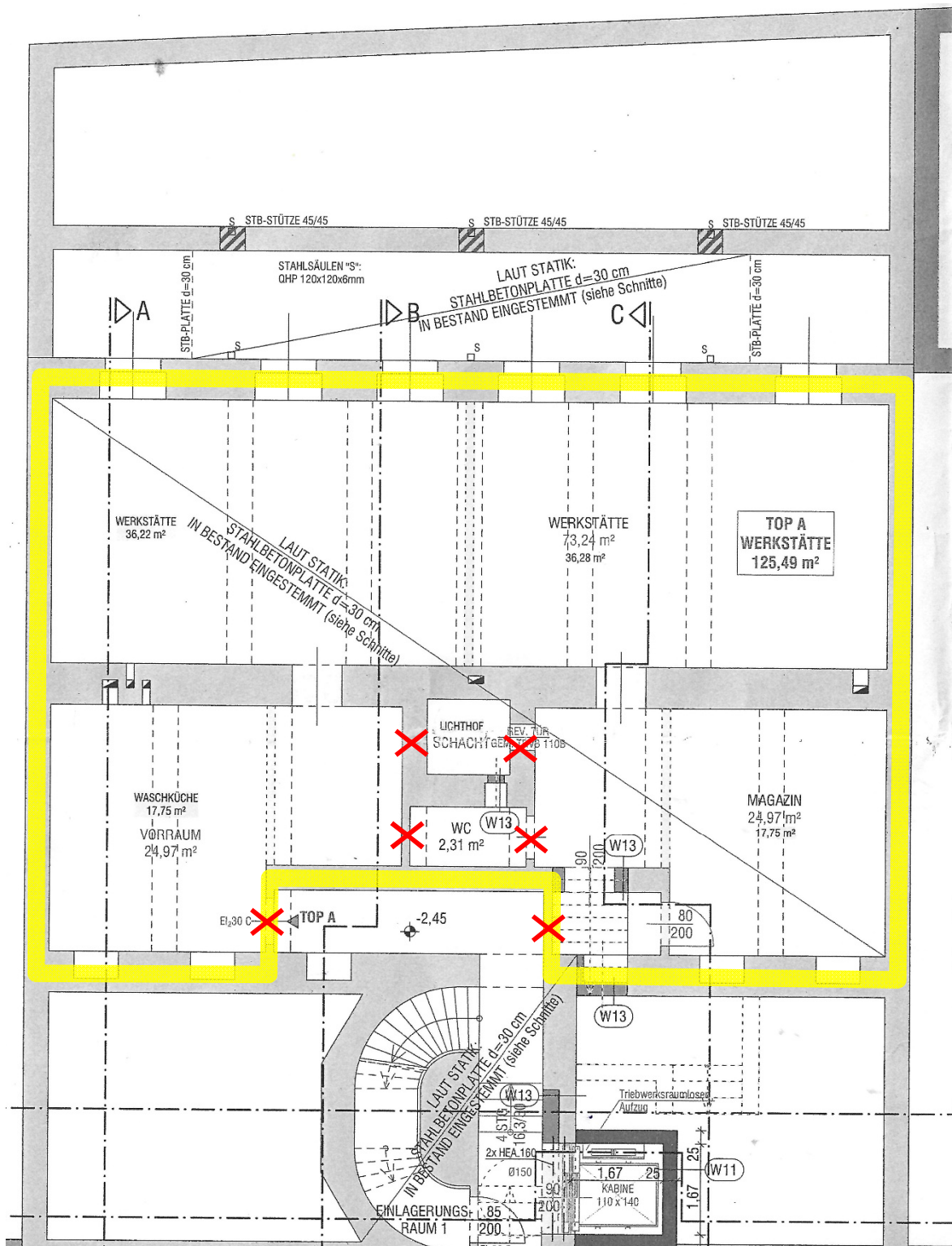
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
IM RANGE NACH C-LNR 5
- 18 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2272/2024 Klage (LG ZRS Wien, 4 Cg 50/24p)
- 19 auf Anteil B-LNR 3
a 2731/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1232/24w)
- 22 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5450/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2445/24b)
- 24 auf Anteil B-LNR 3 31
a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17
PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für
(20 E 1252/25x)
- b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus
EZ 248 KG 01307 Sechshaus
- 25 auf Anteil B-LNR 3 31
a 1882/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-27
PFANDRECHT vollstr EUR 5.990,42
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)
- 27 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2140/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 872/25f)
- 28 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2480/2025 Zahlungsbefehl 2024-06-26, Zahlungsbefehl
2024-12-12
PFANDRECHT vollstr EUR 11.170,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-06-23
Antragskosten EUR 872,58
für Eigentümergemeinschaft Ortnergasse 7, 1150 Wien
(20 E 2044/25t)
- 31 auf Anteil B-LNR 3 31
a 3624/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1391/25d)
- 32 auf Anteil B-LNR 3 31
a 4219/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-18
PFANDRECHT vollstr EUR 1.188,18
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-09-04,
Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-07-18, Antragskosten
EUR 372,77
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7, 1150 Wien (39 E 51/25v, beigetreten
zu 39 E 17/25v)
- 33 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5138/2025 Zahlungsbefehl 2025-09-19
PFANDRECHT vollstr EUR 4.792,46
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-10-31,
Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-09-19, Antragskosten
EUR 582,28
für Eigentümergemeinschaft des Hauses Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7 1150 Wien (39 E 55/25g, beigetreten zu
39 E 17/25v)
- 34 auf Anteil B-LNR 3 31

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- a 5387/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--, Antragskosten
EUR 3.220,88
für WBI Beteiligungsverwaltungs GmbH (FN 361867h)
(39 E 58/25y)
- 35 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5547/2025 Beschluss 2025-07-23, Beschluss 2025-10-20
PFANDRECHT vollstr EUR 104.475,50
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-12-10 und
Exekutionsbewilligung 2025-12-10
für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4087/25h)
- b 5547/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 63
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 35
- 36 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5585/2025 Versäumungsurteil 2025-02-25, Bewilligung der
Fahrnisexekution 2025-04-10
PFANDRECHT hins vollstr Kosten und Zinsen gem
Exekutionsantrag 2025-12-03 und Exekutionsbewilligung
2025-12-04 für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4207/25f)
- b 5585/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 36
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 64
- 37 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5903/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2153/25p)
- 38 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5939/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.313,02, EUR 2.856,98, EUR
10.468,93 und EUR 1.753,64, samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-12-17, Kosten EUR 646,83
samt 4 % Z seit 2024-12-12, Kosten EUR 1.896,08 samt 4 % Z
seit 2025-05-13, Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit
2025-08-07, Kosten EUR 872,58, Antragskosten EUR 1.118,72,
für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 60/25t, beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 39 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 54/2026 Zahlungsbefehl 2025-11-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.155,44
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-01-07 und
Exekutionsbewilligung 2026-01-13
für [REDACTED] (20 E 69/26b)
- b 54/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 65
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 39
- 40 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 396/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 68.002,40
samt 4 % Z aus EUR 65.192,40 seit 2024-05-18
4 % Z aus EUR 2.810,-- seit 2024-08-30
Kosten EUR 18.724,04 samt 4 % Z seit 2025-08-26
Kosten EUR 3.781,32 samt 4 % Z seit 2025-12-09
Antragskosten EUR 1.118,72
für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 7/26z beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 41 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 445/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 122.634,22 samt Zinsen
und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-29 für
[REDACTED]
(39 E 8/26x beigetreten zu 39 E 58/25y)

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

GRUNDRISS WERKSTÄTTE A



FOTODOKUMENTATION



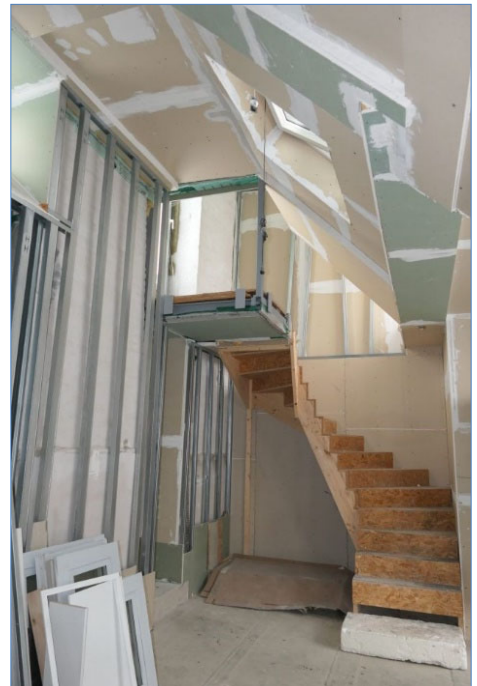


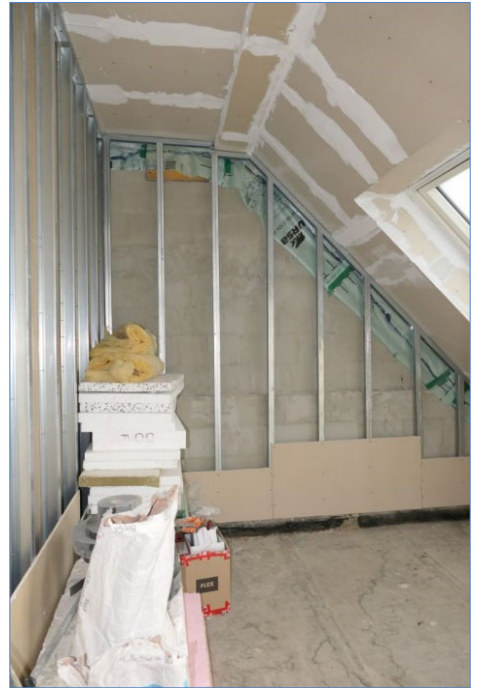
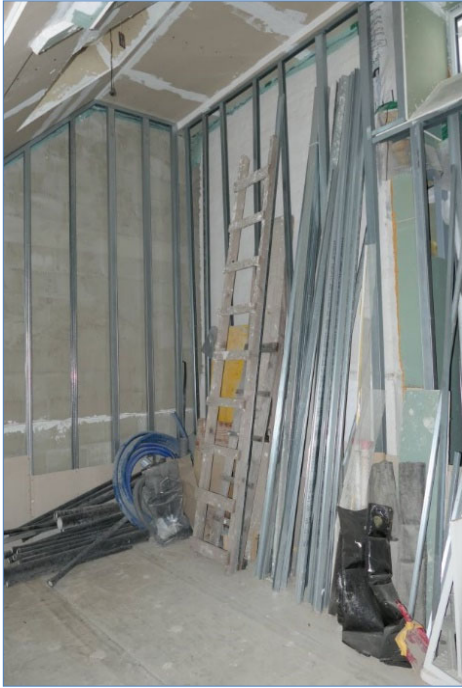
WERKSTÄTTE A





WOHNUNG TOP 37







ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Ortnergasse 7	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Parterre bis 3OG	Baujahr	vor 1899
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ortnergasse 7	Katastralgemeinde	Sechshaus
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01307
Grundstücksnr.	110/7	Seehöhe	183 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CO_{2,eq}: 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.559,4 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.247,5 m ²	Heizgradtage	3655 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.879,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.294,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,56 m	mittlerer U-Wert	1,670 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	109,79	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)


Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 214,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 214,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 344,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 3,36
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 372.027 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 238,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 398.532 kWh/a	HWB _{SK} = 255,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 15.937 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 553.247 kWh/a	HEB _{SK} = 354,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,41
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,43
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 35.517 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 588.763 kWh/a	EEB _{SK} = 377,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 666.808 kWh/a	PEB _{SK} = 427,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} = 644.747 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 413,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 22.061 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 144.701 kg/a	CO _{2eq,SK} = 92,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 3,45
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	08.12.2021
Gültigkeitsdatum	07.12.2031
Geschäftszahl	

ErstellerIn	BM DI Markus Hösel
Unterschrift	 BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth

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

Beilage 5

SELBSTBERECHNUNG	<i>J. E. & E. H. H.</i>
ERFASSUNGSNUMMER	<i>10-1538232019</i>
Datum:	<i>04. APR. 2019</i>
EUR	<i>0,-</i>
DORDA Rechtsanwälte GmbH	

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend die Liegenschaft

**1150 Wien, Ortnergasse 7
EZ 248 KG 01307 Sechshaus**

*Vorgangsnr.
101538232019-
002001*

geschlossen zwischen

1. SplusO Immo GmbH

FN 494518h
Krugerstraße 2/7
1010 Wien

(kurz "**SplusO**")

und

2. ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG

FN 456877d
Seidlgasse 41/4
1030 Wien

(kurz "**ROOF04**")

(beide zusammen kurz "**Vertragsparteien**")

wie folgt:

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung der Liegenschaft	2
2.	Wohnungseigentum	2
3.	Verwaltung	3
4.	Regelung der Rechte und Pflichten	4
5.	Instandhaltung	4
6.	Aufwendungen / Abrechnung / Abstimmung.....	5
7.	Zahlungsmodalitäten	6
8.	Nutzung der allgemeinen Teile.....	7
9.	Umfang des Wohnungseigentums	7
10.	Bauliche Änderungen	7
11.	Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte	9
12.	Erklärungen iSd Wr Ausländergrundverkehrsgesetzes.....	10
13.	Versicherungen	10
14.	Spezialvollmacht.....	10
15.	Aufsandungserklärungen	11
16.	Rechtsnachfolge	11
17.	Schlussbestimmungen	11

1. Beschreibung der Liegenschaft

- 1.1 Mit Kaufvertrag vom 11.7.2018 (samt Nachtrag vom 19.3.2019) hat ROOF04 774/1356 Anteile an der Liegenschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus, bestehend aus dem Grundstück Nr .110/7, mit der Liegenschaftsadresse 1150 Wien, Ortnergasse 7 (kurz "**Liegenschaft**") an SplusO verkauft. 2.4
- 1.2 Der Wohnungseigentumsbegründung wird die Nutzwertberechnung der Architektin Dipl-Ing Claudia Hammerl, 1070 Wien, Zieglergasse 73/7 vom 7.3.2019 (Anlage 1.2) zugrunde gelegt. Den Vertragsparteien ist die Nutzwertberechnung bekannt und wird von diesen, einschließlich der dort ausgewiesenen Widmungen, ausdrücklich anerkannt. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich gemäß der Nutzwertberechnung der Sachverständigen insgesamt 30 wohnungseigentumstaugliche Objekte, aufgegliedert in 26 Wohnungen, 3 Lokalen und 1 Werkstatt. 28 Kellerabteile und 10 Gang-WCs verbleiben im allgemeinen Eigentum. 2.5
2.6
- 1.3 Neben dem Nutzwertgutachten gemäß § 6 Abs 1 Z 3 WEG ist diesem Vertrag auch das Gutachten über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG als Anlage 1.3 angeschlossen. 3.

2. Wohnungseigentum

- 2.1 Die Vertragsparteien vereinbaren, an der Liegenschaft wie folgt Wohnungseigentum zu begründen: 3.1
- a) Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle Anlage 2.1 in **Spalte D** angeführten Miteigentumsanteile den Mindestanteilen und somit dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft entsprechen. 3.2
- b) Die Vertragsteile räumen somit einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, das ist das Recht, die in der Tabelle Anlage 2.1 **Spalte E** genannten Einheiten, bestehend aus den in der Tabelle Anlage 2.1 in **Spalte F** ersichtlichen Bestandsgegenständen mit einer Nutzfläche laut Tabelle Anlage 2.1 **Spalte G**, laut der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Nutzwertberechnung, ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und nehmen dieses wechselseitig an. 3.3
3.4
- c) Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile von Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten miteinander verbunden werden.
- 2.2 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung - soweit notwendig - in die in Anlage 2.1 **Spalte D** genannten Anteile geteilt werden, und dass bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle Anlage 2.1 das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt einverleibt wird. Eine allfällige erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte und die damit verbundene Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jeglichen Ausgleich. 3.5
- 2.3 Weiters verpflichten sich sämtliche Vertragsparteien, für den Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs 2 WEG, einer unentgeltlichen Übertragung zuzustimmen und diese anzunehmen. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung 3.6

gung des jeweiligen Vertrages als in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw übernommen.

- 2.4 Da Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben alle Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile (wie zB Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Stiegenhäuser, etc) widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergeinschaft mitzubenuetzen.
- 2.5 Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 Abs 3 WEG schadlos zu halten.
- 2.6 Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Falle einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, auch für die Zeit danach, gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

3. Verwaltung

- 3.1 Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen Wohnungseigentumsanlage obliegt der Eigentümergeinschaft. Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, FN 418294p, 2340 Mödling, Frauensteingasse 7, bestimmt und mit dieser ein Hausverwaltervertrag auf unbestimmte Zeit vereinbart. Ein Wechsel des Hausverwalters bedarf eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft unter den gesetzlichen Voraussetzungen des WEG 2002.
- 3.2 Gemäß § 19 WEG 2002 werden Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht. Der Verwalter nimmt seine Bestellung an und stimmt der Ersichtlichmachung im Grundbuch zu. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die für die Verwaltung notwendigen Vollmachten zu erteilen.
- 3.3 Die Tätigkeit des Verwalters umfasst einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergeinschaft üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind.
- 3.4 Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer Dritten gegenüber zu wahren hat. Die Eigentümergeinschaft kann mit Beschluss Wertgrenzen festlegen, bei deren Überschreitung die Zustimmung der Eigentümergeinschaft oder eines Vertreters der Eigentümergeinschaft (Vertrauensperson) einzuholen ist.
- 3.5 Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen selbständig zu entscheiden und über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen. Die Eigentümergeinschaft kann mit Beschluss Wertgrenzen festlegen, bei deren Überschreitung die Zustimmung der Eigentümergeinschaft oder eines Vertreters der Eigentümergeinschaft (Vertrauensperson) einzuholen
- 3.6 Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren die Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Für Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, bedarf es

eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft unter den gesetzlichen Voraussetzungen des WEG 2002 (§ 29 Abs 6 WEG). Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Miteigentümer eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn darüber die Zustimmung der Betroffenen oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde vorliegt.

- 3.7 Jeder Miteigentümer wird der Hausverwaltung eine ladungsfähige Adresse im Inland oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland sowie eine E-Mail-Adresse bekannt geben. Änderungen dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt zu geben. Sollte keine gesonderte Bekanntgabe erfolgen, erfolgt die Zustellung an die Adresse des Wohnungseigentumsobjekts.

4. Regelung der Rechte und Pflichten

- 4.1 Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.
- 4.2 Alle Wohnungseigentümer anerkennen die nachstehend in den Punkten 5 bis 12 angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.
- 4.3 Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile automatisch und uneingeschränkt über. Im Fall der Übertragung von Wohnungseigentumsanteilen, ist der Überträger dennoch verpflichtet, diese Rechte und Pflichten auch ausdrücklich auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zur Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu verpflichten, andernfalls haftet der Überträger unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes haften solidarisch.

5. Instandhaltung

- 5.1 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm im Umfang gemäß Punkt 9 zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Dies inkludiert die Verpflichtung zur Wartung, Instandhaltung, laufenden Erneuerung und Erhaltung der in Punkt 9 genannten Liegenschaftsteile und Einrichtungen, soweit es sich nicht um ernste Schäden handelt, die nach dem Gesetz von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind.
- 5.2 Alle am Wohnungseigentumsobjekt auftretenden Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizung oder das Auftreten von Ungeziefer.
- 5.3 Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme durch

hiezuh befugte Gewerbetreibende auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

- 5.4 Bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten sowie Reparaturen ist stets auf das Erscheinungsbild der Liegenschaft sowie eine abgestimmte und einheitliche Ausgestaltung Rücksicht zu nehmen.
- 5.5 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur Vorsorge für künftige Aufwendungen, insbesondere zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, das sind jene, die nicht in der Sondernutzung eines einzelnen Wohnungseigentümers stehen, eine Rücklage gebildet wird und die Beiträge zu dieser Rücklage gem Punkt 6.1 aufgeteilt werden.

6. Aufwendungen / Abrechnung / Abstimmung

- 6.1 Die Aufwendungen für die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 WEG und die Beträge für die Rücklage gemäß § 31 WEG werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte getragen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderweitige Regelungen getroffen werden; dies gilt daher insbesondere auch dann, wenn Kosten nicht eindeutig zuordenbar sind.
- 6.2 Festgehalten wird, dass solange noch vor Wohnungseigentumsbegründung geschlossene dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegende Hauptmietverträge bestehen (sog "Altmietverträge"), nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung zwischen den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte, die übrigen Aufwendungen jedoch entsprechend § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Mietgegenstandes zur Gesamtnutzfläche aufzuteilen sind. Sobald sämtliche Altmietverhältnisse beendet wurden, gilt für die Aufteilung der Betriebskosten die Regelung des Punktes 6.1.
- 6.3 Die jeweiligen Eigentümer jener Wohnungseigentumsobjekte, für die aufrechte "Altmietverträge" bestehen, sind dazu verpflichtet, die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich allfälliger Ansprüche aus den jeweiligen Mietverhältnissen vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 6.4 Die Aufteilung der Kosten des Betriebes, der Wartung, der Instandhaltung, der Erhaltung sowie der Verbesserung der Aufzugsanlage erfolgt abweichend von dem in Punkt 6.1 genannten Schlüssel nach dem in entsprechend Anlage 6.4 genannten Verhältnis.
- 6.5 Sollten sich aufgrund von Änderungen der Nutzwerte der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Änderungen der grundbücherlichen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer ergeben, so gilt bei jenen Kosten, die nach den obigen Bestimmungen im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile aufgeteilt werden, als vereinbart, dass die Anteilsänderungen erst ab dem ihrer grundbücherlichen Durchführung folgenden Jahresersten eine Änderung des Aufteilungsschlüssels bewirken; es finden daher keine Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Miteigentumsanteile statt. Gleiches gilt bei jenen Kosten, die nach den obigen Bestimmungen im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte verteilt werden, für nachträgliche Nutzflächenänderungen. Auch diese bewirken erst ab dem der Änderung folgenden Jahresersten eine Änderung des Aufteilungsschlüssels.
- 6.6 Zu den Aufwendungen gehören unter anderem:
 - a) die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, insbesondere aber nicht ausschließlich die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein

zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;

b) sämtliche mit dem Personenlift und sonstigen Gemeinschaftsanlagen in Zusammenhang stehenden Kosten.

c) der Beitrag zur Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002. Die Höhe der Rücklage berechnet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und ist vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Als Ausgangswert kommt ein Beitrag von 50 Cent je Nutzwertanteil zur Vorschreibung. Der Betrag unterliegt einer jährlichen Wertanpassung. Ein abweichender Beschluss der Miteigentümer ist mit Mehrheit im gesetzlichen Rahmen (derzeit des § 31 iVm § 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002) zu fassen.

6.7 Solange noch Bestandobjekte des Hauses an "Altmietler" vermietet sind, berechnet sich der Beitrag zur Hauptmietzinsreserve nach § 18 MRG iVm § 20 Abs 1 lit b und c und § 16 MRG.

6.8 Der abweichende Aufteilungsschlüssel aufgrund der schriftlichen Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern ist gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

7. Zahlungsmodalitäten

7.1 Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.

7.2 Die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Beiträge sind bis zum 5. des Kalendermonats zur Zahlung fällig.

7.3 Der Hausverwalter ist verpflichtet:

a) bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres (oder einem früheren gesetzlich festgelegten Zeitpunkt) jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorangegangenen Kalenderjahrs zu legen;

b) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs jedem Wohnungseigentümer eine Vorausschau über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen zur Kenntnis zu bringen.

7.4 Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche entsteht, ist von der Gemeinschaft vorrangig aus der Rücklage zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen unter Ausnützung des Vorzugspfandrechtes (derzeit § 27 WEG 2002) geltend zu machen.

7.5 Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen von 5 %-Punkten über dem 1-Monats-EURIBOR

p.a. einzuheben. Der Eigentümergeinschaft steht (derzeit gemäß § 27 WEG 2002) ein Vorzugspfandrecht zugunsten dieser Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer zu. Sind vom Hausverwalter Zahlungen von den Wohnungseigentümern trotz Exekutionsführung nicht innerhalb von acht Wochen beginnend ab Exekutionsführung einbringlich zu machen, sind die daraus entstehenden Kosten den übrigen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte anzulasten.

8. Nutzung der allgemeinen Teile

- 8.1 Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt 9 zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
- 8.2 Die Vertragsparteien halten fest, dass Eigengärten, Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, sondern Zubehör zu den einzelnen Wohnungen sind.
- 8.3 Die Bereiche der Dachterrassen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes, dem diese Dachterrassen als Zubehör zugeordnet sind, dem Rauchfangkehrer bei Bedarf zugänglich zu machen.
- 8.4 Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume und Flächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder allgemeine Teile ausschließlich zu nutzen.
- 8.5 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
- 8.6 Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 8.7 Sämtliche Vertragsparteien nehmen die allfällig abgeschlossenen Lieferungs- und Dienstleistungseinzelverträge betreffend die Lieferung von Kaltwasser, Warmwasser, Gas und das technische facility Management zustimmend zur Kenntnis und verpflichten sich zum Abschluss derselben.

9. Umfang des Wohnungseigentums

- 9.1 Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:
 - a) die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone, Loggien und Terrassen samt Wand- und Deckenputz, die Eigengärten sowie die Einlagerungsräume;
 - b) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
 - c) die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;

- d) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen und Heizungsanordnungen;
- e) die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere jedoch für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;
- f) (soweit rechtlich zulässig) Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;
- g) Zähl- und Messeinrichtungen für Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich dieser außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts (zB im Stiegenhaus) befinden.
- h) Böden (inkl Estrich ohne Unterkonstruktion),
- i) sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Steigsträngen sowie
- j) die Wartung und Instandhaltung der Heizkörper,
- k) (soweit rechtlich zulässig) Terrassen, Loggien und Balkone inklusive Geländer und Verblechungen sowie der Fußbodenaufbau oberhalb der Feuchtigkeitisolierung; sofern aber an Terrassen, Loggien und Balkonen ernste Schäden des Hauses auftreten, ist die Eigentümergemeinschaft zur Erhaltung verpflichtet, und
- l) die den jeweiligen Dachgeschoßwohnungen zugeordneten Klimageräte.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist, obwohl Dachterrassen und Loggien vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind.

- 9.2 Die Miteigentümer kommen überein, dass die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution, der Betrieb von Bordellen, oder Diskotheken, Sexshops sowie Wett- und Glücksspiellokalen ausdrücklich verboten ist, und ein Verstoß gegen diese Regelung zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers führen soll.

10. Bauliche Änderungen

- 10.1 Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedürfen - abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung - der ausdrücklichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Nach außen wirksamen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (zB Farben, Materialien, etc) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen; sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, genügt die schriftliche Einverständniserklärung der Verwaltung, welche die Zustimmung der Miteigentümer ersetzt.
- 10.2 Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte und Zubehörobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentü-

mer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche zu erwirken, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objekts eingreifen, dürfen jedoch nur nach vorheriger Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

- 10.3 Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher. Im Gegenzug verpflichten sich die übrigen Wohnungseigentümer, allfällige erforderliche Unterschriften unentgeltlich und ohne Aufschub in der dazu erforderlichen Form zu leisten, und sich darüber hinaus auch bestmöglich zu bemühen, allenfalls erforderliche Unterschriften dritter Personen (zB Pfandgläubiger, Wohn- und Fruchtgenussberechtigte etc) unverzüglich zu beschaffen; hierfür allenfalls anfallende Beglaubigungskosten und Gebühren trägt der die Änderung durchführende Wohnungseigentümer.
- 10.4 Jedenfalls sind die mit baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insbesondere Kosten der Neufestsetzung der Nutzwerte, vertragliche Änderungen oder Ergänzungen sowie der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die durch die baulichen Änderungen erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausbau der übrigen Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte de facto nichts ändert.

11. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

- 11.1 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte und deren Bestandteile gemäß Punkt 9 so zu warten, instandzuhalten zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten; der jeweilige Miteigentümer verpflichtet sich eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der übrigen Miteigentümer abzuschließen und sich bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentums- bzw Zubehörobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht wesentlich zu verändern.
- 11.2 Das Gebäude dient zu Wohn- und Geschäftszwecken, wobei öffentlich rechtliche Widmungen (Bauordnung) zu beachten sind. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro, Kanzlei oder Ordination) ist auch ohne Zustimmung

der übrigen Miteigentümer zulässig, sofern sie nur mit geringen Auswirkungen auf die übrigen Bewohner verbunden sind, also insbesondere keinen Lärm verursachen und nur mit einem eingeschränkten Parteienverkehr verbunden sind. Diese geschäftliche Nutzung hat diese unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere Beachtung, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Ausdrücklich erlaubt ist die Nutzung der Wohnungen zur kurzfristigen Vermietung, wie zB via AirBnb oder ähnlicher Plattformen. Im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß und nach Abstimmung mit der Hausverwaltung über Größe und Position gestattet.

14.2

15.

- 11.3 Weiters stimmen die Vertragspartner auch einer Umwidmung von Wohnung auf Büro/Geschäftsraum und umgekehrt zu und verpflichten sich unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger alle dafür erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben.

12. Erklärungen iSd Wr Ausländergrundverkehrsgesetzes

- 12.1 Die Geschäftsführung der SplusO Immo GmbH, FN 494518h erklärt an Eides statt, dass iSd des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes an der Gesellschaft Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 und Z 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend nicht beteiligt sind.
- 12.1 Die Geschäftsführung der ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG, FN 456877d erklärt an Eides statt, dass iSd des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes an der Gesellschaft Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 und Z 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend nicht beteiligt sind.

13. Versicherungen

- 13.1 Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw das Haus, sei es für gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen.
- 13.2 Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

16.

16.

14. Spezialvollmacht

- 14.1 DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155z und Rechtsanwalt Dr Erhard Perl, geb 7.3.1978, jeweils einzeln und unter Befreiung vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens, werden von den Vertragsparteien bevollmächtigt, allfällige zur Durchführung dieses Vertrages erforderliche Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen, alle zur Begründung von Wohnungseigentum notwendigen oder nützlichen Nachtragserklärungen, einschließlich Aufsandungserklärungen, im Namen einzelner oder aller Vertragsparteien abzugeben, sowie weiters die Nutzwerte für die Liegenschaft neu festzusetzen und die Zustimmung zu Nutzwertgutachten zu erteilen, im Namen der Vertragsparteien Wohnungseigentumsverträge und Nachträge hierzu zu schließen, die Vertragsparteien im Grundbuchverfahren zur Berichtigung der Anteile in Folge Neufestsetzung der Nutzwerte zu vertreten und überhaupt alle im Zusammenhang mit einer Neufestsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben und Schritte zu setzen, all dies in einfacher oder notariell beglaubigter Form.

16.

17

17.

- 14.2 Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber unwiderruflich. Sie erlischt auch nicht mit dem Tod der Vollmachtgeber. Die Vollmachtgeber verzichten ausdrücklich darauf, im Vollmachtbereich der DORDA Rechtsanwälte GmbH Handlungen zu setzen, die denen des zuletzt genannten widersprechen oder zuwiderlaufen.

15. Aufsandungserklärungen

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt 1 näher bezeichneten Liegenschaft EZ 248 KG KG 01307 Sechshaus die nachfolgenden Eintragungen vorgenommen werden können:

Im Gutbestandsblatt:

- die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft **WOHNUNGSEIGENTUM** untrennbar verbunden ist und
- die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002: nämlich der **Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH**, FN 418294p, 2340 Mödling, Frauensteingasse 7

Im Eigentumsblatt:

- die Teilung der in Anlage 2.1 Spalte C genannten jeweiligen Anteile der in der Anlage 2.1 Spalte B genannten Miteigentümer in die in Anlage 2.1 Spalte D genannten Anteile, und
- ob dieser Anteile die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in der Tabelle Anlage 2.1 in **Spalte E** genannten Wohnungseigentumsobjekten.

Im Lastenblatt:

- die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gem § 32 Abs 8 WEG 2002 entsprechend Punkt 6 des Wohnungseigentumsvertrags im laufenden Rang.

16. Rechtsnachfolge

- 16.1 Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien automatisch und uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er dennoch verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auch ausdrücklich auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen.
- 16.2 Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

17. Schlussbestimmungen

- 17.1 Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem jeweiligen Verwalter, in Ermangelung eines solchen der in der Präambel erstgenannten Vertragspartei, zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird. Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine Kosten eine einfache oder beglaubigte Kopie dieses Wohnungseigentumsvertrages zu verlangen.

- 17.2 Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags verbundenen Kosten, Steuern und sonstigen Abgaben sowie die Kosten der Nutzwertfestsetzung werden von SplusO und ROOF04 je zur Hälfte getragen.
- 17.3 Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- 17.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.
- 17.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile im Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.
- 17.6 Die dem Wohnungseigentumsvertrag als Anlage 2.1 angeschlossene Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Anlagen:

- Anlage 1.2 Nutzwertgutachten
Anlage 1.3 Gutachten gem § 6 Abs 1 Z 2 WEG
Anlage 2.1 Tabelle
Anlage 6.4 Aufteilung Lift

Wien, am 2.4.2019



SplusO Immo GmbH
FN 494518h



ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG
FN 456877d

ROOF04 Beteiligungs GmbH
FN 126789f

als mit diesem Vertrag bestellte Hausverwaltung:



Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH
FN 418294p

Anlage 1.2

DORDA Rechtsanwälte GmbH



NUTZWERTBERECHNUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9/1 WEG 2002

1150 Wien
Ortnergasse 7
EZ. 248, Kat.Gem. 01307 Sechshaus

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)
Pläne und Bescheide vom
18. Mai 2018, MA 37/15-138312-2017-1 Einreichplan
- 2) Beschein. gem. § 6 Abs.1 Ziff.2, WEG 2002 d. Arch.Dipl.Ing. Claudia Hammerl
- 3) Nutzflächenaufstellung vom 25.06.2018 von Arch. DI Claudia Hammerl

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

30 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	26	26	0
Lokale	3	3	0
Werkstatt	1	1	0

Es befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs. 3, WEG 2002 nicht begründet werden kann.

- 1 Müllraum im Erdgeschoss
- 1 Fahrradabstellraum im Erdgeschoss

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 0 Abstellplätze für KFZ im Freien.

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 2 wohnungseigentumstaugliche Abstellplätze für KFZ in einer Garage

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuordenbare (bewertet) nicht zuordenbare (nicht bewertet) Zubehörteile im Sinne des 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	28	0	28
Gang-WC's	11	1	10

Erläuterungen:

- 1) Die in den Nutzwerten angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1 gilt, ist die Top 10+11 und 12+13 im 1. Stock.
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörs wird unter Rundung der Dezimalstellen einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs. 1 erster Satz WEG 2002).
- 3) Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).
- 4) Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Zuschlag zum Regelnutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes werterhöhend berücksichtigt, (25 % des RNW für die Terrassen und Balkone). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der daraus im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Der an das Wohnungseigentumsobjekt anschließende Garten wird mit 10 % des RNW werterhöhend berücksichtigt.
- 5) Anlass der Nutzwertfestsetzung ist die Errichtung von Dachgeschoss-Wohnungen, der Einbau eines Liftes sowie Änderungen in den bestehenden Objekten (Wohnungszusammenlegungen).

Ermittlung der Nutzwerte

Wohnung	RNW	1,00
Lokale	RNW	1,10
Werkstätte Keller	RNW	0,6
Gang-WC	RNW	0,50
Terrassen 25 % vom RNW des zugehörigen Objektes		
Balkone 25 % vom RNW des zugehörigen Objektes		
Garten 10 % vom Regelnutzwert des zugehörigen Objektes		

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

für Lage im Erdgeschoss	-10,00	%	A 1
für ausschließliche Straßenlage	-5,00	%	A 2
für fehlenden Vorraum	-2,50	%	A 3
für Gangküche ohne direkte Belichtung und Belüftung	-2,50	%	A 4
für fehlendes WC im Wohnungsverband	-10,00	%	A 5
für fehlendes Bad im Wohnungsverband	-10,00	%	A 6
für Räume mit fehlender direkter Belüftung und Belichtung	-10,00	%	A 7
Für „Zimmer-Küche“ Wohnung-	-5,00	%	A 8
für Dachschrägen, Dachflächenfenster, Dachgauben	-10,00	%	A 9
		%	
Für reine Hoflage	+5,00	%	Z 1
für Wohnung im Dachgeschoss	10,00	%	Z 2
		%	

Ermittlung des Nutzwertes per m²

Geschoss	Top	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m ²
KELLER	A	Werkstätte	0,6		0	0,6
PARTERRE	3	Lokal	1,1		0	1,1
PARTERRE	4	Lokal	1,1		0	1,1
PARTERRE	5	Lokal	1,1		0	1,1
PARTERRE	6+9	Wohnung mit Garten	1	A 1, A 3, A 4, A 7, Z 1	-20	0,8
		Garten	10%	0,80*0,1=	0	0,08
		Gang-WC*lt. Plan	0,5		0	0,5
1. STOCK	10+11	Wohnung	1		0	1
1. STOCK	12+13	Wohnung	1		0	1
1. STOCK	14	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
1. STOCK	15	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
1. STOCK	16	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
1. STOCK	17	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
2. STOCK	18+19	Wohnung	1	A 4, A 6	-12,5	0,875
2. STOCK	20	Wohnung	1	A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 8	-35	0,65
2. STOCK	21	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6,	-22,5	0,775
2. STOCK	22	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
2. STOCK	23	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
2. STOCK	24	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
2. STOCK	25	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
3. STOCK	26	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6,	-22,5	0,775
3. STOCK	27	Wohnung	1	A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 8	-35	0,65
3. STOCK	29	Wohnung	1	A 5, A 6	-20	0,8
3. STOCK	30	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
3. STOCK	31	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
3. STOCK	32	Wohnung mit Balkon	1	A 3, A 4, A 5, A 6, A 8 Z 1	-25	0,75
		Balkon	25%	0,75*0,25=		0,1875
3. STOCK	33	Wohnung	1	A 3, A 5, A 6, Z 1	-17,5	0,825
1. DG	34	Wohnung m. Terrasse	1	A 3, A 9, Z 2	-2,5	0,975
2. DG		Terrasse	25%	0,975*0,25=		0,24
1. DG	35	Wohnung m. Terrasse	1	A 3, A 4, Z 1	-2,5	0,975
2. DG		Terrasse	25%	0,975*0,25=		0,24
1. DG	36	Wohnung m. Balk. Terr.	1	A 3, A 9, Z 1, Z 2	2,5	1,025
		Balkon	25%	1,025*0,25=		0,26
2. DG		Terrasse	25%	1,025*0,25=		0,26
1. DG	37	Wohnung m. Balk. Terr.	1	A 3, A 9, Z 1, Z 2	2,5	1,025
		Balkon	25%	1,025*0,25=		0,26
2. DG		Terrasse	25%	1,025*0,25=		0,26

Ermittlung des Nutzwertes der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Geschoss	TOP Nr.	Bestandgegenstand	Nutzfläche	NW/m2	Einzel NW	Gesamt NW
KELLER	A	Werkstätte	125,49	0,6	75	75
PARTERRE	3	Lokal	38,36	1,1	42	42
PARTERRE	4	Lokal	27,92	1,1	31	31
PARTERRE	5	Lokal	37,48	1,1	41	41
PARTERRE	6+9	Wohnung mit Garten	126,93	0,8	102	
		Garten	91,16	0,08	7	
		Gang-WC* lt. Plan	1,2	0,5	1	110
1. STOCK	10+11	Wohnung	70,76	1	71	71
1. STOCK	12+13	Wohnung	68,91	1	69	69
1. STOCK	14	Wohnung	36,44	0,825	30	30
1. STOCK	15	Wohnung m Balkon	27,23	0,75	20	
		Balkon	12,6	0,1875	2	22
1. STOCK	16	Wohnung m Balkon	27,23	0,75	20	
		Balkon	12,6	0,1875	2	22
1. STOCK	17	Wohnung	36,39	0,825	30	30
1. STOCK	18+19	Wohnung	70,91	0,875	54	62
2. STOCK	20	Wohnung	28,85	0,65	19	19
2. STOCK	21	Wohnung	38,06	0,75	29	29
2. STOCK	22	Wohnung	36,96	0,500	1	30
2. STOCK	23	Wohnung m Balkon	27,83	0,75	21	
		Balkon	12,6	0,188	2	23
2. STOCK	24	Wohnung m Balkon	27,83	0,75	21	
		Balkon	12,6	0,188	2	23
2. STOCK	25	Wohnung	36,91	0,825	30	30
3. STOCK	26	Wohnung	38,00	0,775	29	29
3. STOCK	27	Wohnung	28,85	0,650	19	19
3. STOCK	29	Wohnung	67,35	0,800	54	54
3. STOCK	30	Wohnung	36,96	0,825	30	30
3. STOCK	31	Wohnung m Balkon	27,83	0,75	21	
		Balkon	12,6	0,188	2	23
3. STOCK	32	Wohnung m Balkon	27,83	0,75	21	
		Balkon	12,6	0,188	2	23
3. STOCK	33	Wohnung	36,91	0,825	30	30
1. DG	34	Wohnung mit Terrasse	104,76	0,975	102	
2. DG		Terrasse	21,43	0,240	5	107
1. DG	35	Wohnung mit Terrasse	105,48	0,975	103	
2. DG		Terrasse	21,43	0,240	5	108
1. DG	36	Wohnung m. Balk. Terr.	74,25	1,025	76	
		Balkon	10,22	0,260	3	
2. DG		Terrasse	32,12	0,260	8	87
1. DG	37	Wohnung m. Balk. Terr.	73,67	1,025	76	
		Balkon	10,22	0,260	3	
2. DG		Terrasse	32,12	0,260	8	87
Gesamt NW						1356

Zusammenstellung aller Nutzwerte

Geschoss	TOP Nr.	Bestandsgegenstand	NW
			75
KELLER	A	Werkstätte	42
PARTERRE	3	Lokal	31
PARTERRE	4	Lokal	41
PARTERRE	5	Lokal	110
PARTERRE	6-9	Wohnung mit Garten u. Gang-WC	71
1. STOCK	10+11	Wohnung	69
1. STOCK	12+13	Wohnung	30
1. STOCK	14	Wohnung	22
1. STOCK	15	Wohnung mit Balkon	22
1. STOCK	16	Wohnung mit Balkon	30
1. STOCK	17	Wohnung	62
2. STOCK	18+19	Wohnung	19
2. STOCK	20	Wohnung	29
2. STOCK	21	Wohnung	30
2. STOCK	22	Wohnung	23
2. STOCK	23	Wohnung mit Balkon	23
2. STOCK	24	Wohnung mit Balkon	30
2. STOCK	25	Wohnung	29
3. STOCK	26	Wohnung	19
3. STOCK	27	Wohnung	54
3. STOCK	29	Wohnung	30
3. STOCK	30	Wohnung	23
3. STOCK	31	Wohnung mit Balkon	23
3. STOCK	32	Wohnung mit Balkon	30
3. STOCK	33	Wohnung	107
1.DG + 2.DG	34	Wohnung mit Terrasse	108
1.DG + 2.DG	35	Wohnung Terrasse"	87
1.DG + 2.DG	36	Wohnung mit Balkon, Terrasse	87
1.DG + 2.DG	37	Wohnung mit Balkon, Terrasse	
			1356

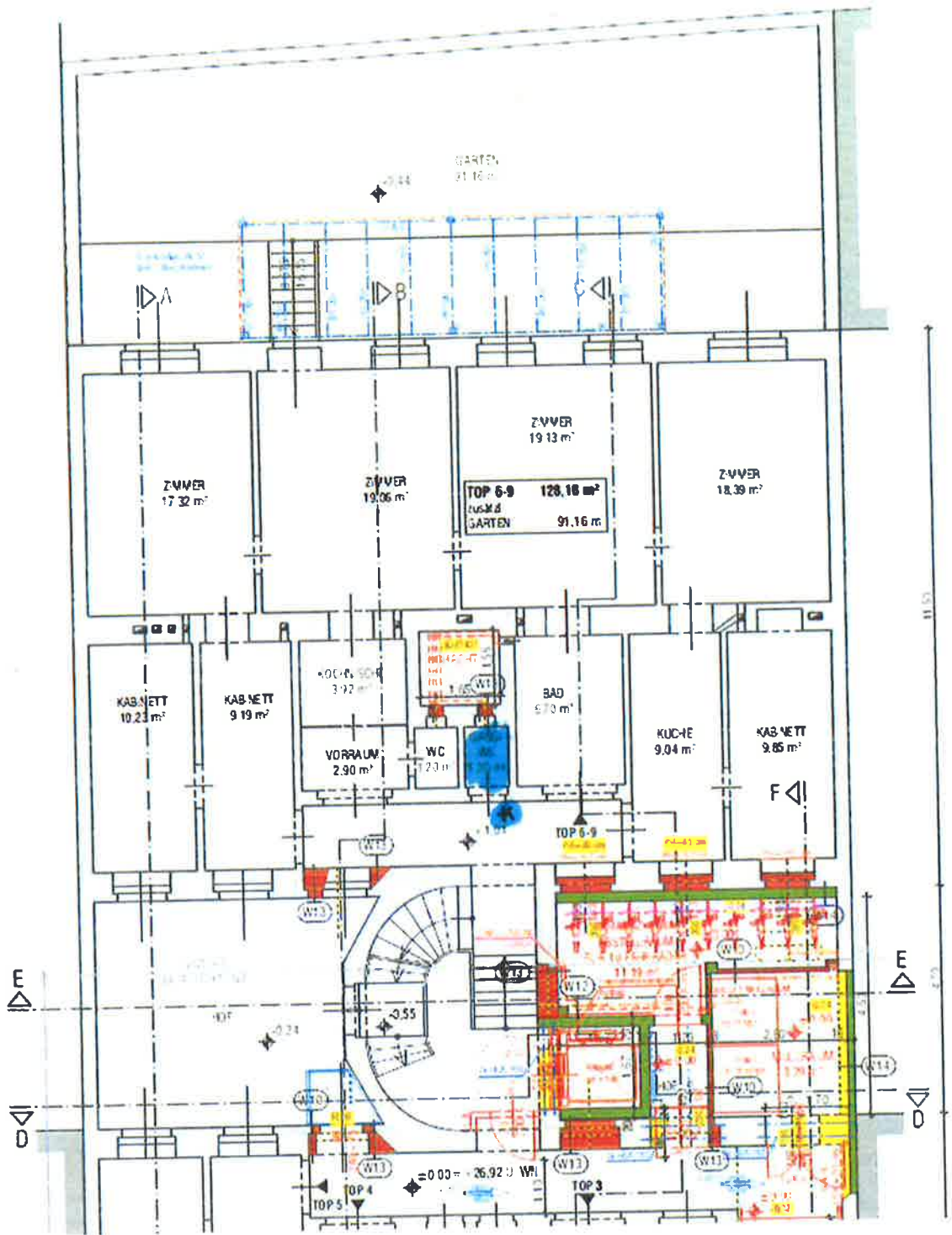
*Gang WC markiert im Plan

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ist 1356.

Wien, am 07. März 2019



ORTNERGASSE 7, 1150 WIEN, EG, Top 6-9 + Gang-WC



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte
der Liegenschaft in

1150 Wien
Ortnergasse
EZ. 248, Kat.Gem. 01307 Sechshaus

Grundlagen:

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)

Pläne und Bescheide vom

15. September 2017, MA 37/15-198140-2017-1 Einreichplan

Nutzflächenaufstellung vom 25.06.2018 von Arch. Dipl.Ing. Claudia Hammerl



Flächenberechnungen:

Rechteck: Länge x Breite (A x B)

Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

Bezeichnung	Berechnung A x B : 2	m ²	Fläche m ²
-------------	----------------------	----------------	-----------------------

KELLER**Top A Werkstätte**

		24,97	
Vorraum	lt. Plan	73,24	
Werkstätte	lt. Plan	24,97	
Magazin	lt. Plan	2,31	
WC	lt. Plan	125,49	

ELR. 1	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 2	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 3	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 4	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 5	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 6	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 7	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 8	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 9	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 10	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 11	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 12	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 10	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 11	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 12	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 13	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 14	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 15	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 16	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 17	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 18	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 19	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 20	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 21	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 22	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 23	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 24	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 25	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 26	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 27	keine F-Angabe lt. Plan
ELR. 28	keine F-Angabe lt. Plan

Einlagerungsräume		0,00
Ges.:	28 Einlagerungsräume	

KG Top A Ges.:		125,49
----------------	--	--------

GESAMTFLÄCHE	KELLER Top A	125,49
---------------------	---------------------	---------------

PARTERRE

Müllraum	lt. Plan	8,29
Fahrradabstellraum	lt. Plan	11,19

TOP 3, Lokal

Vorzimmer	lt. Plan	7,12	
Küche	lt. Plan	5,60	
Gassenladen	lt. Plan	13,26	
Kabinett	lt. Plan	12,38	
			38,36

Gang-WC	lt. Plan	1,13	
Gang-WC	lt. Plan	1,13	

TOP 4 Lokal

Küche	lt. Plan	7,12	
Gassenladen	lt. Plan	20,80	
			27,92

TOP 5, Lokal

Küche	lt. Plan	9,12	
Kabinett	lt. Plan	10,32	
Gassenladen	lt. Plan	18,04	
			37,48

TOP 6-9, Wohnung

		1,20	
Küche	lt. Plan	9,04	
Bad	lt. Plan	6,70	
Kabinett	lt. Plan	9,85	
Zimmer	lt. Plan	18,39	
Zimmer	lt. Plan	19,13	
Zimmer	lt. Plan	19,06	
Zimmer	lt. Plan	17,32	
Kochnische	lt. Plan	3,92	
Vorraum	lt. Plan	2,90	
WC	lt. Plan	1,20	
Kabinett	lt. Plan	9,19	
Kabinett	lt. Plan	10,23	
			126,93

Garten		91,16	
Gang-WC	* lt. Plan	1,20	

GESAMTFLÄCHE	PARTERRE	230,69
---------------------	-----------------	---------------

1.STOCK

Gang-WC	lt. Plan	1,26	
Gang-WC	lt. Plan	1,26	

TOP 11+12 Wohnung

		4,00	
Vorzimmer	lt. Plan	7,40	
Bad	lt. Plan	1,26	
WC	lt. Plan	9,00	
Küche	lt. Plan	10,30	
Kabinett	lt. Plan	18,00	
Zimmer	lt. Plan	20,80	
Zimmer	lt. Plan		70,76

TOP 12+13 Wohnung

		2,08	
Vorzimmer	lt. Plan	7,45	
Bad	lt. Plan	1,26	
WC	lt. Plan	9,10	
Küche	lt. Plan	6,08	
Kabinett	lt. Plan	4,04	
Abstellraum	lt. Plan	18,10	
Zimmer	lt. Plan	20,80	
Zimmer	lt. Plan		68,91

TOP 14, Wohnung

		8,93	
Küche	lt. Plan	10,11	
Kabinett	lt. Plan	17,40	
Zimmer	lt. Plan		36,44

TOP 15, Wohnung

		7,23	
Küche	lt. Plan	20,00	
Zimmer	lt. Plan		27,23

Balkon lt. Plan 10,60

TOP 16, Wohnung

		7,23	
Küche	lt. Plan	20,00	
Zimmer	lt. Plan		27,23

Balkon lt. Plan 10,60

TOP 17, Wohnung

		8,93	
Küche	lt. Plan	10,11	
Kabinett	lt. Plan	17,35	
Zimmer	lt. Plan		36,39

GESAMTFLÄCHE 1.STOCK 266,96

2.STOCK

Gang-WC	lt. Plan	1,26
Gang-WC	lt. Plan	1,26
Gang-WC	lt. Plan	1,26
Gang-WC	lt. Plan	1,26

TOP 18+19, Wohnung

Vorraum	lt. Plan	2,80
Küche	lt. Plan	7,45
Vorraum	lt. Plan	9,12
Kabinett	lt. Plan	10,32
Zimmer	lt. Plan	18,56
Zimmer	lt. Plan	21,40

69,65**TOP 20, Wohnung**

Küche	lt. Plan	7,45
Zimmer	lt. Plan	21,40

28,85**TOP 21, Wohnung**

Küche	lt. Plan	9,12
Kabinett	lt. Plan	10,32
Zimmer	lt. Plan	18,62

38,06**TOP 22, Wohnung**

Küche	lt. Plan	8,93
Kabinett	lt. Plan	10,11
Zimmer	lt. Plan	17,92

36,96**TOP 23, Wohnung**

Küche	lt. Plan	7,23
Zimmer	lt. Plan	20,60

27,83**Balkon**

lt. Plan 10,60

TOP 24, Wohnung

Küche	lt. Plan	7,23
Zimmer	lt. Plan	20,60

27,83**Balkon**

lt. Plan 10,60

TOP 25, Wohnung

Küche	lt. Plan	8,93	
Kabinett	lt. Plan	10,11	
Zimmer	lt. Plan	17,87	
			36,91

GESAMTFLÄCHE 2.STOCK

229,18

3.STOCK

		1,26	
Gang-WC	lt. Plan	1,26	
Gang-WC	lt. Plan	1,26	
Gang-WC	lt. Plan	1,26	

TOP 26, Wohnung

Küche	lt. Plan	9,12	
Kabinett	lt. Plan	10,32	
Zimmer	lt. Plan	18,56	
			38,00

TOP 27, Wohnung

Küche	lt. Plan	7,45	
Zimmer	lt. Plan	21,40	
			28,85

TOP 29 Wohnung

Vorraum	lt. Plan	9,12	
Küche	lt. Plan	7,45	
Kabinett	lt. Plan	10,32	
Zimmer	lt. Plan	18,62	
Zimmer	lt. Plan	21,84	
			67,35

TOP 30, Wohnung

Küche	lt. Plan	8,93	
Kabinett	lt. Plan	10,11	
Zimmer	lt. Plan	17,92	
			36,96

TOP 31, Wohnung

Küche	lt. Plan	7,23	
Zimmer	lt. Plan	20,60	
			27,83

Balkon lt. Plan 10,60

TOP 32, Wohnung

Küche lt. Plan 7,23
 Zimmer lt. Plan 20,60

27,83

Balkon lt. Plan 10,60

TOP 33, Wohnung

Küche lt. Plan 8,93
 Kabinett lt. Plan 10,11
 Zimmer lt. Plan 17,87

36,91

GESAMTFLÄCHE 3.STOCK 263,73

1. DACHGESCHOSS

TOP 34, Wohnung

1. Ebene

Wohnküche $6,05 \cdot 4,95 + 1,3 \cdot 3,4 =$ 34,37
 Gang $2,4 \cdot 1,1 + 0,85 \cdot 0,8 =$ 3,32
 WC $1,5 \cdot 1 =$ 1,50
 Bad $3,3 \cdot 1,8 + 1,2 \cdot 0,51 =$ 6,55
 Zimmer $4,7 \cdot 3,35 + 1,25 \cdot 0,7 =$ 16,62
 Zimmer $2,6 \cdot 4,05 =$ 10,53

72,89

TOP 35, Wohnung

1. Ebene

Wohnküche $6,05 \cdot 4,95 + 1,3 \cdot 3,4 =$ 34,37
 Gang $2,4 \cdot 1,1 + 0,85 \cdot 0,8 =$ 3,32
 WC $1,5 \cdot 1 =$ 1,50
 Bad $3,31 \cdot 1,8 + 1,7 \cdot 0,51 =$ 6,83
 Zimmer $4,7 \cdot 3,35 + 1,25 \cdot 0,7 =$ 16,62
 Zimmer $2,6 \cdot 4,05 =$ 10,53

73,16

TOP 36, Wohnung

1. Ebene

Wohnküche $6,15 \cdot 4,72 + 1,35 \cdot 3,1 =$ 33,21
 Gang $2,46 \cdot 1,08 - 0,5 \cdot 0,13 + 0,85 \cdot 0,8 =$ 3,27

WC	$1,35 \cdot 0,95 =$	1,28
Bad	$3,31 \cdot 1,8 + 1,7 \cdot 0,51 =$	6,83
Zimmer	$4,46 \cdot 3,42 + 0,97 \cdot 0,7 =$	15,93
Zimmer	$2,84 \cdot 4,14 =$	11,76
		72,28

Balkon	lt. Plan	10,22
--------	----------	-------

TOP 36, Wohnung

1. Ebene

Wohnküche	$6,15 \cdot 4,72 + 1,35 \cdot 3,1 =$	33,21
Gang	$2,4 \cdot 1,1 + 0,85 \cdot 0,6 =$	3,15
WC	$1,43 \cdot 0,95 =$	1,36
Bad	$3,31 \cdot 1,8 + 1,7 \cdot 0,51 =$	6,63
Zimmer	$4,46 \cdot 3,42 + 0,97 \cdot 0,7 =$	15,93
Zimmer	$2,84 \cdot 4,14 =$	11,76
		72,05

Balkon	lt. Plan	10,22
--------	----------	-------

GESAMTFLÄCHE	1. DACHGESCHOSS	290,38
---------------------	------------------------	--------

2. DACHGESCHOSS

TOP 34, Wohnung

2. Ebene

Abstellraum		31,87
-------------	--	-------

Top 34 Ges.:		104,76
--------------	--	--------

Terrasse	lt. Plan	21,43
----------	----------	-------

TOP 35, Wohnung

2. Ebene

Abstellraum	$3,1 \cdot 1,66 + 7,4 \cdot 3,45 + 1,45 \cdot 0,53 + 0,15 \cdot 5,84 =$	32,32
-------------	---	-------

Top 35 Ges.:		105,48
--------------	--	--------

Terrasse	lt. Plan	21,50
----------	----------	-------

TOP 36, Wohnung

2. Ebene

Abstellraum	$1 \cdot 1,97 =$	1,97
-------------	------------------	------

Arch.

Top 36

Terrass

TOP 36

2. Ebe

Abstell

Top 37

Terrass

GESAM

GESAM

GESAM

GESAM

Wien, a

Nutzfläch

Top 36 Ges.:	74,25
--------------	-------

Terrasse	lt. Plan	32,12
----------	----------	-------

TOP 37, Wohnung

2. Ebene

Abstellraum	1*1,62=	1,62
-------------	---------	------

Top 37 Ges.:	73,67
--------------	-------

Terrasse	lt. Plan	32,15
----------	----------	-------

GESAMTFLÄCHE	2. DACHGESCHOSS	67,78
---------------------	------------------------	--------------

GESAMTNUTZFLÄCHE	WOHNUNGEN, LOKALE	1474,21
-------------------------	--------------------------	----------------

GESAMTFLÄCHE	BALKONE	84,04
---------------------	----------------	--------------

GESAMTFLÄCHE	TERRASSEN	107,20
---------------------	------------------	---------------

Wien, am 07.März 2019





Anlage 1.3

DORDA Rechtsanwälte GmbH

ING. G.
und bes.
WEN

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002

Ortnergasse 7
EZ. 248, Kat. Gem. 01307 Sechshaus

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

30 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich laut Baubestand auf wie folgt:

26 Wohnungen

1 Werkstätte

3 Lokale

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

0 Kfz-Abstellplätze im Freien

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 wohnungseigentumsfähige Kfz-Abstellplätze in einer Garage

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 der baubehördlich genehmigte Plan vom:

Pläne und Bescheide vom 18. Mai 2018, MA 37/15-138312-2017-1 Einreichplan
NW-Gutachten und Nutzflächenaufstellung vom 25. Juni 2018
von Arch. Dipl. Ing. Claudia Hammerl

Wien, am 07. März 2019



Geht an:
1) Antragsteller(vertreter)
2) MA 37 Baupolizei zur Kenntnis

Anlage 2.1

DORDA Rechtsanwälte GmbH

Anlage 2.1

Tabelle

A	B	C	D	E	F	G
Lfd. Nr.	Name	vorläufige/ bisherige Anteile	Anteile	TOP Nr.	Bestand- Gegenstand	Nutzfläche in m ²
1	Spluso Immo GmbH FN 494518h	774/1356	75/1356	A	Werkstätte	Werkstätte 125,49
2	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	582/1356	42/1356	3	Lokal	Lokal 38,36
3	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	31/1356	4	Lokal	Lokal 27,92
4	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	41/1356	5	Lokal	Lokal 37,48
5	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	110/1356	6+9	Wohnung	Wohnung 126,93 Garten 91,16 Gang-WC 1,2
6	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	71/1356	10+11	Wohnung	Wohnung 70,76
7	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	69/1356	12+13	Wohnung	Wohnung 68,91
8	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	30/1356	14	Wohnung	Wohnung 36,44
9	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	22/1356	15	Wohnung	Wohnung 27,23 Balkon 12,60
10	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	22/1356	16	Wohnung	Wohnung 27,23 Balkon 12,60
11	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	30/1356	17	Wohnung	Wohnung 36,39
12	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	62/1356	18+19	Wohnung	Wohnung 70,91
13	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	19/1356	20	Wohnung	Wohnung 28,85
15	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	29/1356	21	Wohnung	Wohnung 38,06
16	Spluso Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	30/1356	22	Wohnung	Wohnung 36,96

17	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	23/1356	23	Wohnung	Wohnung 27,83 Balkon 12,60
18	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	23/1356	24	Wohnung	Wohnung 27,83 Balkon 12,60
19	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	30/1356	25	Wohnung	Wohnung 36,91
20	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	29/1356	26	Wohnung	Wohnung 38,00
21	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	19/1356	27	Wohnung	Wohnung 28,85
22	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	54/1356	29	Wohnung	Wohnung 67,35
23	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	30/1356	30	Wohnung	Wohnung 36,96
24	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	23/1356	31	Wohnung	Wohnung 27,83 Balkon 12,60
25	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	23/1356	32	Wohnung	Wohnung 27,83 Balkon 12,60
26	ROOFO4 SAKTOBOS GesmbH & CO OG FN 456877d	enthalten in lfd Nr 2	30/1356	33	Wohnung	Wohnung 36,91
27	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	107/1356	34	Wohnung	Wohnung 104,76 Terrasse 21,43
28	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	108/1356	35	Wohnung	Wohnung 105,48 Terrasse 21,43
29	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	87/1356	36	Wohnung	Wohnung 74,25 Balkon 10,22 Terrasse 32,12
30	SplusO Immo GmbH FN 494518h	enthalten in lfd Nr 1	87/1356	37	Wohnung	Wohnung 73,67 Balkon 10,22 Terrasse 32,120

Anlage 6.4

Aufteilung Lift

Der Aufteilungsschlüssel für die Liftkosten beträgt:

EG	6,87 %
OG 1	11,16 %
OG 2	22,84 %
OG 3	22,27 %
DG	36,87 %

Innerhalb der Stockwerke werden die so ermittelten Kosten nach den Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG aufgeteilt.



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet.

BRZ.: 312/2019/zaj

Die Echtheit der vorstehenden -----

1. Firmazeichnung der Frau **Kludia Nikolic**, geboren am 1. (ersten) August 1982 (neunzehnhundert-zweiundachtzig), als Geschäftsführer der **Spluso Immo GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 494518 h, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Krugerstraße 2/7, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 494518 h eingetragene **Spluso Immo GmbH**. -----

2. Firmazeichnung des Herrn **Alexander Dworak**, geboren am 4. (vierten) Juli 1968 (neunzehnhundert-achtundsechzig), als Geschäftsführer der **ROOF04 Beteiligungs GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 126789 f, und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Seidlgasse 41/4, diese als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG** mit dem Sitz in Wien, FN 456877 d, und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Seidlgasse 41/4, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Herrn **Alexander Dworak** für die unter FN 126789 f eingetragene **ROOF04 Beteiligungs GmbH** sowie deren alleinige Vertretungsbefugnis für die unter FN 456877 d eingetragene **ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG**. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 2. (zweiten) April 2019 (zweitausendneunzehn) -----




Mag. Tobias Linzer
öffentlicher Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet.

BRZ.: 313/2019/zaj

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn **Dr. Markus Mannlicher**, geboren am 16. (sechzehnten) Dezember 1977 (neunzehnhundertsiebenundsiebzig), als Geschäftsführer der **Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH** mit dem Sitz in Mödling, FN 418294 p, und der Geschäftsanschrift 2340 Mödling, Frauensteingasse 7, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 418294 p eingetragene **Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH**. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 2. (zweiten) April 2019 (zweitausendneunzehn) -----




Mag. Tobias Linzer
öffentlicher Notar

2 NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend die Liegenschaft

**1150 Wien, Ortnergasse 7
EZ 248 KG 01307 Sechshaus**

geschlossen zwischen

SplusO Immo GmbH, FN 494518h
1010 Wien, Krugerstraße 2/7

ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG, FN 456877d
1030 Wien, Seidlgasse 41/4

Mag Thomas Blaho, geb 3.6.1971
1130 Wien, Wattmanngasse 15

Jannette Khannoussi, geb 28.4.1985
1150 Wien, Ortnergasse 7/10

Mourad Hichri, geb 11.12.1973
1150 Wien, Ortnergasse 7/10

Tamara Sucurovic, geb 3.6.1991
1150 Wien, Ortnergasse 7/14

Dejan Sucurovic, geb 20.10.1986
1150 Wien, Ortnergasse 7/14

(nachfolgend gemeinsam die "**Vertragsparteien**")

wie folgt:

Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel	2
2.	Neufestsetzung der Nutzwerte.....	2
3.	Rechtseinräumungserklärungen.....	2
4.	Kosten, Gebühren und Abgaben	3
5.	Aufsandungserklärungen	3
6.	Vollmacht	3
7.	Sonstiges.....	3

1. Präambel

- 1.1 Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus bestehend aus dem Grundstück Nr .110/7 mit der Grundstücksadresse 1150 Wien, Ortnergasse 7 (nachfolgend die "**Liegenschaft**").
- 1.2 Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 2.4.2019 samt Nachtrag vom 22.5.2019 wurde Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft begründet.
- 1.3 Durch Umwidmung der Lokale TOP 3, TOP 4 und TOP 5 in Wohnungen, Teilung der Wohnung TOP 6-9 in die beiden Wohnungen TOP 8 und TOP 9, Zusammenlegung der Wohnungen TOP 20 und TOP 21, der Wohnungen TOP 23 und TOP 24 und der Wohnungen TOP 31 und TOP 32 sowie der Einbeziehung von mehreren Gangtoiletten in Wohnungen ist eine Änderung der bestehenden Nutzwerte notwendig. Die Parteien vereinbaren hiermit die unentgeltliche Anpassung bzw Änderung der Nutzwerte.

2. Neufestsetzung der Nutzwerte

- 2.1 Die in der beiliegenden **Tabelle Anlage 1** unter **Spalte 3** genannten Personen sind zu den in **Spalte 5** genannten Anteilen Miteigentümer der in der Präambel genannten Liegenschaft. Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an den in **Spalte 1** genannten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden.
- 2.2 Die Architektin Dipl-Ing Ulrike Janowetz, 1200 Wien, Wasnergasse 7 hat über die Liegenschaft ein neues Nutzwertgutachten mit Datum vom 5.11.2019 (**Anlage 2**) sowie ein Gutachten über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG (**Anlage 3**) erstellt. Dieses neu erstellte Nutzwertgutachten wird der Änderung des Mit- und Wohnungseigentums zugrunde gelegt.
- 2.3 Die Vertragsparteien stimmen den Ergebnissen des Gutachtens über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG der Architektin Dipl-Ing Ulrike Janowetz mit Datum vom 5.11.2019 ausdrücklich zu.
- 2.4 Die Vertragsparteien vereinbaren daher, dass das im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 22.5.2019 genannte Nutzwertgutachten ersatzlos entfällt.

3. Rechtseinräumungserklärungen

- 3.1 Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf alleinige Nutzung und Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 WEG, an den in der beiliegenden Tabelle **Anlage 1** unter Spalte 2 ihnen zeilenweise zugeschriebenen Wohnungen ein, und der jeweilige Miteigentümer nimmt die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an. Die Vertragsparteien übertragen bzw übernehmen daher so viele Anteile, die notwendig sind, damit jedem von ihnen der der ihnen zugedachten Wohnung bzw sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugeordneten Mindestanteil zukommen kann (wie aus **Anlage 1** ersichtlich).

- 3.2 Diese Anteilsberichtigung erfolgt entgeltfrei, die Parteien bestätigen die Anteile bereits vor Vertragsunterfertigung übertragen bzw übernommen zu haben. Die Vertragsparteien verweisen in diesem Zusammenhang auf die Nutzwertberechnung der Architektin Dipl-Ing Ulrike Janowetz mit Datum vom 5.11.2019 mit der die Mindestanteile bestimmt wurden und anerkennen die Ergebnisse dieses Gutachtens als Grundlage ihrer Rechtseinräumung.
- 3.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich die Zustimmung der ob ihren Mindestanteilen jeweils ersichtlichen Buchberechtigten einzuholen.

4. Kosten, Gebühren und Abgaben

Die Kosten der Errichtung und Unterfertigung dieses Nachtrages sowie der Antragstellung beim Grundbuch werden von SplusO Immo GmbH und ROOF04 SAK-TOBOS GesmbH & Co OG je zur Hälfte getragen.

5. Aufsandungserklärungen

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

- (i) Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes zu den in Spalte 6 angeführten Miteigentumsanteilen sowie die
- (ii) Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §§ 1 und 2 WEG 2002 an den in Spalte 2 angeführten Wohnungseigentumsobjekten
- (iii) Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentumsrechtes gemäß §§ 1 und 2 WEG 2002 an den in Spalte 2 angeführten Wohnungseigentumsobjekten

6. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155 z, 1010 Wien, Universitätsring 10, die grundbücherliche Durchführung dieses Nachtrages vorzunehmen und ermächtigen sie, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Nachtrages sowie der sonstigen dafür erforderlichen Dokumente in ihrem Namen auch beglaubigt vorzunehmen, die zu seiner grundbücherlichen Durchführung notwendig sind, insbesondere die Aufsandungserklärung nach Belieben zu ergänzen oder abzuändern. Diese Vollmacht ist unwiderruflich, erfasst das Recht zur Doppelvertretung und ermächtigt auch zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde und gegenüber Gerichten sowie zur Empfangnahme von Geld und Geldeswert, Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art, die den gegenständlichen Vorgang betreffen.

7. Sonstiges

Alle übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 2.4.2019 samt Nachtrag vom 22.5.2019 bleiben durch diesen Nachtrag unberührt und unverändert aufrecht, soweit sie mit diesem nicht in Widerspruch stehen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Tabelle Übertragung Anteile
Anlage 2: Nutzwertgutachten vom 5.11.2019
Anlage 3: Gutachten gem § 6 Abs 1 Z 2 WEG vom 5.11.2019

Wien, 3.12.2019

Ort, Datum



PlusO Immo GmbH, FN 494518h

Wien, 3.12.2019

Ort, Datum



ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG, FN 456877d

Wien, 3.12.19

Ort, Datum



Mag Thomas Blaho, geb 3.6.1971

Wien, 16.12.19

Ort, Datum



Jannette Khannoussi, geb 28.4.1985

[vertreten durch DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155z unter Berufung auf die Vollmacht vom 26.7.2019]

Wien, 16.12.19

Ort, Datum



Mourad Hichri, geb 11.12.1973

[vertreten durch DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155z unter Berufung auf die Vollmacht vom 26.7.2019]

WIEN, 3.12.2019

Ort, Datum



Tamara Sucurovic, geb 3.6.1991

WIEN, 3.12.2019

Ort, Datum



Dejan Sucurovic, geb 20.10.1986

Wien, 16.12.2019
Ort, Datum



Walter Mayer, geb 8.7.1972

Wien, 16.12.2019
Ort, Datum



Natalya Mudrak-Mayer, geb 9.1.1973

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	Spalte 10
Bezeichnung alt	Bezeichnung neu	Eigentümer	B-LNR	Bisherige Anteile in 2712- tel	Zukünftige Anteile in 2984- tel	Bisherige Anteile in 19.952.240- tel	Zukünftige Anteile in 19.952.240- tel	Abfall in 19.952.240- tel	Zuwachs in 19.952.240- tel
Werkstätte A	Werkstätte A	SplusO Immo GmbH	3	150	150	447.600	406.800	-40.800	
Lokal 3	Wohnung 3	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	4	84	60	250.656	162.720	-87.936	
Lokal 4	Wohnung 4	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	5	62	50	185.008	135.600	-49.408	
Lokal 5	Wohnung 5	SplusO Immo GmbH	6	82	66	244.688	178.992	-65.696	
Wohnung 6-9	Wohnung 8	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	41	220	138	656.480	374.256		75.760
	Wohnung 9	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG			132		357.984		
Wohnung 10/11	Wohnung 10	Janelle Khanoussi	33	71	71	211.864	192.552	-19.312	
Wohnung 12/13	Wohnung 12	Mourad Hichri	34	71	71	211.864	192.552	-19.312	
Wohnung 14	Wohnung 14	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	9	138	138	411.792	374.256	-37.536	
Wohnung 15	Wohnung 14	Tamara Sucurovic	37	30	73	89.520	197.976		108.456
Wohnung 16	Wohnung 15	Dejan Sucurovic	38	30	73	89.520	197.976		108.456
Wohnung 17	Wohnung 15	Tamara Sucurovic	35	22	0	65.648	0	-65.648	
Wohnung 18/19	Wohnung 16	Dejan Sucurovic	36	22	0	65.648	0	-65.648	
Wohnung 20	Wohnung 16	SplusO Immo GmbH	12	44	68	131.296	184.416		53.120
Wohnung 21	Wohnung 17	SplusO Immo GmbH	13	60	60	179.040	182.720	-16.320	
Wohnung 22	Wohnung 19	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	14	124	124	370.016	335.288	-33.728	
Wohnung 23	Wohnung 20	SplusO Immo GmbH	15	38	140	113.352	379.680		266.288
Wohnung 24	Wohnung 22	SplusO Immo GmbH	17	60	76	179.040	206.112	-173.072	27.072
Wohnung 25	Wohnung 23	SplusO Immo GmbH	18	46	46	137.264	357.984		220.720
Wohnung 26	Wohnung 25	Mao Thomas Bianco	19	46	0	137.264	0	-137.264	
Wohnung 27	Wohnung 26	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	32	60	80	179.040	216.960		37.920
Wohnung 28	Wohnung 27	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	21	58	58	173.072	157.296	-15.776	
Wohnung 29	Wohnung 27	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	22	38	48	113.392	130.176		16.784
Wohnung 30	Wohnung 29	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	23	108	172	322.272	330.864		8.592
Wohnung 31	Wohnung 30	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	24	60	76	179.040	206.112		27.072
Wohnung 32	Wohnung 31	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	25	46	46	137.264	341.712		204.448
Wohnung 33	Wohnung 31	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	26	46	126	137.264	0	-137.264	
Wohnung 34	Wohnung 33	ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & Co OG	27	60	76	179.040	206.112		27.072
Wohnung 35	Wohnung 34	SplusO Immo GmbH	28	214	214	638.576	580.368	-58.208	
Wohnung 36	Wohnung 35	SplusO Immo GmbH	29	216	216	644.544	585.792	-58.752	
Wohnung 37	Wohnung 36	SplusO Immo GmbH	30	174	174	519.216	471.888	-47.328	
Summen	Wohnung 37	SplusO Immo GmbH	31	174	172	519.216	466.464	-52.752	
				2.712	2.984	8.092.608	8.092.608	-1.181.760	1.181.760

NUTZWERTBERECHNUNG**Für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §9/1 WEG 2002**

Architektin DI Ulrike Janowitz,
staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
Wasnergasse 7
1200 Wien

Wien, am 5.11.2019

Für die Liegenschaft:
Adresse: Ortnergasse 7, 1150 Wien
EZ 248 der Kat. Gem. 01307 Sechshaus

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

26 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

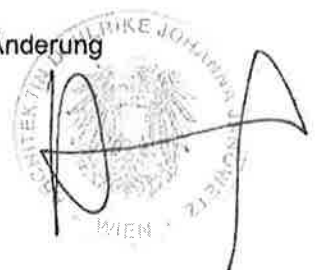
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	25	25	0
Werkstätte	1	1	0

Es befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbstständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß §3 Abs. 3, WEG 2002 nicht begründet werden kann:

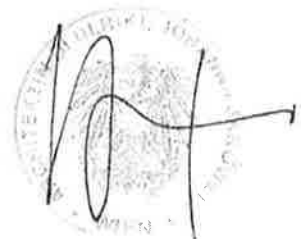
- 1 Müllraum im Erdgeschoss
- 1 Fahrradabstellraum im Erdgeschoss

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)
2. Pläne und Bescheide vom 18.Mai 2018, MA 37/15-138312-2017-1 Einreichplan
3. Einreichplan von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- Errichtung einer Stiege in einen Garten
4. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnungen Top 3, Parterre, Top 19, 2.Stock und Top 27+28+30+31+33, 3.Stock
5. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnung TOP 4, Parterre
6. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnung TOP 5, Parterre
7. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 10, 1.Stock
8. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 16, 1.Stock
9. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 20, 2.Stock
10. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 22, 2.Stock



11. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 23, 2.Stock
12. Bauanzeige von 19.02.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- - für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 6+7+8+9
13. Bauanzeige von 02.07.2019 vom Arch. DI Stefan Palma - für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 25
14. Bauanzeige von 5.12.2019 vom Arch. DI Stefan Palma – für bauliche Änderung einer Wohnung - TOP 14+15
15. Beschein. Gem. § 6 Abs. 1 Ziff.2, WEG 2002 d. Arch DI Ulrike Janowitz
16. Nutzwertberechnung Beilage 1 vom 5.11.2019 von Arch. DI Ulrike Janowitz
17. Flächenaufstellung Beilage 2 vom 5.11.2019 von Arch. DI Ulrike Janowitz



Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 0 Abstellplätze für KFZ im Freien.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuordenbare (bewertet) nicht zuordenbare (nicht bewertet) Zubehörteile im Sinne des 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	28	0	28
Gang WC's	1	0	1

Erläuterungen:

1. Die in den Nutzwerten angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung, für die der Regelnutzwert 1 gilt, ist die TOP 10 und 12(+13) im 1. Stock.
2. Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehöriteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs. 1 erster Satz WEG 2002).
3. Nutzwerte deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).
4. Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Zuschlag zum Regelnutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes werterhöhend berücksichtigt, (25% des RNW für die Terrassen und Balkone). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der daraus im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Der an das Wohnungseigentumsobjekt anschließende Garten wird mit 10 % des RNW werterhöhend berücksichtigt.
5. Anlass der Nutzwertfestsetzung ist die Errichtung von Dachgeschoss-Wohnungen, der Einbau eines Liftes sowie Änderungen in den bestehenden Objekten (Wohnungszusammenlegungen).

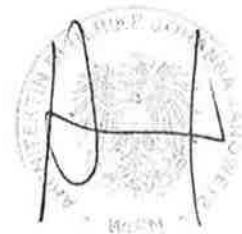


Ermittlung der Nutzwerte

Wohnung	RNW	1
Werkstätte Keller	RNW	0,6
Terrassen 25 % vom RNW des zugehörigen Objektes		
Balkone 25% vom RNW des zugehörigen Objektes		
Garten 10 % vom RNW des zugehörigen Objektes		

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

Für Lage im Erdgeschoss	-10 %	A1
Für ausschließliche Straßenlage	-5 %	A2
Für fehlenden Vorraum	-2.50 %	A3
Für Gangküche ohne direkte Belichtung und Belüftung	-2.50 %	A4
Für fehlendes WC im Wohnungsverband	-10 %	A5
Für fehlendes Bad im Wohnungsverband	-10 %	A6
Für Räume mit fehlender direkter Belüftung und Belichtung	-10 %	A7
Für „Zimmer-Küche“ Wohnung	-5 %	A8
Für Dachschrägen, Dachflächenfenster, Dachgauben	-10 %	A9
Für reine Hoflage	+5 %	Z1
Für Wohnung im Dachgeschoss	+10 %	Z2



Beilage 1a zum Nutzwertgutachten

ERMITTLUNG DES GESAMTNUTZWERTES PRO M² PRO TOP

Geschoss	TOP	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m ²	NFI (m ²)	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	A	Werkstätte	0,60		0,0%	0,600	125,49	75	75
Parterre	3	Wohnung	1,00	A1, A2, A6	-25,0%	0,750	39,49	30	30
Parterre	4	Wohnung	1,00	A1, A2, A3, A4	-20,0%	0,800	31,77	25	25
Parterre	5	Wohnung	1,00	A1	-10,0%	0,900	37,08	33	33
Parterre	8	Wohnung mit Garten Garten	1,00 0,10	A1, Z1	-5,0%	0,950 0,100	68,33 44,66	65 4	69
Parterre	9	Wohnung mit Garten Garten	1,00 0,10	A1, A4, Z1	-7,5%	0,925 0,100	66,48 47,9	61 5	66
1.Stock	10	Wohnung	1,00		0,0%	1,000	71,28	71	71
1.Stock	12	Wohnung	1,00		0,0%	1,000	68,91	69	69
1.Stock	14	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	Z1 1,050*0,25	5,0%	1,050 0,263	66,71 10,6	70 3	73
1.Stock	16	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	A3, A4, Z1 1,00*0,25	0,0%	1,000 0,250	30,64 10,6	31 3	34
1.Stock	17	Wohnung	1,00	A3, A5, A6, Z1	-17,5%	0,825	36,39	30	30
2.Stock	19	Wohnung	1,00	A4, A6	-12,5%	0,875	70,91	62	62
2.Stock	20	Wohnung	1,00			1,000	70,38	70	70
2.Stock	22	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,55	38	38
2.Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	Z1 1,050*0,25	5,0%	1,050 0,263	56,7 21,2	60 6	66
2.Stock	25	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	38,28	40	40
3. Stock	26	Wohnung	1,00	A3, A5, A6	-22,5%	0,775	38	29	29
3. Stock	27	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A6	-20,0%	0,800	30,11	24	24
3. Stock	29	Wohnung	1,00	A6	-10,0%	0,900	68,17	61	61
3. Stock	30	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,3	38	38
3. Stock	31	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	A3, A4, Z1 1*0,25	0,0%	1,000 0,250	58,18 21,2	58 5	63
3. Stock	33	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,23	38	38



Geschoss	TOP	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m ²	NFI (m ²)	Einzel NW	Gesamt NW
1. DG	34	Wohnung mit Terrasse Terrasse	1,00 0,25	A3, A9, Z2 0,975*0,25	-2,5%	0,975 0,244	104,78 21,43	102 5	107
1. DG	35	Wohnung mit Terrasse Terrasse	1,00 0,25	A3, A9, Z2 0,975*0,25	-2,5%	0,975 0,244	105,48 21,5	103 5	108
1. DG	36	Wohnung mit Balk. Terr Balkon Terrasse	1,00 0,25 0,25	A3, A9, Z1, Z2 1,025*0,25 1,025*0,25	2,5%	1,025 0,256 0,256	74,15 10,22 32,12	76 3 8	87
1. DG	37	Wohnung mit Balk. Terr Balkon Terrasse	1,00 0,25 0,25	A3, A9, Z1, Z2 1,025*0,25 1,025*0,25	2,5%	1,025 0,256 0,256	73,46 10,22 32,15	75 3 8	86

GESAMT NUTZWERT	1492
------------------------	-------------



Beilage 1b zum Nutzwertgutachten
 ERMITTLUNG DER VERÄNDERTEN NUTZWERTE PRO M³ PRO TOP

Geschoss	TOP	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m ²	NFI (m ²)	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	A	Werkstätte	0,60		0,0%	0,600	125,49	75	75
Parterre	3	Wohnung	1,00	A1, A2, A6	-25,0%	0,750	39,49	30	30
Parterre	4	Wohnung	1,00	A1, A2, A3, A4	-20,0%	0,800	31,77	25	25
Parterre	5	Wohnung	1,00	A1	-10,0%	0,900	37,08	33	33
Parterre	8	Wohnung mit Garten Garten	1,00 0,10	A1,Z1	-5,0%	0,950 0,100	68,33 44,66	65 4	69
Parterre	9	Wohnung mit Garten Garten	1,00 0,10	A1,A4,Z1	-7,5%	0,925 0,100	66,48 47,9	61 5	66
1.Stock	10	Wohnung	1,00		0,0%	1,000	71,28	71	71

1.Stock	14	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	Z1 1,050*0,25	5,0%	1,050 0,263	66,71 10,6	70 3	73
1.Stock	16	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	A3, A4, Z1 1,00*0,25	0,0%	1,000 0,250	30,64 10,6	31 3	34

2.Stock	20	Wohnung	1,00			1,000	70,38	70	70
2.Stock	22	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,55	38	38
2.Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	Z1 1,050*0,25	5,0%	1,050 0,263	56,7 21,2	60 6	66
2.Stock	25	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	38,28	40	40

3.Stock	27	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, A6	-20,0%	0,800	30,11	24	24
3.Stock	29	Wohnung	1,00	A6	-10,0%	0,900	68,17	61	61
3.Stock	30	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,3	38	38
3.Stock	31	Wohnung mit Balkon Balkon	1,00 0,25	A3, A4, Z1 1*0,25	0,0%	1,000 0,250	58,18 21,2	58 5	63
3.Stock	33	Wohnung	1,00	Z1	5,0%	1,050	36,23	38	38

GESAMT NUTZWERT 914



Beilage 1c zum Nutzwertgutachten
ERMITTLUNG DER UNVERÄNDERTEN NUTZWERTE PRO M² PRO TOP

Geschoss	TOP	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m ²	NFI (m ²)	Einzel NW	Gesamt NW
----------	-----	------------	-----	----------------------	---	-------------------	-----------------------	-----------	-----------

1. Stock	12	Wohnung	1,00		0,0%	1,000	68,91	69	69
----------	----	---------	------	--	------	-------	-------	----	----

1. Stock	17	Wohnung	1,00	A3, A5, A6, Z1	-17,5%	0,825	36,39	30	30
2. Stock	19	Wohnung	1,00	A4, A6	-12,5%	0,875	70,91	62	62

3. Stock	26	Wohnung	1,00	A3, A5, A6	-22,5%	0,775	38	29	29
----------	----	---------	------	------------	--------	-------	----	----	----

1. DG	34	Wohnung mit Terrasse Terrasse	1,00 0,25	A3, A9, Z2 0,975*0,25	-2,5%	0,975	104,78	102	107
1. DG	35	Wohnung mit Terrasse Terrasse	1,00 0,25	A3, A9, Z2 0,975*0,25	-2,5%	0,975	105,48	103	108
1. DG	36	Wohnung mit Balk. Terr Balkon Terrasse	1,00 0,25 0,25	A3, A9, Z1, Z2 1,025*0,25 1,025*0,25	2,5%	1,025	74,15	76	87
1. DG	37	Wohnung mit Balk. Terr Balkon Terrasse	1,00 0,25 0,25	A3, A9, Z1, Z2 1,025*0,25 1,025*0,25	2,5%	1,025	73,46	75	86
GESAMT NUTZWERT									578

Beilage 2 zum Nutzwertgutachten

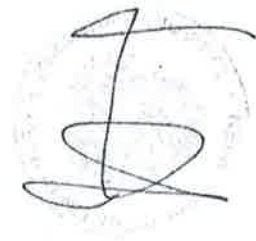
Top 10 1.Stock	Wohnung m ²	Top 12+13 1.Stock	Wohnung m ²	Top 14 1.Stock	Wohnung m ²	Top 16 1.Stock	Wohnung m ²	Top 17 1.Stock	Wohnung m ²
Vorrzimmer	4,00	Vorrzimmer	2,08	Vorraum	9,55	Küche	7,23	Küche	8,83
WC	1,30	WC	9,10	Gang	1,98	Zimmer	20,00	Kabine	10,11
Küche	7,40	Küche	7,45	WC	1,26	Bad	2,15	Zimmer	17,35
Bad	2,97	WC	1,26	Bad	6,79	WC	1,26		
Bad	3,78	Kabine	6,08	Küche	5,01				
Kabine	13,03	Abstellraum	4,04	Kabine	10,11				
Zimmer	18,00	Zimmer	18,10	Zimmer	12,04				
Zimmer	20,80	Zimmer	20,80	Zimmer	20,00				
Gesamt Wohnung	71,28	Gesamt Wohnung	89,81	Gesamt Wohnung Balkon	66,71	Gesamt Wohnung Balkon	30,64	Gesamt Wohnung	35,29
					10,60		10,60		



Beilage 2 zum Nutzwertgutachten

Top 19 2.Stock		TOP 20 2.Stock		TOP 22 2.Stock		TOP 23 2.Stock		TOP 25 2.Stock		2.Stock	
Wohnung m ²		Wohnung m ²		Wohnung m ²		Wohnung m ²		Wohnung m ²		Gang WC m ²	
Vorraum	2,80	Vorraum	2,18	Vorraum	2,28	Vorraum	3,12	Vorraum	2,75		
Küche	7,45	Küche	1,26	Küche	6,46	WC	1,26	WC	0,92		
Vorraum	9,12	Küche	7,45	Küche	6,02	WC	3,89	Küche	6,98		
Kabine	10,32	Bad	3,61	Bad	3,67	Zimmer	20,60	Kabine	6,48		
Zimmer	13,36	Gang	2,46	Zimmer	17,62	Zimmer	20,60	Bad	3,63		
Zimmer	21,40	Zimmer	13,40	Zimmer	17,62	Bad	7,23	Zimmer	17,52		
WC	1,26	Zimmer	16,62								
Gesamt Wohnung	70,91	Gesamt Wohnung	70,35	Gesamt Wohnung	36,55	Gesamt Wohnung	56,70	Gesamt Wohnung	38,25	Gesamt	1,26
						Balkon	16,60				
						Balkon	10,60				
						Gesamt	21,20				





Beilage 2 zum Nutzwertgutachten

TOP 26 1.Stock	Wohnung m ²	Top 27 1.Stock	Wohnung m ²	Top 28 3.Stock	Wohnung m ²	Top 30 3.Stock	Wohnung m ²	Top 31 1.Stock	Wohnung m ²	Top 33 3.Stock	Wohnung m ²
Küche	9,12	Küche	10,32	Vorraum	9,12	Vorraum	7,23	Küche	2,85	Vorraum	2,85
Kabine	10,32	WC	1,26	Küche	10,32	Küche	1,26	WC	5,86	Küche	1,26
Zimmer	18,56	Zimmer	21,40	Kabine	7,43	Kabine	5,86	Zimmer	5,86	Bad+WC	5,86
				WC	1,26	Bad+WC	3,65	Zimmer	3,65	Kabine	3,65
				Zimmer	21,40	Zimmer	17,92	WC	17,92	Bad	7,23
				Zimmer	19,62	Zimmer	19,62	WC	1,26	Zimmer	17,92
Gesamt Wohnung	38,00	Gesamt Wohnung	30,11	Gesamt Wohnung	68,17	Gesamt Wohnung	20,30	Gesamt Wohnung	58,18	Gesamt Wohnung	30,23
								Balkon 1	10,60		
								Balkon 2	19,60		

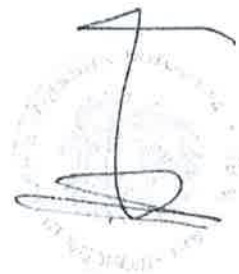
Beilage 2 zum Nutzwertgutachten

Top 34 1.DG	Wohnung 1.DG	Top 35 1.DG	Wohnung 1.DG	Top 36 1.DG	Wohnung 1.DG	Top 37 1.DG	Wohnung 1.DG
Wohnküche	34,43	Wohnküche	34,44	Wohnküche	33,20	Wohnküche	35,21
Gang	3,27	Gang	3,23	Gang	3,21	Gang	3,14
WC	1,43	WC	1,42	WC	1,28	WC	1,35
Zimmer	10,52	Zimmer	16,63	Zimmer	15,90	Zimmer	11,74
Zimmer	16,65	Zimmer	10,52	Zimmer	11,74	Zimmer	15,84
Bad	6,62	Bad	6,92	Bad	6,82	Bad	6,46
Abstellraum	31,89	Abstellraum	32,32	Podest	1,37	Podest	1,62
Gesamt Wohnung	104,78	Gesamt Wohnung	105,48	Gesamt Wohnung	74,15	Gesamt Wohnung	73,48
Terrasse	27,43	Terrasse	21,50	Terrasse	32,12	Balkon	10,22
				Balkon	10,22	Terrasse	32,15

Gesamtliche Wohnungen und Werkstätte
Gesamtfläche Balkone
Gesamtfläche Terrassen
Gesamtfläche Gärten

1.540,25 m²
84,04 m²
107,20 m²
92,56 m²

5/5





GUTACHTEN**Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002**

Ortnergasse 7, 1150 Wien EZ 248 der Kat. Gem. 01307 Sechshaus.

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

26 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	25	25	0
Werkstätte	1	1	0

Weiteres befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

0 Kfz-Abstellplätze

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt:

0 wohnungseigentumsfähige Kfz-Abstellplätze in einer Garage

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)
2. Pläne und Bescheide vom 18.Mai 2018, MA 37/15-138312-2017-1 Einreichplan
3. Einreichplan von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- Errichtung einer Stiege in einen Garten
4. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnungen Top 3, Parterre, Top 19, 2.Stock und Top 27+28+30+31+33, 3.Stock
5. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnung TOP 4, Parterre
6. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung und einer Umwidmung - Wohnung TOP 5, Parterre
7. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 10, 1.Stock
8. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 16, 1.Stock
9. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 20, 2.Stock
10. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 22, 2.Stock
11. Bauanzeige von 23.09.2019 vom Arch. DI Stefan Palma- für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 23, 2.Stock

12. Bauanzeige von 19.02.2019 vom Arch. DI Stefan Palma - für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 6+7+8+9
13. Bauanzeige von 02.07.2019 vom Arch. DI Stefan Palma - für bauliche Änderung einer Wohnung – Wohnung TOP 25
14. Bauanzeige von 5.12.2019 vom Arch. DI Stefan Palma – für bauliche Änderung einer Wohnung TOP 14+15
15. Beschein. Gem. § 6 Abs. 1 Ziff.2, WEG 2002 d. Arch DI Ulrike Janowitz
16. Nutzwertberechnung Beilage 1 vom 5.11.2019 von Arch. DI Ulrike Janowitz
17. Flächenaufstellung Beilage 2 vom 5.11.2019 von Arch: DI Ulrike Janowitz

Wien, am

Ergeht an:

1. Antragsteller(vertreter)
2. MA 37 Baupolizei zur Kenntnis





17132937



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet.

BRZ.: 1185/2019/zaj

Die Echtheit der vorstehenden-----

1. Unterschriften des Herrn **Mag. Tomas Blaho**, geboren am 3. (dritten) Juni 1971 (neunzehnhundert-einundsiebzig), 1130 Wien, Wattmanngasse 15, der Frau **Tamara Sucurovic**, geboren am 3. (dritten) Juni 1991 (neunzehnhunderteinundneunzig), 1160 Wien, Adolf-Czettel-Gasse 3 Top 6, und des Herrn **Dejan Sucurovic**, geboren am 20. (zwanzigsten) Oktober 1986 (neunzehnhundertsechundachtzig), ebendort, wird bestätigt.-----

2. Firmazeichnung des Herrn **Alexander Dworak**, geboren am 4. (vierten) Juli 1968 (neunzehnhundert-achtundsechzig), als Geschäftsführer der **ROOF04 Beteiligungs GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 126789 f, und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Seidlgasse 41/4, diese als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG** mit dem Sitz in Wien, FN 456877 d, und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Seidlgasse 41/4, wird bestätigt.-----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Herrn **Alexander Dworak** für die unter FN 126789 f eingetragene **ROOF04 Beteiligungs GmbH** sowie deren alleinige Vertretungsbefugnis für die unter FN 456877 d eingetragene **ROOF04 SAKTOBOS GesmbH & CO OG**.-----

3. Firmazeichnung der Frau **Kludia Nikolic**, geboren am 1. (ersten) August 1982 (neunzehnhundert-zweiundachtzig), als Geschäftsführer der **SplusO Immo GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 494518 h, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Krugerstraße 2/7, wird bestätigt.-----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 494518 h eingetragene **SplusO Immo GmbH**.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 3. (dritten) Dezember 2019 (zweitausendneunzehn)-----




Dr. Mathias Drachsler LL.M.
öffentlicher Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet.

BRZ.: 1244/2019/zaj

Die Echtheit der vorstehenden-----

1. Unterschriften des Herrn **Walter Mayer**, geboren am 8. (achten) Juli 1972 (neunzehnhundertzweiundsiebzig), 4770 Andorf, Pram 18, und der Frau **Natalya Mudrak-Mayer**, geboren am 9. (neunten) Jänner 1973 (neunzehnhundertdreiundsiebzig), ebendort, sowie-----
2. Firmazeichnung des Herrn **MMag. Stefan Artner**, geboren am 9. (neunten) März 1968 (neunzehnhundertachtundsechzig), als Geschäftsführer der **DORDA Rechtsanwälte GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 188155 z, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Universitätsring 10, wird bestätigt. -----
Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 188155 z eingetragene **DORDA Rechtsanwälte GmbH**.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
Wien, am 16. (sechzehnten) Dezember 2019 (zweitausendneunzehn)-----



Dr. Mathias Drachsler LL.M.
öffentlicher Notar



Beilage 6

15. Bezirk, Ortnergasse ONr. 7
Gst.Nr. 110/7 in
EZ 248 der Kat. Gem. Sechshaus



Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadterneuerung I
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
E-Mail: ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK: 24.10.17

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/15-198140-2017-1	DI. ⁱⁿ Handsur	01/4000-37815 vormittags	Wien, 15.09.2017

DG Zubau
Lichtschachtüberbauungen
Balkone
Nebengebäude
Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 5.9.2017, GZ: BV 15 – MA 37/15/Ortnergasse/198140/2017/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Vornahme aller erforderlichen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen (Herstellung einer 30 cm starken Stahlbetonplatte als Fundamentverstärkung im gesamten Kellergeschoß, der Verstärkung bzw. Erneuerung der Träme der bestehenden Holztramdecke über dem 3. Stock, Instandsetzung von Rissen, etc.) erfolgt ein DG-Aus- und zubau mit Errichtung einer Stb-Verbunddecke sowie Herstellung einer neuen Dachkonstruktion bei beiden Gebäudetrakten im Dachgeschoß mit Schaffung von vier Wohnungen Top 34- Top 37 mit Dachterrassen.

Außerdem werden im hinteren Hof, in allen Regelgeschoßen und im Dachgeschoß 2,50 m tiefe Balkone auf Stützen angebaut.

Der Rettungsweg für die im Hoftrakt gelegenen Wohnungen Top 36 und Top 37 erfolgt über ein festverlegtes Fluchtwegesystem mit dem Abstieg in den rechten Innenhof.

Dort wird auch ein massiver Aufzugsschacht für einen behindertengerechten Aufzug mit 6 Haltestellen vom Keller bis ins Dachgeschoß am Stiegenhaus und Straßentrakt errichtet.

Ebenso wird im gleichen Innenhof ein ebenerdiges Nebengebäude mit einem Müllraum und Fahrradabstellraum hergestellt.

Straßenseitig werden im 2. Stock die Wohnungen Top 18 und 19 und im 3. Stock die Wohnungen Top 28 und Top 29 zusammengelegt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 3 Stellplätzen wird nicht entsprochen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.
 Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.“
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.

- 9.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 10.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 11.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 12.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene), öffnet die kraftbetätigten Türen und der Aufzug steht für den Normalbetrieb nicht mehr zur Verfügung.
- 13.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, 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;
 - die vom/von der Prüferin/Prüfer aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
 - eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
 - ein positives Gutachten über den Kanal;
 - ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

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

B e g r ü n d u n g

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

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 3 KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000; pro Stellplatz beträgt.

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

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Als Nachweis der Entrichtung der Gebühr ist der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelaastigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einreichpläne und sonstigen Unterlagen sind gem. § 67 BO deren Verfasser verantwortlich.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140).

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltungs- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit beiliegendem, gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) ROOFO4 SAKTOBOS GmbH & CO OG, Seidlgasse 41/4, 1030 Wien als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Päne A1-A2 und B1-B2 und der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüflingenieurbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige, Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker), des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung und des KEG-Bescheides

In Abschrift an:

- 2.) Herrn Arch. DI. Erwin Lan p.A. Architekten Lan & Lotz, Gumpendorfer Straße 63/3, 1060 Wien, als Planverfasser
- 3.) MA 37/GGW-Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“ und des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“)
- ~~4.)~~ MA 37/GGW-Bauinspektion unter Anschluss der Planparie C1-C2 und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung,
- 5.) MA 37/GGW-Bauinspektion (Ausgleichsabgabe mit Baubeginn) (3 KFZ)
- 6.) MA 21, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 7.) MA 37-A (Aufzug)
- 8.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 9.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI Hinteregger
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>