

III. Treuhandabrede

Der einvernehmlich festgesetzte Gesamtkaufpreis in Höhe von € 220.000,-- (Euro zweihundertzwanzigttausend) wird nach Maßgabe der nachstehenden Bedingungen bezahlt.

I. Der Kaufpreis ist in einem Teilbetrag von € 200.000,-- (Euro zweihunderttausend Zug um Zug mit Unterfertigung des Kaufvertrages an den hiermit einseitig unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Dr. Alexander Schoeller, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1/2, auf dessen Treuhandkonto Nr. 40710059786 bei der Ersten Österreichischen Sparkassen Bank AG, BLZ 20111, zu erlegen. Er wird an die verkaufende Partei ausbezahlt, sobald das vertragskonforme lastenfreie Eigentumsrecht der kaufenden Partei grundbücherlich einverleibt ist.

Der restliche Kaufpreisteil wird im Betrag von € 10.000,-- (Euro zehntausend) bis zum 31.12.2009 bezahlt und die weiteren € 10.000,-- (Euro zehntausend) bis 31.12.2010 zur Zahlung direkt an die verkaufende Partei fällig. Für den Fall des Verzuges fallen Verzugszinsen in Höhe von 6% über dem 3 Monats-Euribor an.

2. Zur Besicherung des ausstehenden Kaufpreisteiles samt allfälliger Zinsen und Kosten verpfändet die verkaufende Partei der kaufenden Partei die ihr gehörigen 94/916stel Anteilen der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), und der Grundstücksanschrift 1030 Wien, Gestetengasse 23, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 10/11/12, im ungefähren Ausmaß von rund 102 m² und rund 9m² Laubengang, verbunden ist bis zum Höchstbetrag von € 26.000,-- (Euro

sechszwanzigtausend). Die verkaufende Partei erklärt ausdrücklich damit einverstanden zu sein, dass dieses Pfandrecht im Rang nach einem Pfandrecht für die Ankaufsfinanzierung der kaufenden Partei eingetragen wird.

3. Zinsen (abzüglich KESt, Bankspesen und sonstiger Bearbeitungsgebühren) aus dem Kaufpreiserlag gebühren der verkaufenden Partei. Sollte der Vertrag aus Gründen, die die verkaufende Partei zu vertreten hat, rückabgewickelt werden, gebühren die Zinsen der kaufenden Partei.

Der Treuhänder haftet nicht für den Zinssatz.

4. Unter Bezugnahme auf das am 19.6.1998 in Wirksamkeit getretene Budgetbegleitgesetz 1998, das den Wegfall des § 12 Abs. 14 Umsatzsteuergesetz normiert, erklären die Vertragspartner verbindlich, dass der Kaufpreis ohne Umsatzsteuer verrechnet wird. Eine spätere Änderung des Kaufpreises aus dem Titel Umsatzsteuer wird nunmehr zivilrechtlich ausgeschlossen.

Die verkaufende Partei stellt gemäß § 6 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz keine Umsatzsteuer in Rechnung.

IV. Übergabe

Die Übergabe des Vertragsobjektes mit Last, Vorteil, Zufall und Gefahr gilt mit dem Vertragsabschluss als vollzogen.

Als Verrechnungssstichtag hinsichtlich der Betriebskosten wird der 1.6.2009 vereinbart. Betriebskostenrückstände bzw. Nachverrechnungen aus Jahresabrechnung gehen zu Lasten der verkaufenden Partei.

Die verkaufende Partei verkauft und die kaufende Partei kauft die unter Punkt I. näher bezeichneten Anteile, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 10/11/12 verbunden ist.

V. Gewährleistung

1. Die örtlichen Gegebenheiten wurden zwischen den Vertragsparteien erörtert und erklärt die kaufende Partei den unter Punkte I. und II. näher bezeichneten Kaufgegenstand eingehend besichtigt zu haben und über dessen Zustand genau informiert zu sein. Die verkaufende Partei haftet sohin nicht für den Zustand des Kaufgegenstandes, welcher von der kaufenden Partei wie besichtigt in Kenntnis des Bauzustandes übernommen wird.

2. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass die kaufgegenständlichen Wohnung Top Nr. 10/11/12, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Geldlasten in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht und frei von Mietrechten und sonstigen Nutzungsrechten Dritter ist.

3. Der kaufenden Partei ist der Wohnungseigentumsvertrag bekannt.

VI. Erklärung

Die kaufende Partei Nguyen Truc Pham erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein, die kaufende Partei Sabine Eva Pham, erklärt an Eides Statt, deutsche Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.

VII. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbssteuer im Betrag von € 9.900,-- (Buro neuntausendneunhundert) die bei Vertragserrichtung beim Treuhänder zu erlegen ist, ebenso wie die Vertragserrichtungskosten trägt die kaufende Partei, die auch den alleinigen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

VIII. Vollmacht

Die Vertragsteile bevollmächtigen, ermächtigen und beauftragen hiermit unwiderruflich und für ihre Rechtsnachfolger Herrn Dr. Alexander Schoeller, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1/2, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages vorzunehmen, die zu einer etwa erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung und zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters nach Ertrag des Kaufpreises gemäß Punkt III. zur Intabulierung von Pfandrechten der Käuferseite und Löschung von Pfandrechten der Verkäuferseite oder von sonstigen Lasten, sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Von dieser Vollmacht darf allerdings nur insoweit Gebrauch gemacht werden, als wesentliche Änderungen des Kaufvertrages damit nicht verbunden sind.

IX. Aufandungserklärung

Sohn erteilt die verkaufende Partei Eva-Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Wollen, nicht jedoch auf ihre Kosten, ob der ihr gehörigen 94/916stel Anteilen der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), und der Grundstückskanschrift 1030 Wien, Gestettengasse 23, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 10/11/12, im ungefähren Ausmaß von rund 102 m² und rund 9m² Laubengang verbunden ist, das Eigentumsrecht für

Nguyen Truc Pham, geb. 2.2.1976,
und
Sabine Eva Pham, geb. 21.9.1972

je zur Hälfte einverleibt wird.

Die kaufende Partei Nguyen Truc Pham, geb. 2.2.1976, und Sabine Eva Pham, geb. 21.9.1972, erklären nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen auf ihre Kosten ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 26.000,-- (Euro sechszwanzigttausend) für die verkaufende Partei Eva-Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, auf den ihnen je zu 47/916stel gehörigen Anteilen der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), und der Grundstückskanschrift 1030 Wien, Gestettengasse 23, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 10/11/12, im ungefähren Ausmaß von rund 102 m² und rund 9m² Laubengang verbunden ist, einverleibt werde.

X. Form, Auslegung, Nebenabreden

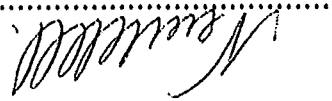
Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt der Vertrag in den restlichen Bestimmungen aufrecht.

Die unwirksame Bestimmung selbst ist durch eine Regelung zu ersetzen, die der ursprünglichen Absicht der Parteien möglichst nahe kommt. Sollte die ursprüngliche Absicht der Parteien nicht zu ergünden sein, dann ist der Sachverhalt unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treue und Glauben oder unter Heranziehung eines ähnlichen Rechtssatzes zu lösen.

XI. Gerichtsstandsvereinbarung

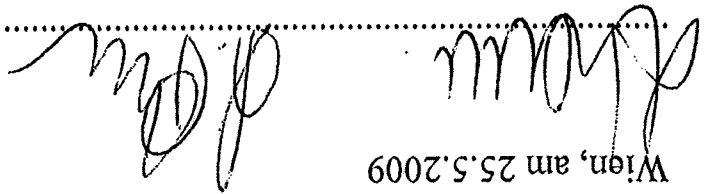
Für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Kaufvertrag vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich für Wien Innere Stadt zuständigen Gerichtes.

Wien, am 25.5.2009



verkaufende Partei

Wien, am 25.5.2009



kaufende Parteien

GRUNDBUCH 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2009-05-25
Letzte 12 3730/2009
WOHNUNGSEIGENTUM *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) *****
1649/2 GST-Fläche 430
Baufl. (Gebäude) 307
Baufl. (begünt) 123 Gasetengasse 23 *****
A2 *****
3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmietzins *****
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmietzins *****
5 a 12862/2007 Verwalter der Liegenschaft :
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH
Kübeckg. 18/23, 1030 Wien *****
B - LNR 7 *****
7 ANTEIL: 94/916
Neubauer-Lorenz Eva-Maria
GEB: 1964-01-29 ADR: Kübeckg. 18/23, Wien 1030
c 1556/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 1951/2006 Rechtfertigung
e 12862/2007 Berichtigung des Grundbuches
f 12862/2007 Wohnungseigentum an W 10/11/12

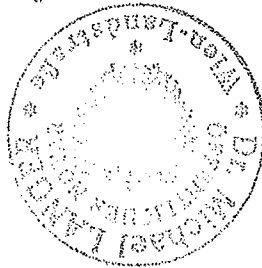
10 auf Anteil B-LNR 7
a 4951/2006 Pfandurkunde 2006-04-13
Höchstbetrag EUR 84.000,--
für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
14 a 12862/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

HINWEIS *****
Einzugungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2009-05-25 13:29,00592 11 ***** ZEILEN: 35
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,22
Gesamtengehalt: EUR 1,34 zuzüglich 20% USt

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 1791/2009

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften -----
a) der Frau Sabine Eva PHAM, geboren am 21.09.1972 (einhundzwanzigsten Septem-
ber neunzehnhundertzweundsiebzig), Heiligenstädter Straße 163/6/7, A-1190
Wien, -----
b) des Herrn Nguyen Truc PHAM, geboren am 02.02.1976 (zweiten Februar neun-
zehnhundertsechundsiebzig), Heiligenstädter Straße 163/6/7, A-1190 Wien und ---
c) der Frau Eva-Maria NEUBAUER-LORENZ, geboren am 29.01.1964 (neunund-
zwanzigsten Jänner neunzehnhundertvierundsiebzig), Kubeckgasse 18/23, A-1030
Wien. -----
Wien, am 25.5.2009 (fünfundzwanzigsten Mai zweitausendneun). -----



ÖFFENTLICHER NOTAR

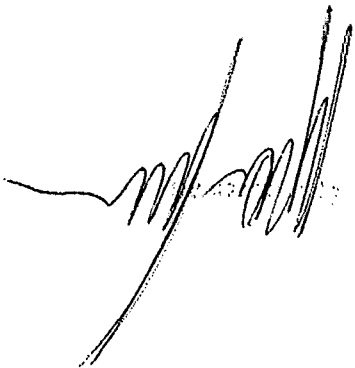
LÖSCHUNGSERKLÄRUNG

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1803, GIB 01006 Landstraße, ist ab den der Eva-Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, gehörigen 94/916stel Anteilen, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an W 10/11/12 verbunden ist, unter C-LNR 10 aufgrund der Pfandurkunde vom 13.4.2006 das Pfandrecht über den Höchstbetrag von € 84.000,-- für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286.283f, 1010 Wien, Graben 21, einverleibt.

Die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286.283f erteilt nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Löschungserklärung, nicht jedoch auf ihre Kosten die Löschung des obbezeichneten Pfandrechtes von € 84.000,-- einverleibt werde.

Wien, am 21.7.2009

ppa Dr. Gabriel
Hofner



1.7.1
CMJ
dt

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG 1957 idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 6839/2009

Ich bestätige die Echtheit der Firmenzeichnungen
a) der Frau Doktor Gabriele KOMIN, in ihrer Eigenschaft als Gesamthypothekens-
tin, und
b) der Frau Doktor Gabriele HAUER, in ihrer Eigenschaft als Gesamthypothekens-
je der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG mit dem Sitz in Wien
und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Graben 21. -----
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute
im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Frau
Doktor Gabriele KOMIN und Frau Doktor Gabriela HAUER am 21.7.2009
(eintundzwanzigsten Juli zweitausendneun) berechtigt waren und heute noch be-
rechtigt sind, die unter FN 286283f eingetragene Erste Bank der oesterreichi-
schen Sparkassen AG gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 23.7.2009 (dreieundzwanzigsten Juli zweitausendneun). -----



Dr. Andrea Wrihs
Dr. Gerhard Schüssler
Substitut des öffentlichen Notars
Wien - Innere Stadt



Bausparvertrag
FIT-2.2404.7979

Schuld- und Pfandkunde

Gebührenfrei gemäß § 33 TP 8 Abs. 2 Zif. 3/TP 19 Abs. 4 Zif. 8 und § 20 Zif. 5 Gebührengesetz
Der (Die) Darlehensnehmer ist (sind) Bausparer

Nguyen Truc Pham geb. 02.02.1976, Heiligenstädterstraße 163/6/7, 1190 Wien, Sabine Eva Pham geb. 21.10.1972, Heiligenstädterstraße 163/6/7, 1190 Wien, in der Folge Darlehensnehmer genannt, bestätigt, von der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., Wiedner Hauptstraße 94, 1050 Wien, FN 116309 v, in der Folge kurz Bausparkasse genannt, zum **Bausparvertrag FIT-2.2404.7979** ein Darlehen im folgenden Betrag erhalten zu haben:

Darlehensbetrag	Konto Nr.	
Eigenmittel- vorfinaanzierungskonto	2.2404.7995	EUR 100.000,00
Bauspardarlehen- vorfinaanzierungskonto	2.2404.8001	EUR 200.000,00

Der Darlehensnehmer schuldet dieses Darlehen zu folgenden Bedingungen:

1. Verzinsung und Tilgung

Das Bauspardarlehen ist noch nicht zugeteilt. Die Bausparkasse darf sich vor Verständigung von der Zuteilung nicht verpflichten, dieses zu einem bestimmten Zeitpunkt auszus zahlen (§ 2 Abs. 3 Bauspar-Kassengesetz). Bis zur Zuteilung wird das Darlehen als Zwischendarlehen (Eigenmittelvorfinaanzierung und Bauspardarlehenvorfinaanzierung) geführt und gelten die unter Punkt 1. genannten Konditionen.

1. Konditionen als Zwischendarlehen:

Das erhaltene Darlehen bzw. der jeweils daraus aushaftende Kontostand samt den angelasteten Zinsen ist vom Tag der Auszahlung an zu verzinsen.

Konto Nr.	Nominal Zinssatz	Effektiver Jahreszinssatz	Gesamt- belastung des Zwischen- darlehens (§33 Abs. 7 Bankwesen- gesetz)	Öffentliche Abgaben*, sofern nicht zutreffen	Summe gemäß §33 Abs. 2 Zif. 1 lit. c) Bankwesen- gesetz
2.2404.7995	3,2%	3,3%	---	----	----
2.2404.8001	3,2%	4,7%	EUR 20.097,06	EUR 2.876,00	EUR 22.973,06

* (gerichtliche Eingaben- und Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten der Bausparkasse)
Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, folgende monatliche Tilgungsrate zu zahlen:

Konto Nr.	Monatliche Tilgungsrate	Tilgungsbeginn	Anzahl der monatlichen Tilgungsrate
2.2404.7995	---	---	---
2.2404.8001	EUR 1.182,18	01.08.2009	17

Die Laufzeit als Zwischendarlehen endet, sobald ein Bauspardarlehen in folgender Höhe zugeteilt wird: offenes Zwischendarlehen abzüglich um den Verwaltungskostenbeitrag reduziertes Sparguthaben. (Zum offenen Zwischendarlehen sind ein allfälliger restlicher Zwischendarlehensanspruch und Tilgungsvorauszahlungen dazuzuzählen bzw. Tilgungsrückstände davon abzuziehen).

Zahlungen werden ausschließlich auf das Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto gebucht. (Zum Eigenmittelvorfinanzierungskonto sind keine Zahlungen möglich.)

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen frühestens zum Termin der Zuteilung des Bauspardarlehens (Ende der Festzinsperiode) kündigen. Der Darlehensnehmer ist jedoch auch vor Zuteilung des Bauspardarlehens (Ende der Festzinsperiode) berechtigt, vorzeitige Tilgungsleistungen (Sonder-tilgungen) zu erbringen. Überschreiten in diesem Fall die vorzeitigen Tilgungsleistungen insgesamt den 36-fachen Betrag der ersten fälligen Tilgungsrate, wird ein Entgelt von 3 % dieser, den 36-fachen Betrag der ersten fälligen Tilgungsrate übersteigenden, vorzeitigen Tilgungsleistungen dem Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto angelastet.

Der Darlehensnehmer hat der Bausparkasse alle gegenwärtigen und künftigen Rechte aus dem Bausparvertrag verpfändet. Vor Zuteilung kann er den Bausparvertrag ohne die Zustimmung der Bausparkasse nicht kündigen. Wird das Zwischendarlehen vorher fälliggestellt, kann die Bausparkasse bereits vor Zuteilung gegen das Sparguthaben aufrechnen.

Bei Zuteilung wird das Zwischendarlehen (Eigenmittelvorfinanzierungskonto und Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto) mit dem um den Verwaltungskostenbeitrag reduzierten Sparguthaben verrechnet und der verbleibende Darlehenssaldo - statt der Auszahlung des Bauspardarlehens - auf einem neuen Konto (Bauspardarlehenskonto) zu den Konditionen des Bauspardarlehens weitergeführt. Die Haftung der nach Punkt II. bestellten Sicherheit wird dadurch weder aufgehoben noch eingeschränkt und bleibt bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, nun Bauspardarlehen genannt, bestehen.

2. Konditionen als Bauspardarlehen:

Das Bauspardarlehen bzw. der jeweils daraus ausstehende Kontostand samt den angelasteten Zinsen ist vom Tag der Zuteilung an zu verzinsen.

Darlehenskonto 2.2404.7987:

Der Nominalzinssatz errechnet sich für die erste Zinssatzperiode (diese endet am auf die Zuteilung des Bauspardarlehens nächstfolgenden 31. Jänner) wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des mittleren Monats des Kalenderjahres, das dem auf die Zuteilung folgenden Tag vorgeht, erhöht um 1,25 Prozentpunkte und auf volle Zehnteilpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Ab dann errechnet sich der Nominalzinssatz für jeweils 12 Monate (weitere Zinssatzperioden) auf die gleiche Weise, ausgehend vom Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des November der unmittelbar vorgehenden Zinssatzperiode. Ist in einer Zinssatzperiode der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des Mal um mehr als 1,25 Prozentpunkte höher oder um mehr als 1,25 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des unmittelbar vorgehenden November, errechnet sich der Nominalzinssatz für die auf diesen Mal nächstfolgenden Monate August bis Jänner wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR dieses Mal erhöht um 1,25 Prozentpunkte und auf volle Zehnteilpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. In jedem Fall beträgt der Nominalzinssatz mindestens 3 % jährlich und höchstens 6 % jährlich.

Bauspar- Darlehenskonto	Effektiver Jahreszinssatz	Gesamtbelastung des Darlehens (§33 Abs. 7 Bankwesengesetz)	Öffentliche Abgaben*, sofern nicht Befreiungen zutreffen	Summe gemäß §33 Abs. 2 Zif. 1 lit. c) Bankwesengesetz
2.2404,7987	4%	EUR 292.405,24	----	EUR 292.405,24

*) (gerichtliche Eingaben- und Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten der Bausparkasse)
Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, folgende monatliche Tilgungsrate zu zahlen:

Bauspardarlehenskonto	Monatliche Tilgungsrate	Tilgungsbeginn	Anzahl der Tilgungsraten
2.2404,7987	EUR 1.182,18	*	247

*) Mit der Zahlung der monatlichen Tilgungsrate ist an jenem Monatsersten zu beginnen, der auf die Zuteilung des Bauspardarlehens folgt.

Die Gesamtbelastung aus diesem Bauspardarlehen (§ 33 Abs. 7 Bankwesengesetz) wird nach Zahlung der oben genannten Anzahl von Tilgungsraten und einer Restrate getilgt sein.

3. Gemeinsame Konditionen für Zwischen- und Bauspardarlehen:

Die Zinsen errechnen sich durch Multiplikation des Darlehenssaldos mit dem Zinssatz und der Zahl der tatsächlich anfallenden Kalendertage, dividiert durch 360. Sie werden jedes Kalendervierteljahresende sowie bei Zuteilung des Bauspardarlehens im Nachhinein den Darlehenskonto angelastet.

Die Darlehenskonto werden jedes Kalendervierteljahresende sowie bei Zuteilung des Bauspardarlehens abgeschlossen. Die den Darlehenskonto angelasteten Zinsen werden in der Folge mit dem oben genannten Zinssatz weiter verzinst ("Zinseszinsen"). Zahlungen werden mit dem auf ihr Einlaugen folgenden Werktag zinsenmäßig berücksichtigt und auf die älteste fällige Forderung angerechnet.

Der fiktive Jahreszinssatz für den Zahlungsverzug ist im Haus der Bausparkasse, Wiedner Hauptstraße 94, 1050 Wien, ausgehängt.

Die Tilgungsrate ist am Monatsersten fällig und gilt als fristgerecht geleistet, wenn sie innerhalb einer Woche nach Fälligkeit bei der Bausparkasse einlangt.

Bei Auszahlung des ersten Darlehensstills aus dem Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto wird diesem das Entgelt für die Bereitstellung des Bauspardarlehens angelastet.

Der Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes, der Höhe der Tilgungsrate und der Gesamtbelastung wurden die Bedingungen dieser Schuldurkunde, die derzeit geltenden "Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft" und "Allgemeine Bedingungen für Zwischendarlehen", eine sofortige Auszahlung des gesamten Darlehens und für die Bauspardarlehensphase ein Nominalzinssatz von 3,875 % jährlich zugrunde gelegt. Die Daten können sich daher entsprechend ändern.

Die Zuteilung des Bauspardarlehens wurde mit jenem Termin angenommen, der sich aufgrund der derzeit vorhandenen liquiden Mittel ergibt. Dieser Termin ist unverbindlich (§ 2 Abs. 3 Bausparkassengesetz). Die Verschiebung dieses Termins verändert die errechneten Werte, insbesondere verschiebt sich die entsprechende Anzahl der Tilgungsrate von der Bauspardarlehensphase (bei Stufendarlehen: von der ersten Ratestufe der Bauspardarlehensphase) in die Zwischendarlehensphase oder umgekehrt.

Verschiebt sich die Zuteilung des Bauspardarlehens oder ändern sich die Konditionen, insbesondere der Nominalzinssatz, wird die Höhe der Tilgungsrate jeweils so angepasst, dass die Rückzahlung des

Darlehens innerhalb der vereinbarten Gesamtlaufzeit (Zwischendarlehen und Bauspardarlehen) möglich ist.

Bei einer Einlösung muss die Bausparkasse die Zahlung nur annehmen (§ 1423 ABGB), wenn der Einlösende alle Forderungen der Bausparkasse aus dieser Schuldurkunde bezahlt. Die Bausparkasse kann die Annahme einer Einlösungszahlung davon abhängig machen, dass der Einlösende das auf ihn übergehende Pfandrecht innerhalb von einem Monat ab Einlösung im Grundbuch auf seinen Namen umschreiben lässt.

II. Verpfändungs- und Einverleibungsklausel

Zur Sicherstellung der (des) aufgrund dieser Urkunde gewährten Darlehen(s) samt 6 % Zinsen, 1 % Verzugs- und 7 % Zinsseszinsen sowie der im Punkt VI. genannten Nebengebühren bestellt (bestellen)

Pham Nguyen Truc, geb. 02.02.1976, den (die) in seinem (ihrem) Eigentum stehenden 47/916 Anteil(e), (verbunden mit Wohnungseigentum an W 10/11/12) der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien

sowie
Pham Sabine Eva, geb. ~~21.10.1972~~ ^{21.08.1972}, den (die) in seinem (ihrem) Eigentum stehenden 47/916 Anteil(e), (verbunden mit Wohnungseigentum an W 10/11/12) der Liegenschaft EZ 1803, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien

samt allem Zubehör der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. zum Pfand und willigt (willigen) ausdrücklich ein, dass auf diesen Liegenschaftsanteilen das (Simultan-)Pfandrecht für die Darlehensforderung der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., FN 116309 v, im Betrag von EUR 206.000,00 samt 6 % Zinsen, 1 % Verzugs- und 7 % Zinsseszinsen und Nebengebühren im Höchstbetrag von EUR 20.600,00 grundbüchlich einverleibt werde.

III. Verzug

Bei Zahlungsverzug wird der Rückstand zuzüglich zu den vereinbarten Zinsen mit 5 % jährlich bei sofortiger Fälligkeit verzinst. Wenn jedoch das gesamte Darlehen gemäß Punkt IV. zur Rückzahlung fälliggestellt wird, sind neben den in Punkt I. vereinbarten Zinsen Verzugszinsen von 1 % der gesamten ausstehenden Forderung zu leisten. Bei klageweiser Geltendmachung oder Anmeldung bei einer Meistbotsverteilung werden aus den in Punkt I. vereinbarten Zinsen und den Verzugszinsen Zinsseszinsen in Höhe des für die Zinsen bzw. Verzugszinsen geltenden Zinssatzes verrechnet.

III./A Besondere Pflichten des Liegenschaftseigentümers

Der Eigentümer der Pfandliegenschaft verpflichtet sich,

1. das (die) auf dem (den) Grundstück(en) befindliche(n) Gebäude spätestens bei Fertigstellung des Rohbaus den jeweiligen Wertverhältnissen entsprechend gegen Feuer zu versichern. Die Bausparkasse kann die Vinkulierung dieser Versicherung zu ihren Gunsten verlangen. Falls der Liegenschaftseigentümer dieser Pflicht nicht nachkommt, kann die Bausparkasse auf Rechnung des Darlehensnehmers eine derartige Versicherung abschließen.
2. ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der Bausparkasse das Pfandobjekt weder zu vermieten, zu verpachten, sonstige Gebrauchsrechte daran einzuräumen oder bauliche Veränderungen vorzunehmen, wenn dadurch die Vermögensinteressen der Bausparkasse gefährdet sind.
3. Erträge des Pfandobjekts ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der Bausparkasse weder zu verpfänden noch abzutreten.

IV. Fälligkeit des Darlehens und Rechte der Bausparkasse

Sobald der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen erfüllt, kann die Bausparkasse das Darlehen nicht kündigen.

Durch Leistung höherer Tilgungsraten wird die Verpflichtung zur Entrichtung der vereinbarten Tilgungsraten weder unterbrochen noch deren ursprünglich festgesetzter Betrag geändert, sondern nur die Laufzeit entsprechend verkürzt.

Die Bausparkasse ist berechtigt, das Darlehen, ausgesetzte Teilbeträge oder den noch ausstehenden Restbetrag des Darlehens sofort fälligzustellen bzw. von ihrem Darlehensversprechen zurückzutreten, wenn:

- a) der Darlehensnehmer eine rückständige Zahlung, die seit mindestens sechs Wochen fällig ist, nicht leistet und unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos mit eingeschriebenem Brief gemahnt wurde
- b) die Sicherheit des Darlehens gefährdet ist, insbesondere weil sich der Wert des Pfandobjekts oder anderer Sicherheiten erheblich vermindert hat und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden
- c) über das Vermögen des Darlehensnehmers der Konkurs eröffnet wird
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Pfandobjekts bewilligt wird
- e) - jeweils ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der Bausparkasse - das Pfandobjekt ganz oder teilweise veräußert wird, an diesem Miet-, Pacht- oder sonstige Gebrauchsrechte einge-räumt oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden
- f) der Darlehensnehmer gegen seine in der Schuldurkunde bzw. in den "Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft" bzw. in den "Allgemeinen Bedingungen für Zwischendarlehen" enthaltenen Verpflichtungen verstößt oder sonstige Vereinbarungen nicht einhält, sofern diese Vertragsverletzung in ihrer Schwere und Bedeutung den oben unter a) bis e) genannten Gründen gleichkommt

Die unter b) bis f) genannten Gründe berechtigen die Bausparkasse nur dann zur Fälligkeit, wenn dadurch die Aufrechterhaltung des Darlehens für sie unzumutbar wird.

Die Fälligkeit des Zwischendarlehens umfasst sowohl das Bauspardarlehen vorfinanzierungs- als auch das Eigenmittelvorfinanzierungskonto.

Für den Fall, dass die Bausparkasse nach ihrem Ermessen einer Auskunft des Finanzamts oder der sonst zuständigen Behörden über die öffentlichen Lasten des Pfandobjekts oder etwaige Rückstände oder einer Auskunft des Vorranggläubigers über die Höhe der Vorbelastung oder etwaige Rückstände bedarf, erklärt der Darlehensnehmer bzw. Liegenschaftseigentümer hiermit widerruflich sein Einverständnis zur Auskunftserteilung.

Die Bausparkasse kann zur Deckung rückständiger Tilgungsraten und sonstiger fälliger Verbindlichkeiten alle bei ihr befindlichen Guthaben des Darlehensnehmers heranziehen.

V. Änderungen und Ergänzungen

Anträge auf Änderung oder Ergänzung des Vertrages bedürfen der Schriftform und der Unterfertigung aller Darlehensnehmer.

VI. Kosten

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, alle mit der Abwicklung des Vertrages und der Aufnahme und Sicherstellung des Darlehens verbundenen, notwendigen und nützlichen Kosten, Auslagen, Abgaben, Steuern und Gebühren zu tragen.

Zu diesen zählen insbesondere: Kosten, die der Bausparkasse durch Baukontrollen, Besichtigung und Schätzung des Pfandobjekts sowie für Gutachten entstehen, der Verwaltungskostenbeitrag, Entgelte für die Bereitstellung des Bauspardarlehen und die Kontoführung, gerichtliche Eingabe- und Ein-

Erfüllungsort ist der Sitz der Bausparkasse in Wien.

X. Erfüllungsort

Im Übrigen gelten die dem Darlehensnehmer ausstehenden und von ihm anerkannten "Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft" und "Allgemeinen Bedingungen für Zwischendarlehen" der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. Besonders wird auf § 6, § 19 Abs. 5, § 23 Abs. 3, § 24 und § 27 der "Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft" hingewiesen.

IX. Allgemeine Bedingungen

Bei mehreren Darlehensnehmern kann jeder den auszahlenden Betrag allein beheben. Eine Auszahlung aus dem Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto ist erst nach vollständiger Auszahlung aus dem Eigenmittelvorfinanzierungskonto möglich.

VIII. Auszahlung des Darlehens

Die Darlehensforderung(en) ist (sind) nur mit Zustimmung der Bausparkasse teilbar. Mehrere Darlehensnehmer hatten zur ungeteilten Hand, ebenso auch Realschuldner für Prozess- und sonstige Kosten. Dies gilt auch für Erben und sonstige Rechtsnachfolger.

VII. Haftung

Zur Sicherstellung aller oben genannten Ansprüche der Bausparkasse, soweit diese nicht ohnehin kraft gesetzlicher Vorschriften den gleichen bücherlichen Rang wie das Kapital genießen, sowie der am Tag der Erteilung des Zuschlags mehr als drei Jahre rückständigen Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen, der Zinsen für den hypothekarisch nicht besicherten Teilbetrag des Darlehens, der den einverleibten Zinssatz übersteigenden Zinsen und zur Sicherstellung eines Ausfalls an vertragsmäßigen Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen, die im Falle der Versteigerung des Pfandobjekts von dem der Bausparkasse durch Barzahlung zugewiesenen Betrag bis zum Tag der Überweisung dieses Betrags aufzulösen, dient die im Punkt II. dieser Urkunde genannte Nebengebührensicherstellung.

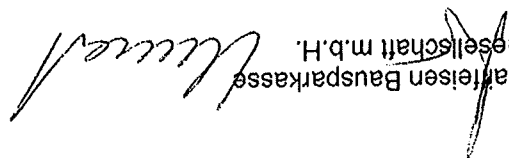
Soweit die in diesem Punkt genannten Kosten, Auslagen, Abgaben, Steuern und Gebühren anfallen bzw. die Bausparkasse diese für Rechnung des Darlehensnehmers oder des Eigentümers des Pfandobjekts zahlt, werden sie dem Bauspardarlehensvorfinanzierungskonto bzw. dem Bauspardarlehenskonto angelastet und in der Folge mit dem in Punkt I. genannten Zinssatz verzinst. Bei Vorschreibung sind sie sofort zu zahlen. Wenn die Bausparkasse diese Kosten usw. vorschreibt, sie aber nicht sofort gezahlt werden, verlängert sich die Gesamtlaufzeit (Zwischendarlehen und Bauspardarlehen).

Stehende oder künftig entstehende Steuern, Gebühren oder Abgaben.
gültigen Fassung verrechnet, alle vom Darlehenskaptal oder dessen Zinsen zu entrichtende, be- nach § 1422 ABGB oder von Umschuldungen) nach Maßgabe ihrer Kostentabelle in der jeweils maßigen Ablauf eines Bausparvertrages liegende Dienstleistungen (z.B. Bearbeitung von Einlösungen der bedungenen Versicherungen, Kosten, welche die Bausparkasse für besondere, nicht im regel- gezahlte Versicherungsprämien oder sonstige Zahlungen für die Aufrechterhaltung oder Vinkulierung tionenführungen), für Rechnung des Darlehensnehmers oder des Eigentümers des Pfandobjekts des Meistbots bzw. der Ertragsüberschüsse sowie überhaupt die Kosten der Beteiligung an Exeku- steuertreten Sätze des Einkommenssteuergesetzes, Kosten der Forderungsanmeldung zur Verteilung kosten, darunter die Vergütung für ein Kraftfahrzeug sowie Tages- und Nachtigungsgelder in Höhe der satzungen, Tagssatzungen zur Erledigung der Verwalterrechnung oder zur Verteilung des Meistbots bzw. der Ertragsüberschüsse und bei allen sonstigen Tagssatzungen oder Verhandlungen, Reise- Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren bei Schätzungen, Versteigerungstag- Kosten (insbesondere Kosten der Mahnung, Kosten der Intervention der Bausparkasse im in einem angemessenen Verhältnis zur geltend gemachten Forderung stehen, außergerichtlich verhältnis zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung entstehenden gerichtlich und, soweit diese tragungsgebühr, Kosten und Gebühren für die Löschung von Pfandrechten, alle aus dem Darlehens-

XI. Vertragskopie

Der Darlehensnehmer bestätigt den Erhalt einer Vertragskopie.

Wien, am 08.06.2009


Ralf Feisen Bausparkasse
Gesellschaft m.b.H.

Wien 10.6.09





Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet
öffentlich Notar Dr. Günther Fleisch
Wien - Innere Stadt

BRZ. 2052/2009.

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnung: -----
1) der Frau Ulrike KUNERT, geboren am 26. (sechszwanzig-
sten) Jänner 1954 (eintausendneunhundertvierundfünfzig),
und -----

2) des Herrn Doktor Rainer MARSCH, geboren am 20.
(zwanzigsten) September 1958 (eintausendneunhundertacht-
undfünfzig), -----
beide als Gesamtprokuristen der -----

----- Ratfeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. -----
mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1051 Wien,
Wiedner Hauptstraße 94, und aufgrund heute vorgenommener
Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannten in der
angeführten Eigenschaft heute berechtigt sind, die im Firmen-
buch unter FN 116309 v protokollierte -----
----- Ratfeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. -----
gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu
zeichnen.

Wien, am 8. (achten) Juni 2009 (Zweitausendneun). -----



öffentlich Notar



Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 2026/2009

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften des Herrn Nguyen Truc PHAM, geboren am 02.02.1976 (zweiten Februar neunzehnhundertsechundsiebzig), Heiligenstädter Straße 163/6/7, A-1190 Wien und der Frau Sabine Eva PHAM, geboren am 21.09.1972 (einundzwanzigsten September neunzehnhundertzweundsiebzig), Heiligenstädter Straße 163/6/7, A-1190 Wien. -----
Weiters bestätige ich, dass die durchgehende Berichtigung des Geburtsdatums von Frau Eva Sabine PHAM von "21.10.1972" in "21.09.1972" beziehungsweise die Streichung des Geburtsdatums "21.00.1972" auf Seite eins vor Unterfertigung erfolgte. -----
Wien, am 10.6.2009 (zehnten Juni zweitausendneun).



ÖFFENTLICHER NOTAR

SELBSTBERECHNUNG
zu E.H.Nr. 10.10.25.1101.2007
FA für Gebühren und
Verkehrssteuern
durchgeführt am 25.10.2007
Jasch Schoeller & Riel

\\ramara\l\ivvgesleiten\assess23web3.doc
24.10.2007

11205/07

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

12862/07 abgeschlossen am Tage seiner Unterfertigung zwischen

IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG, 1030 Wien,
Kübeckgasse 18/23, FN 230078a des Handelsgerichtes Wien, einerseits,

und

Dr. Giora Seliger, geb. 19.8.1953, Regisseur, 1020 Wien, Krummbaumgasse
12/11,

Mag. Erwin Krall, geb. 25.6.1967, 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 12/27-28,
Mag. Christian Zeller, geb. 5.7.1965, Unternehmensberater, 1150 Wien,
Preysinggasse 37

OFC Oberleitner-Fulmek IT Consulting GmbH & CO Immobilienhandel KEG,
FN 243.304a, 1230 Wien, Valentingasse 1A

Eva Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, Immobilienmaklerin, 1030 Wien,
Kübeckgasse 18/23, andererseits,

wie folgt:

BEILAGE 7

Gliederung

- I. Rechtliche Rahmenbedingungen
- II. Grundlagen des Wohnungseigentums
- III. Wohnungseigentumsbegründung
- IV. Betriebskosten
- V. Bauliche Maßnahmen
- VI. Hausverwaltung
- VII. Wohnungsumbauten
- VIII. Verwendungsbeschränkung
- IX. Verbindungsverpflichtung
- X. Anteilsübertragung
- XI. Kosten
- XII. Übergabe
- XIII. Aufsandungserklärung
- XIV. Vollmacht
- XV. Zustimmungserklärungen
- XVI. Form, Auslegung
- XVII. Gerichtsstand

Beilagen: /1 Grundbuchsauszug

/2 Tabelle

I. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Vertragsteile sind grundbücherliche/außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 1803, GB 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) und der Grundstücksanschrift 1030 Wien, Gestetengasse 23, mit einer Grundfläche im unverbürgten Gesamtausmaß von 430 m².

Die Vertragsteile sind Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und zwar zu nachstehenden Anteilen:

IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung	GmbH & Co KEG	Mag. Erwin Krall	Dr. Giora Seliger	Eva Maria Neubauer-Lorenz	Mag. Christian Zeller	OFC Oberleitner-Fulmek IT Consulting GmbH & CO	Immobilienhandel KEG
47/130stel (1/5 + 21/130)	29/130stel	24/130stel	1/13stel (1/13)	1/13stel (1/13)	1/13stel (1/13)	1/13stel (1/13)	1/13stel (1/13)

Der Grundbuchstand ergibt sich aus dem beigeschlossenen Grundbuchauszug, welcher als integrierender Bestandteil diesem Vertrag angeschlossen ist (Beilage ./1).

2.1. Die Vertragsteile kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle, die als integrierende Anlage diesem Vertrag angeschlossen wird (Beilage ./2), bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten deren Größe aus der Tabelle hervorgeht, und die mit dem Nutzwertgutachten vom 11.07.2007 des Zivilingenieurs Diplomingenieur Gerhard Palfalvi übereinstimmen, Wohnungseigentum zu begründen.

2.2. Die den einzelnen Räumlichkeiten laut Tabelle entsprechenden Miteigentumsanteile (Mindestanteil § 11 WEG 2002) sind im vorstehend genannten Gutachten festgelegt.

2.3. Festgehalten wird, dass die mit den einzelnen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile, wie in der angeschlossenen Tabelle aufgeteilt, dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

2.4. Die Wohnungseigentumspartner stimmen der Verbindung ihrer Mindestanteile zum gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 13 Abs. 3 WEG 2002 zu.

III. Wohnungseigentumsbegründung

3.1. Die Vertragsteile räumen einander hiermit gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle mit

II. Grundlagen des Wohnungseigentums

den jeweiligen Mindestanteilen verbundenen Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 WEG 2002 ein.

3.2. Jene allgemeinen Teile des Hauses, welche nicht zur Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte durch deren Eigentümer unbedingt erforderlich sind, verbleiben zur ausschließlichen Nutzung der IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG oder deren Rechtsnachfolger, insbesondere aber nicht ausschließlich das Dachgeschoß/den Dachboden.

IV. Betriebskosten, Instandhaltung

4.1. Die Kosten des Betriebes und die Instandhaltung, sowie einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jeder Wohnungseigentumsseinheit, für die in der angeschlossenen Tabelle genannten Wohnungseigentumsseinheiten, trägt der oder die jeweils genannten Wohnungseigentümer.

Der/die Eigentümer des Dachgeschosses nehmen an den Betriebskosten erst nach objektiver Benutzbarkeit des ausgebauten Dachgeschosses teil.

Die Kosten der Behebung von Schäden sind von einzelnen Mitigentümern alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder bei ihnen ein- und ausgehende Personen verursacht haben.

4.2. Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten. Zu diesen gehören auch der Wandverputz,

Anstrich, wohnungseigene Innen- und Außenfenster, Türen, einschließlich Abwasserleitungen, soweit diese bis zu den Hauptsträngen außerhalb der Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten liegen, sowie die einzelnen Wohnungen zugeordneten Balkone, Loggien oder Terrassen. Gartenflächen, die einzelnen Wohnungseigentumsseinheiten als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet sind, sind von den Eigentümern dieser Wohnungseigentumsseinheit auf eigene Kosten und Gefahr zu pflegen, zu betreiben und stets in einem kultivierten Zustand zu halten.

4.3. Die Wohnungseigentümer haben die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Verwaltungsauslagen, sowie die Erhaltungskosten anteilig im Verhältnis des Quadratmeterausmaßes der Wohnnutzfläche ihrer Wohnung zur Gesamtwohnnutzfläche des Hauses im Sinne des § 17 Abs. 2 MRG zu tragen.

Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 32 Abs. 2 WEG 2002 anzumerken.

4.4. Alle nach dem § 32 WEG 2002 und diesem Wohnungseigentumsvertrag von Wohnungseigentümern zu leistende Zahlungen werden am 5. Tag des Kalendermonats fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den gemeinsamen Verwalter abzuführen. Bei einem zwei Monate übersteigenden Verzug ist der Verwalter jedenfalls zur Klagsführung berechtigt, wobei dessen Verpflichtung nach § 20 Abs. 5 WEG 2002 davon unberührt bleibt.

Sämtliche Betriebskosten im mietrechtlichen Sinne (Versorgung des Hauses mit Wasser, Rauchfangkehrer, Kanalaräumung, Hausbeleuchtung,

Hausbesorgerarbeiten, usw.) werden mit einem voraussichtlich zur Deckung dieser Kosten ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet.

Ausfälle, bei den die einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungspflichten sind im Falle der Uneinbringlichkeit gleichfalls nach Nutzflächen auf die restlichen Wohnungseigentümer aufzuteilen. Die Aufteilung der Ausfälle erfolgt erst dann, wenn erfolglos Exekution gegen den säumigen Wohnungseigentümer geführt, insbesondere dessen Anteil im Rahmen des Vorzugspfandrechtes des § 27 Abs. 1 WEG 2002 verwertet worden ist.

4.5. Die Vertragsteile kommen überein für künftige Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses ab 1.9.2006 einen Reparaturfonds (Rücklage gem. § 31 WEG 2002) von mindestens € 0,30 pro m² und Monat zu bilden, wobei sich der auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten entfallende Anteil bis zu einer anderslautenden Vereinbarung zwischen den künftigen Wohnungseigentümern nach dem Ansatz gemäß Punkt 4.3. dieses Punktes berechnen. Die einzelnen Wohnungseigentümer ermächtigen die Hausverwaltung, die Höhe dieser monatlichen Beiträge aufgrund ihrer Erfahrung festzusetzen, nicht jedoch unter den vorstehenden Mindestbetrag. Im Falle des Eigentumswechsels geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über. Die Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums. Dies gilt auch für Betriebs- und Liftkosten.

V. Bauliche Maßnahmen, Dachboden

5.1. Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnungseinheit ist jeder Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um nur geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, allfälligen Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer in deren Wohnung zuzustimmen, sofern hierdurch nicht Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass der Ausbau des Dachbodens durch die IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG oder deren Rechtsnachfolger geplant ist und hierfür die Berechtigung der Nutzerte erforderlich sein wird. Die Vertragsteile nehmen weiters zur Kenntnis, dass die IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG bzw. deren Rechtsnachfolger das ausschließliche Recht zur Nutzung des Dachbodens besitzen.

IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum sind berechtigt, das Dachgeschoss alleine zu nutzen und auszubauen. Der Ausbau ist ausschließlich von befugten Professionisten durchführen zu lassen, wobei der Ausbau unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Miteigentümer bzw. Mieter des Hauses durchzuführen ist. IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG wird eine entsprechende Bauwesenversicherung abschließen, damit die Wohnungseigentümer bzw. Mieter des Hauses hinsichtlich im Zuge des Dachbodenausbaues verursachter Schäden und Folgeschäden schad- und klaglos gehalten werden.

Die Vertragsteile verpflichten sich in diesem Zusammenhang alle für die Ausbaurbeiten des Dachbodens notwendigen Eingaben an Behörden und sonstige öffentliche Stellen die zur Erlangung der notwendigen Genehmigungen erforderlich sind, mitzufertigen. Dies gilt auch für sonstige Umbaumaßnahmen die IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & CO KEG vornehmen will.

5.2. Sämtliche Vertragsparteien stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsseinheiten, wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumsseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumsseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihrer Nutzungsrechte eingeschränkt werden.

5.3. Sollten im Zusammenhang mit durch die vorstehenden Maßnahmen bedingten Änderungen der Miteigentumsanteile Zustimmungs-, Freilassungs- oder Löschungserklärungen von bürgerlichen Gläubigern notwendig sein, so ist der jeweils haftende Schuldner verpflichtet, diese auf Kosten jenes Miteigentümers, durch dessen Handlung eine Neufestsetzung des Nutzwerkes erforderlich wird, unverzüglich beizubringen.

5.4. Die Kosten einer aufgrund einer der vorbeschriebenen Maßnahmen notwendig werdenden Neupartifizierung gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Versachers bzw. Erwerbers von Teilflächen und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen

dieser ausdrücklich zu.

5.5. Die Vertragspartner stimmen bereits jetzt der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne, vorbehaltlich allfälliger behördlichen Auflagen bzw. Beschränkungen, auf Kosten und Gefahr der Eigentümergemeinschaft zu. Die Anbringung einer gesonderten Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) außerhalb eines Objektes ist somit ebenso ausdrücklich ausgeschlossen, wie die Errichtung sonstiger Empfangs- bzw. Sendeanlagen (Funk-, Fernseh- und Radioantennen bzw. Mobiltelefonselektroanlagen und dergleichen).

VI. Hausverwaltung

6.1. Zur Hausverwaltung der gesamten Liegenschaft und damit zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen und insbesondere vor Behörden wird Kraft dieses Vertrages die IVV Immobilien Vertretung und Verwaltung GmbH, 1030 Wien, Kúbeckgasse 18/20, bestellt.

Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von drei Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 21 WEG 2002.

6.2. Die IVV Immobilien Vertretung und Verwaltung GmbH wird hiermit ausdrücklich berechtigt, ohne hierzu verpflichtet zu sein, sämtliche Betriebskosten, auch öffentliche Abgaben für die Eigentümergemeinschaft auch im Wege der Vorlage zu zahlen.

6.3. Die Abrechnung mit der Hausverwaltung erfolgt nach den Bestimmungen des MRG.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet eine angemessene und ausreichende Gebäudeversicherung einzudecken.

6.4. Die Vertragsteile ermächtigen hiermit unwiderruflich die bestellte Hausverwaltung, die erforderlichen Anträge an die Baubehörde in ihrem Namen zu unterfertigen und erteilen der Hausverwaltung die erforderliche Vollmacht, sofern es sich um Maßnahmen handelt, die einer baubehördlichen Genehmigung bedürfen. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

6.5. Es wird ein Hausverwaltungshonorar in der Höhe von 2,00 Promille des Versicherungswertes des Gebäudes per anno einvernehmlich vereinbart. Das Hausverwaltungshonorar wird wertgesichert nach dem Index der Verbraucherverpreise 2000 der Statistik Austria. Ausgangsindex ist die für Januar 2006 veröffentlichte Indexzahl. Das Honorar wird jährlich im Januar angepasst, dies jeweils auf Basis der für den Dezember des Vorjahres veröffentlichten Indexzahl.

VII. Wohnungsumbauten

Von den Miteigentümern allenfalls geplante Umbauten sind nur zulässig, wenn diese von befugten Gewerbsleuten nach Einholung sämtlicher erforderlicher Genehmigungen durchgeführt werden. Für die nach außen gerichteten Teile des Gebäudes (Fenster, Türen, Gangmauern) haben Form und Farbgebung ausschließlich nach den derzeit bestehenden, bzw. von der Hausverwaltung erstellten einheitlichen Richtlinien zu erfolgen.

VIII. Verwendungsbeschränkung

8.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Ummidung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist, insbesondere verpflichten sie sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Praxis bzw. zu einer geschäftlichen Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann. Weiters wird im Falle der widmungskonformen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortstüblichen Ausmaß gestattet.

8.2. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass keines der Wohnungseigentumsobjekte, in welcher Form auch immer, zu Zwecken des Betriebes eines Nachtclubs, eines Bordells, eines einschlägigen Massageinstitutes, oder eines sonstigen dem Begriff des "Rotlichtmilieus" entsprechenden Betriebes, verwendet werden darf.

Jener Miteigentümer, der diese Bestimmung verletzt, hat an die restlichen Miteigentümer als Pönale den Vorteil herauszugeben, der sich für ihn aus der unerlaubten Verwendung seines Wohnungseigentumsobjektes ergibt.

Der Unterlassungsanspruch der Miteigentümer wird dadurch nicht berührt.

Die Verletzung dieser Bestimmung bildet einen Ausschlussgrund gemäß § 36 WEG 2002.

IX. Überbindungsverpflichtung

Überträgt ein Mitigentümer seine Mitigentumsanteile, so ist er verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf seine Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu übertragen.

X. Anteilsübertragung

Die Vertragsteile erklären ihre Einwilligung, dass die jeweiligen Liegenschaftsanteile entsprechend dem dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbüchlich berichtigt und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an der entsprechenden Wohnung bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeit laut Tabelle eingetragen wird.

XI. Kosten

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art, sowie Kosten und Barauslagen des Vertragserrichters tragen die Vertragsteile anteilig nach Nutzwerten.

XII. Übergabe

Die Vertragsteile kommen überein, ihre Anteile laut Spalte 4 im Sinne der Spalte 5 der Tabelle unentgeltlich zu berichtigen. Sie erteilen ihre Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit schätzungsweise vereinbarten Liegenschaftsanteile.

Die Differenzanteile gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmenden übergeben, bzw. übernommen.

XIII. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsteile erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 1803, GB 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1649/2, Bauf. (Gebäude), Bauf. (begrünt) und der Grundstücksanschrift 1030 Wien, Gestetengasse 23, nachstehende Eintragen erfolgen können:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des a) "Wohnungseigentums" b) der IVV Immobilien Verwaltung und Verwaltung GmbH, 1030 Wien, Kűbeckgasse 18/20, als Verwalter

2. Im Eigentumsblatt die Einverleibung der Teilung der Anteile der IVV Immobilien Verwaltung und Verwaltung GmbH & CO KEG, FN 230.078a, des Mag. Erwin Krall, geb. 25.6.1957, des Mag. Christian Zeller, geb. 5.7.1965, des Giora Seeliger, geb. 19.8.1953, der Eva Maria Neubauer-Lorenz, geb. 29.1.1964, der OFC Oberleitner-Fulmek IT Consulting GmbH & Co Immobilienhandel KEG, FN 243.304a, und die Einverleibung der gemäß Spalte 5 ersichtlichen Miteigentumsanteile für die in Spalte 1 angeführten Miteigentümer, weiters bei den in Spalte 5 der Tabelle genannten Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte 2 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten für die in Spalte 1 angeführten Miteigentümer.

3. Im Lastenblatt der gesamten Liegenschaft die Anmerkung einer Vereinbarung nach § 32 Abs. 2 WEG 2002 gemäß Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrages.

XIV. Vollmacht

14.1. Die Vertragsteile bevollmächtigen, ermächtigen und beauftragen Herrn Dr. Alexander Schoeller, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Reischachstraße 3/12A, herbeizuführen.

14.2. Dr. Alexander Schoeller wird daher von den Vertragsteilen bevollmächtigt, ermächtigt und beauftragt, sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit sich im Zuge der grundbücherlichen Durchführung ergibt, bzw. für die grundbücherliche Durchführung erforderlich ist, rechtswirksam vorzunehmen und diesbezügliche schriftliche Änderungen und Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und für die Vertragsteile zu unterfertigen.

XV. Form, Auslegung

Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt der Vertrag in den restlichen Bestimmungen aufrecht.

Die unwirksame Bestimmung selbst ist durch eine Regelung zu ersetzen, die der ursprünglichen Absicht der Parteien möglichst nahe kommt. Sollte die ursprüngliche Absicht der Parteien nicht zu ergünden sein, dann ist der Sachverhalt unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben oder unter Heranziehung eines ähnlichen Rechtssatzes zu lösen.

XVI. Gerichtsstandsvereinbarung

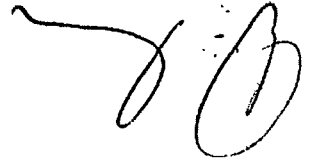
Für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag vereinbaren die Vertragsstelle die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich für Wien Innere Stadt zuständigen Gerichtes.

Wien, am 24.10.2007

Dr. Alexander Schoeller

für alle Vertragspartner

Wien 3.12.2007



GRUNDBUCH 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
***** ABFRAGEDATUM 2007-10-09
letzte TZ 8244/2007

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1649/2 GST-Fläche 430
Baufl. (Gebäude) 307
Baufl. (begrünt) 123 Gasetengasse 23

3 a 533/1999 Abtretung der Hauptmiete
4 a 6670/2001 Abtretung der Hauptmiete
***** B *****
2 ANTEIL: 1/5
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & Co, KEG
ADR: Kubeckg. 18/23, Wien 1030
d 7998/2006 IM RANG 9522/2005 Kaufvertrag 2005-09-09 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/13
Zeller Christian Mag.
GEB: 1965-07-05 ADR: Preysingg. 37, Wien 1150
a 877/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-14 Eigentumsrecht
7 ANTEIL: 1/13
Neubauer-Lorenz Eva-Maria
GEB: 1964-01-29 ADR: Kubeckg. 18/23, Wien 1030
c 1556/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 4951/2006 Rechtfertigung
8 ANTEIL: 1/13
OFC Oberleitner-Fulmek IT Consulting GmbH & Co Immobilienhandel KEG
ADR: Valenting. 1A/1, Wien 1230
c 2837/2006 IM RANG 9523/2006 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-16 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 4950/2006 Rechtfertigung
10 ANTEIL: 29/130
Kralj Erwin Mag.
GEB: 1957-06-25 ADR: Stebenbrunneng. 12/27-28, Wien 1050
c 4078/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-14, Urkunde 2005-12-20 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 5045/2006 Rechtfertigung
11 ANTEIL: 21/130
IVV Immobilien Verwaltung und Verwertung GmbH & Co, KEG
ADR: Kubeckg. 18/23, Wien 1030
c 7998/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 24/130
Seeliger Gloria
GEB: 1953-08-19 ADR: Krummbaumg. 12/11, Wien 1020
a 6046/2006 IM RANG 9523/2005 Kaufvertrag 2005-09-09, Kaufvertrag
2005-12-16 Eigentumsrecht
***** C *****
8 auf Anteil B-LNR 8
a 2837/2006 4950/2006 Pfandurkunde 2005-12-29
PFANDRECHT
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIEGESELLSCHAFT
auf Anteil B-LNR 7
a 4951/2006 Pfandurkunde 2006-04-13
PFANDRECHT
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
auf Anteil B-LNR 12
a 6046/2006 Pfandurkunde 2005-12-21
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 396.000,--
auf Anteil B-LNR 2 11
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

b 8244/2007 IM RANG 9564/2006 Pfandurkunde 2005-09-27
PFANDRECHT
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
13 gelöscht
***** HINWEIS *****
Einzugungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 2,24 ***** 2007-10-09 11:09,48763 II ***** ZEILEN: 76
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,45
Gesamtentgelt: EUR 2,69 zuzüglich 20% USt



107

TABELLE zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 1803, GB 01006 Landstrasse

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Wohnungseigentumsverwerber	Top/Objekt	Nutzfläche in m ²	vorläufige Anteile	Mindestanteile
IVV Immobilien KEG 1030 Wien, Kúbeckgasse 18/23	1 Magazin begehbbares Flachdach Dachboden	263,41	1/5, 21/130	56/916
IVV Immobilien KEG 1030 Wien, Kúbeckgasse 18/23	2 Werkstätte	73,72	1/5, 21/130	35/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	3 Wohnung	27,72	29/130	16/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	4 Geschäftslokal	44,87	29/130	40/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	5 Wohnung	27,67	29/130	19/916
Dr. Giora Seliger 1020 Wien, Krummbaumgasse 12/11	6/7 Wohnung Laubengang	70,60	24/130	56/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	8 Wohnung	52,99	29/130	50/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	9 Wohnung	45,24	29/130	43/916
Eva-Maria Neubauer-Lorenz 1030 Wien, Kúbeckgasse 18/20	10/11/12 Wohnung Laubengang	101,13	1/13	94/916
Dr. Giora Seliger 1020 Wien, Krummbaumgasse 12/11	13 Wohnung	53,20	24/130	49/916

Dr. Giora Seliger 1020 Wien, Krummbaumgasse 12/11	14 Wohnung	45,24	24/130	42/916
Dr. Giora Seliger 1020 Wien, Krummbaumgasse 12/11	15 Wohnung	29,23	24/130	28/916
Dr. Giora Seliger 1020 Wien, Krummbaumgasse 12/11	16/17 Wohnung	71,65	24/130	60/916
OFC GmbH & Co Immobilien KEG 1230 Wien, Valentingasse 1A	18 Wohnung	54,63	1/13	49/916
OFC GmbH & Co Immobilien KEG 1230 Wien, Valentingasse 1A	19 Wohnung	46,09	1/13	41/916
Mag. Christian Zeller 1150 Wien, Preysingasse 37	20 Wohnung	30,28	1/13	28/916
Mag. Christian Zeller 1150 Wien, Preysingasse 37	21 Wohnung	29,40	1/13	20/916
Mag. Christian Zeller 1150 Wien, Preysingasse 37	22 Wohnung Gang-WC Gang	46,12	1/13	26/916
IVV Immobilien KEG 1030 Wien, Kütbeckgasse 18/23	23 Wohnung	54,63	1/5, 21/130	48/916
IVV Immobilien KEG 1030 Wien, Kütbeckgasse 18/23	24 Wohnung	46,09	1/5, 21/130	40/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	25 Wohnung	30,28	29/130	26/916
Mag. Erwin Krall 1110 Wien, Rimböckstraße 49-53/2/14	26/27 Wohnung	75,52	29/130	50/916
	Laubengang			

Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet
öffentlich Notar Dr. Günther Fleisch
Wien – Innere Stadt

BRZ. 4907/2007.

Bestätigt wird hie mit die Echtheit der Unterschrift des Herrn
Dr. Alexander SCHÖLLER, geboren am 25. (fünfundzwanzigsten)
Oktober 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig), 1030 Wien,
Landstraßer Hauptstraße 1/2. -----
Wien, am 24. (vierundzwanzigsten) Oktober 2007 (zweitausend-
sieben).



Mag. Jürgen Rauchwarter
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Günther Fleisch
Wien - Innere Stadt



140

Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet
öffentlicher Notar Dr. Günther Fleisch
Wien – Innere Stadt

BRZ. 5560/2007.

Bestätigt wird hie mit die Echtheit der Unterschrift des Herrn
Dr. Alexander SCHOELLER, geboren am 25. (fünfundzwanzigsten)
Oktober 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig), 1030 Wien,
Landstraßer Hauptstraße 1/2. -----
Wien, am 3. (dritten) Dezember 2007 (zweitausendsieben). -----

Mag. Jürgen Rauchwarter
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Günther Fleisch
Wien - Innere Stadt



111

412

1030 WIEN, GESTETTENGASSE
BZ: 1803 KAT. GEM.: LANDSTRASSE

NUTZWEERTGUTACHTEN

11205/07

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
idF der WRN 2006 für die Liegenschaft

1030 Wien, Gestehengasse 23
EZ 1803 der Kat. Gem. Landstraße

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006)

2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 11.7.2007 des Zivilingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvy

3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung
vom 11.7.2007 des Zivilingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvy



Baden, am 11.7.2007

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten vom 11.7.2007 des Zivillingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvy

22 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

19 Wohnungen
1 Geschäftslokal
1 Werkstätte
1 Magazin

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

1 Dachboden
1 begehbares Flachdach gem. § 2/3 WEG 2002
1 Gang
1 Gang-WC
5 Laubengang

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Geschäftslokal	1,00
Werkstätte	0,60
Magazin	0,40
Dachboden	0,25
begehbare Flachdach	0,15
Laubengang	0,25
Gang	0,50
Gang-WC	0,50

Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertschlag zum wohnungseigenständigen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus lsd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigenständigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungseigenwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigenständigen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufkunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörfähigkeiten, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

115

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abschläge:

A 1 =	20,00	% für Lage im Keller
A 2 =	10,00	% für Lage im Erdgeschoss
A 3 =	2,50	% für Lage im 1. Stock ohne Lift
A 4 =	5,00	% für Lage im 2. Stock ohne Lift
A 5 =	7,50	% für Lage im 3. Stock ohne Lift
A 6 =	5,00	% für Straßenlage
A 7 =	2,50	% für teilweise Straßenlage
A 8 =	5,00	% für Küche/Kochgelegenheit ohne direkte Belichtung
A 9 =	2,50	% für fehlender Vorraum beim Wohnungseingang
A 10 =	10,00	% für fehlendes WC
A 11 =	10,00	% für fehlendes Bad
A 12 =	2,50	% für Bad/Dusche und WC in einem Raum
A 13 =	5,00	% für Lage unter Flachdach

Z 1 = 5,00 % für zusätzliches WC

Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

Keller/Top 1		Einheit		RNW Abstriche/Zuschläge		NW/m²		NF		ENW	
Magazin		0,40		A1		0,320		25,92		8	
beg. Flachd. gem. § 2/3		0,15				0,150		115,53		17	
Dachboden		0,25				0,250		122,16		31	
										56	

Mezzanin/Top 8		Wohnung		GNW :		50	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	50,34	
	1,00	A7 A12	0,950	52,99			
Mezzanin/Top 9		Wohnung		GNW :		43	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	42,98	
	1,00	A7 A12	0,950	45,24			
Mezzanin/Top 10/11/12		Wohnung		GNW :		92	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	92	
	1,00	A8 Z1	1,000	92,42			
	0,25		0,250	8,71			
1. Stock/Top 13		Wohnung		GNW :		49	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	49,21	
	1,00	A3 A7 A12	0,925	53,20			
1. Stock/Top 14		Wohnung		GNW :		42	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	41,85	
	1,00	A3 A7 A12	0,925	45,24			
1. Stock/Top 15		Wohnung		GNW :		28	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	27,77	
	1,00	A3 A12	0,950	29,23			
1. Stock/Top 16/17		Wohnung		GNW :		58	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	58	
	1,00	A3 A8	0,925	62,94			
	0,25		0,250	8,71			
Laubengang		Wohnung		GNW :		60	
Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	58	
	0,25		0,250	8,71			

2. Stock/Top 18

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	1,00	A4	A7	A12	NW/m²	NF	54,63	49,17	49
Wohnung											
GNW :											

2. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	1,00	A4	A7	A12	NW/m²	NF	46,09	41,48	41
Wohnung											
GNW :											

2. Stock/Top 20

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A4 A12	0,925	30,28	28,01
GNW :					
28					

2. Stock/Top 21

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	1,00	A4	A8	A9	A10	A11	NW/m²	NF	29,40	19,85	20
Wohnung													
GNW :													

2. Stock/Top 22

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A8 A9 A10 A11	0,675	29,89	20
Gang-WC	0,50		0,500	1,26	1
Gang	0,50		0,500	5,67	3
Laubengang	0,25		0,250	9,30	2
GNW :					
26					

3. Stock/Top 23

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	1,00	A5	A7	A12	NW/m²	NF	54,63	47,80	48
Wohnung											
GNW :											

3. Stock/Top 24

Einheit	RNW	Abstiche/Zuschläge	1,00	A5	A7	A12	NW/m²	NF	46,09	40,33	40
Wohnung											
GNW :											

11P
108

Summe aller Gesamtnutzwerte : 916

3. Stock/Top 26/27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A5 A8 A11 A13	0,725	66,22	48
Laubengang	0,25		0,250	9,30	2
GNW :					50

3. Stock/Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A5 A12 A13	0,850	30,28	25,74
GNW :					26

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
1030 Wien, Gestellengasse 23

Keller/Top 1	Magazin beg. Flachd. gem. § 2/3 Dachboden	56
Keller/Top 2	Werkstätte	35
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	16
Erdgeschoß/Top 4	Geschäftslokal	40
Erdgeschoß/Top 5	Wohnung	19
Erdgeschoß/Top 6/7	Wohnung Laubengang	56
Mezzanin/Top 8	Wohnung	50
Mezzanin/Top 9	Wohnung	43
Mezzanin/Top 10/11/12	Wohnung Laubengang	94
1. Stock/Top 13	Wohnung	49
1. Stock/Top 14	Wohnung	42
1. Stock/Top 15	Wohnung	28
1. Stock/Top 16/17	Wohnung Laubengang	60
2. Stock/Top 18	Wohnung	49
2. Stock/Top 19	Wohnung	41
2. Stock/Top 20	Wohnung	28
2. Stock/Top 21	Wohnung	20

2. Stock/Top 22	Wohnung	26
	Gang-WC	
	Gang	
	Laubengang	
3. Stock/Top 23	Wohnung	48
3. Stock/Top 24	Wohnung	40
3. Stock/Top 25	Wohnung	26
3. Stock/Top 26/27	Wohnung	50
	Laubengang	
Summe aller Liegenschaftsanteile :		916

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG
für die Liegenschaft

**1030 Wien, Gestehengasse 23
EZ 1803 Kat.Gem. Landstraße**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 idF der WRN 2006
des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvy vom 11.7.2007

Baden, 11.7.2007

123

Keller/Top 1									
Magazin									
Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche	Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche
Magazin	lt. Plan			25,92 m²	Zubehör:	+Trapez	11,10	11,30	9,70
						+Rechteck	1,10	3,10	
						+Trapez	2,30	2,10	2,65
						+Trapez	0,90	1,60	5,20
						+Dreieck	2,50	1,20	
						+Dreieck	2,40	1,10	
						-Rechteck	11,20	0,45	
							5,20	3,90	
						+Rechteck	6,20	5,60	
						+Rechteck	7,45	5,25	
						+Trapez	3,70	3,95	5,60
									115,53 m²
Keller/Top 2									
Werkstätte									
Raum	Ursprung		Einzeifläche	Gesamtfläche	Raum	Ursprung		Einzeifläche	Gesamtfläche
Werkstätte	lt. Plan		50,63 m²		Werkstätte	lt. Plan		50,63 m²	
Vorraum	lt. Plan		15,25 m²		Vorraum	lt. Plan		15,25 m²	
WC	lt. Plan		1,12 m²		WC	lt. Plan		1,12 m²	
Vorraum	lt. Plan		5,60 m²		Vorraum	lt. Plan		5,60 m²	
Dusche	lt. Plan		1,12 m²		Dusche	lt. Plan		1,12 m²	
				73,72 m²					
Erdgeschoss/Top 3									
Wohnung									
Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche	Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche
Zimmer	+Rechteck	4,02	19,38 m²		Zimmer	+Rechteck	4,02	19,38 m²	
Küche	+Trapez	3,65	8,34 m²		Küche	+Trapez	3,65	8,34 m²	
				27,72 m²					
Erdgeschoss/Top 4									
Geschäftslokal									
Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche	Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzeifläche	Gesamtfläche
Lokal	+Rechteck	4,825	20,02 m²		Lokal	+Rechteck	4,825	20,02 m²	
Küche	+Rechteck	4,02	11,10 m²		Küche	+Rechteck	4,02	11,10 m²	
Vorraum	+Trapez	3,65			Vorraum	+Trapez	3,65		
	+Dreieck	1,35				+Dreieck	1,35		
	+Dreieck	2,00				+Dreieck	2,00		
		0,30					0,30		
				44,87 m²					

Formeln für die Flächenberechnung:
 Rechteck $a \cdot b$; Trapez $(a+b) \cdot c/2$; Kreisabschnitt $(3 \cdot \pi \cdot h + 4 \cdot s \cdot s) \cdot h / (6 \cdot s)$ s = Sehne, h = Höhe;
 Kreissegment $(s^2/4) \cdot \pi$; Dreieck $a \cdot h/2$; rechtw. Dreieck $a \cdot b/2$

Erdgeschoss/Top 5					
Wohnung					
Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzelfläche	Gesamtfläche	
Küche	+Rechteck	1,95	9,07 m²		
Zimmer	+Rechteck	4,00	18,60 m²		27,67 m²

Erdgeschoss/Top 6/7					
Wohnung					
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche		
Vorraum	lt. Plan	5,39 m²			
WC	lt. Plan	1,21 m²			
Zimmer	lt. Plan	18,50 m²			
Bad/WC	lt. Plan	5,04 m²			
Abstellraum+Kochgelegenheit	lt. Plan	13,24 m²			
Zimmer	lt. Plan	18,23 m²			61,61 m²
Zubehör:					
Laubengang		6,20 * 1,45 =			8,99 m²

Mezzanin/Top 8					
Wohnung					
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche		
Vorraum	lt. Plan	5,57 m²			
Kabinett	lt. Plan	9,55 m²			
Bad/WC	lt. Plan	6,73 m²			
Zimmer	lt. Plan	10,86 m²			
Wohnküche	lt. Plan	20,28 m²			52,99 m²

Mezzanin/Top 9					
Wohnung					
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche		
Vorraum	lt. Plan	8,06 m²			
Bad/WC	lt. Plan	5,79 m²			
Zimmer	lt. Plan	11,19 m²			
Wohnküche	lt. Plan	20,20 m²			45,24 m²

Formeln für die Flächenberechnung:
 Rechteck a*b; Trapez (a+b)*c/2; Kreisabschnitt (3*h*h+4*s*s)*h/(6*s) s = Sehne, h = Höhe;
 Dreieck a*h/2; rechtw. Dreieck a*b/2
 Kreisabschnitt (s*s)/4; Dreieck a*h/2; rechtw. Dreieck a*b/2

125

Mezzanin/Top 10/11/12

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	It. Plan	5,59 m ²	92,42 m ²
WC	It. Plan	1,26 m ²	
Zimmer	It. Plan	19,50 m ²	
Abstellraum+Kochgelegenheit	It. Plan	13,65 m ²	
Bad	It. Plan	5,04 m ²	
Zimmer	It. Plan	18,00 m ²	
Zimmer	It. Plan	19,60 m ²	
Kabine	It. Plan	6,42 m ²	
Vorraum	It. Plan	1,88 m ²	
WC	It. Plan	1,48 m ²	
Zubehör:			8,71 m ²
Laubengang	It. Plan		

Wohnung

1. Stock/Top 13	Wohnung	Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
1. Stock/Top 13	Wohnung	Vorraum	It. Plan	5,57 m ²	53,20 m ²
		Zimmer	It. Plan	20,28 m ²	
		Zimmer	It. Plan	10,86 m ²	
		Bad/WC	It. Plan	6,73 m ²	
		Küche	It. Plan	9,76 m ²	

1. Stock/Top 14	Wohnung	Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
1. Stock/Top 14	Wohnung	Vorraum	It. Plan	8,06 m ²	45,24 m ²
		Bad/WC	It. Plan	5,79 m ²	
		Zimmer	It. Plan	11,19 m ²	
		Wohnküche	It. Plan	20,20 m ²	

1. Stock/Top 15	Wohnung	Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
1. Stock/Top 15	Wohnung	Vorraum	It. Plan	2,18 m ²	29,23 m ²
		Bad/WC	It. Plan	2,99 m ²	
		Küche	It. Plan	4,49 m ²	
		Zimmer	It. Plan	19,57 m ²	

Formeln für die Flächenberechnung:
 Rechteck a*b; Trapez (a+b)*c/2; Kreisabschnitt (3*h*h+4*s*s)*h/(6*s) s = Sehne, h = Höhe;
 Kreisabschnitt (s*s)/4; Dreieck a*h/2; rechth. Dreieck a*b/2

22-

120

3. Stock/Top 26/27

Raum	Flächenform bzw. Ursprung	Detailmaße	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	+Rechteck	2,00	9,80 m²	66,22 m²
Zimmer	+Rechteck	4,00	19,60 m²	
Küche	+Rechteck	4,90	9,80 m²	
Zimmer	+Trapez	4,25	20,09 m²	
Gang-WC	+Rechteck	0,90	1,26 m²	
Gang	+Rechteck	1,40	5,67 m²	
Zubehör:				
Laubengang	+Rechteck	1,50		9,30 m²
		6,20		

Wohnung

Formeln für die Flächenberechnung:
 Rechteck a*b; Trapez (a+b)*c/2; Kreisabschnitt (3*h*h+4*s*s)*h/(6*s) s = Sehne, h = Höhe;
 Eckabschnitt (s*s)/4; Dreieck a*h/2; rechtw. Dreieck a*b/2

12P



DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28
TEL.: 02252/41507 - FAX: 02252/42009 - TEL/FAX: 02236/46615
E-MAIL: palfalvi@netway.at

GUTACHTEN
11205/07

Zur Ermittlung der wohnungseigentumsrechtlichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1
Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) für die Liegenschaft

1030 Wien, Gestetengasse 23
EZ 1803 Kat.Gem. Landstraße

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. der WRN 2006 befinden sich auf der oben
genannten Liegenschaft

22 wohnungseigentumsrechtliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 19 Wohnungen**
- 1 Geschäftslokal**
- 1 Werkstätte**
- 1 Magazin**

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft
insgesamt

0 Abstellplätze für Kfz

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich
genehmigten Pläne und Bescheide vom:

St.B.A. IX. 9315/09
MA 37/3 – Gestetengasse 23/2/B2 v. 17.05.1982
MA 37/3 – Gestetengasse 23/5/B3 v. 02.01.1984
MA 37/3 – Gestetengasse 23/1126/97 v. 16.4.1997

Baden, am 11.7.2007

Ergeht nachrichtlich an MA 37 – Baupolizei



Handwritten: *Palfalvi*
Date stamp: *13.07.07*

Handwritten: *130*

1030 Wien, Gestettengasse 23, TOPs 10 / 11 / 12, PHAM, Zwangsversteigerung

Betreff: 1030 Wien, Gestettengasse 23, TOPs 10 / 11 / 12, PHAM, Zwangsversteigerung
Von: Hubert Schöbinger <office@schobinger-immobilien.at>

Datum: 21.08.2025, 11:22

An: c.kainrath@immo-noszek.at

Sehr geehrte Damen und Herren !

Im Anhang übersende ich Ihnen mein Hausverwaltungsschreiben samt Gerichtsauftrag mit der
Bitte um Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Schöbinger

Kommerzialrat Baumeister Ing.

Hubert Schöbinger

1030 Wien, Untere Vidauktgasse 35 / Tür 19

2100 Korneuburg, Schubertstraße 4

Tel: 0664 300 83 14

Mail: office@schobinger-immobilien.at

—Anhänge:

20250821111841561.pdf

647 KB

m. Löwenzahn
- noszek.at

BEILAGE 8

137

21.08.2025, 11:23

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER
Allgemein beider und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertungen
1030 Wien, Untere Viaduktgasse 35 / Tür 19
2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel 0 22 62 / 74 809 Handy 0664 / 300 83 14
e - mail hubert.schoebinger@aon.at

Wien, am 20.8.2025

Hausverwaltung
Dr.Friedrich NOSZEK GmbH
Untere Viaduktgasse 51 / 10
1030 Wien

Per email c.kainrath@immo-noszek.at

Geschäftszahl: 50 E34 / 25i (führend)

Führende Betreibende Partei: Christian Riegler
Assmayergasse 10 / 15
1120 Wien

vertreten durch: Mag. Bettina Breitmeyer, Rechtsanwalt
Gumpendorferstraße 72/12/, 1060 W

Beigetretene
betreibende Partei:

Goran Rajic
Brunsbütteler Damm 104
13581 Berlin
Deutschland

Vertreten durch :

Dr. Peter Gatterig und
Mag. Karl Gatterig
Rechtsanwälte
Renngasse 9, 1010 Wien

1. Verpflichtete Partei:

Nguyen Truc Pham, geb 2.2.1976
Gestetengasse 23/10-12
1030 Wien

2. Verfülichtete Partei:

Sabine Eva Pham geb. 21.9.1972
Gestetengasse 23/10-12
1030 Wien

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

Welche über die normale Erhaltung hinausgehenden Arbeiten sind in den nächsten Jahren geplant und gibt es dazu Wohnungseigentümerbeschlüsse und wie sieht die Vorschau aus ?

Welche über die normale Erhaltung hinausgehenden Arbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt ?

Bitte um Übersendung der Vorschau und des letzten Wohnungseigentümerversammlungsprotokolls.

Liegt ein Energieausweis bezüglich des Gesamthauses bzw. der Einheiten vor ?

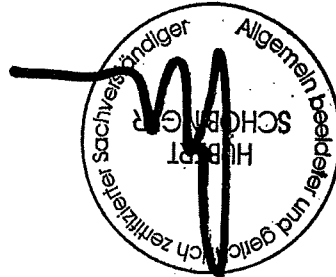
Gibt es KFZ – Abstellplätze oder Garagenplätze, die im Wohnungseigentum zugeordnet oder allgemeiner Teil des Hauses sind und hat somit die Wohnungseigentümergemeinschaft Einnahmen daraus und wie hoch sind diese.

Erfolgte von Ihnen eine Beauftragung der Überprüfung des Hauses nach der ÖNORM B 1300 ?

Liegt ein Bauwerksbuch vor?

Mit bestem Dank für die Mühewaltung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Baumeister Kommerzialrat
Hubert Schöbinger

Beilage: Gerichtsauftrag

Betreff: Gestettengasse 23

Von: Michaela Berger <mb@n-2.at>

Datum: 20.08.2025, 13:33

An: Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>

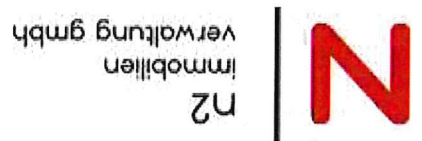
Sehr geehrter Herr Schöbinger,

wir sind nicht die Hausverwaltung des Hauses Gestettengasse 23, 1030 Wien.
Nachstehend führen wir die aktuelle Hausverwaltung – zu Ihrer Information – an:

Dr. Friedrich NOSZEK GmbH
Wien 3, Untere Viaduktgasse 51/10
Tel.: 01/713 03 08, Fax: 01/712 83 696
FN 260583k Gerichtsstand Wr. Neustadt
c.kainrath@immo-noszek.at
www.immo-noszek.at

Mit freundlichen Grüßen
Michaela Berger

mb@n-2.at
Tel.: (+ 43 1) 710 59 50 DW 10



N2 Immobilienverwaltung GmbH
1030 Wien - Erdbergstraße 19
Tel.: (+ 43 1) 710 59 50 Fax: (+ 43 1) 710 59 50 – 50

Von: EVA NEUBAUER <en@n-2.at>
Gesendet: Mittwoch, 20. August 2025 13:23
An: Michaela Berger <mb@n-2.at>
Betreff: WG: Gestettengasse 23

Von: Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>
Gesendet: Mittwoch, 20. August 2025 12:53
An: n2@n-2.at
Betreff: Gestettengasse 23

—Anhang:—

20250820122927000.pdf

128 KB

135

135

Betreff: AW: Gestettengasseb 23

Von: Michael Lörincz <M.Loerincz@immo-noszek.at>

Datum: 04.09.2025, 14:13

An: Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>

Sehr geehrter Herr Komm.-Rat, Schöbinger!

Ihre Fragen hinsichtlich der Gestettengasse 23 Top 10-12, Eigentümer Fam. Pham wie folgend beantwortet:

Anbei die aktuelle Vorschreibung.
Uns ist kein Mietvertrag bekannt noch verwalten wir die Wohnung.
Es gibt ein Darlehen mit Restlaufwert von 11.150,22 zum 18.07.2025, das über die Rücklage abbezahlt wird.
Es sind derzeit keinerlei Forderungen von der WEG offen.
Es gibt keinen Hausbesorger oder eine Hausbesorgerdienstwohnung.
Es gibt kein laufendes §18 Verfahren.
Die Rücklage beläuft sich auf 49.357,72 zum 31.08.2025.
Anbei die Vorschau 2025 ebenso das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung 2025.
Energieausweis anbei.
Es gibt keinen KFZ Abstellplatz in der Liegenschaft.
Es gibt keine Begehung nach ÖNorm 1300.
Es liegt kein Bauwerksbuch vor.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Lörincz

Immobilienverwalter Wohnungseigentum/MRG

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2025 10:29
An: Michael Lörincz <M.Loerincz@immo-noszek.at>
Betreff: Gestettengasseb 23

anbei die Unterlagen

Schöbinger

—Anhänge:

202507_VS_Rechnung-A4.pdf	78,8 KB
EA 3, Gestettengasse 23 bis 2033.pdf	1,6 MB
(11E) Vorausschau 2025 Aushang.pdf	217 KB
(011E) Protokoll 2025.pdf	167 KB

WEG Gestettengasse 23
p. A. H. V. Dr. Noszek GmbH
Untere Viaduktgasse 51/10
1030 Wien

Liegenschaft 0011 UID: ATU622220028

Gestettengasse 23 WEG

1030 Wien

Nutzung 010-12

Sabine Eva PHAM

Nguyen Truc PHAM

Wohnung

(Wohnzweck)

Rechnung 25/0011/V/S00068

1. 07. 2025

Monatsvorschreibung ab 7/2025

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschriftung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Rücklage	184,84	0%
Betriebskosten	196,83	10%

Netto gesamt	381,67
10% USt	19,68

Summe	EUR	401,35
-------	-----	--------

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum
Mandat R0011009 und der Creditor-ID AT72ZZZ00000023860

Bankverbindung: Volksbank BIC: VBOEATWWXXX IBAN: AT60 4300 0467 8443 0036
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200110090000

132

PROTOKOLL

Am Mittwoch, den 09.04.2025, fand um 18:00 Uhr, im Besprechungsraum der Hausverwaltung in 1030 Wien, Untere Viaduktgasse 51, eine Hausversammlung mit folgender Tagesordnung statt:

- 1) Finanzielle Lage
- 2) Machbarkeitsstudie THEWOSAN-Sanierung
- 3) Investitionen
- 4) Allfälliges

Anwesend: Top Nr.: 5, 8, 19, 20, 21-22, 23, 24, 25, 26 sowie von der Hausverwaltung Herr Lörincz und Herr Ing. Gazdula, BA. Das waren 312 von 916 Anteilen (34,06 %).

Eine Beschlussfähigkeit war nicht gegeben.

Herr Lörincz begrüßte die erschienenen Damen und Herren in den Räumlichkeiten im Erdgeschoss, und stellte fest, dass gegen die vorgeschlagene Tagesordnung kein Einwand erhoben wurde.

Zu 1.:

Herr Lörincz berichtete, dass sich mit Stichtag 9. April 2025 am Girokonto des Hauses ein Guthaben von € 13.261,66 und am Festgeldkonto ein Guthaben von € 35.266,81 befand.

Die Reparaturrücklage wies zum 31.12.2024 ein Guthaben von € 38.973,79 auf. Es werden monatlich € 1.972,06 an Rücklage eingehoben. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung 2024 ergab ein Guthaben von € 1.769,97. Die Bewirtschaftungskosten bis zum 31. März 2025 wiesen ein Guthaben von € 963,13 aus. Wobei dies nur eine relative Bedeutung hat, da das Wirtschaftsjahr noch nicht abgeschlossen ist. Der Kapitalrest vom Darlehen zum April 2025 beläuft sich auf € 14.535,05.

Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

.) Herr Lörincz stellte das Sanierungskonzept vor und verteilte ein ausgedrucktes Exemplar zur Ansicht an die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer. Das Konzept wird dem Protokoll als Beilage angeschlossen.

Ein Eigentümer äußerte, dass die Fernwärme aus seiner Sicht die wartungsärmste Heizvariante darstellt. Bei allen vorgestellten Heizvarianten sei man zwar von den Energiepreisen abhängig, allerdings habe man bei der Fernwärme keine Möglichkeit, zwischen verschiedenen Anbietern zu wählen, wodurch man an einen Versorger gebunden ist. Herr Lörincz schlug vor, zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung über das Heizsystem zu treffen. Die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer stimmten diesem Vorschlag zu.

Eine Eigentümerin fragte nach den finanziellen Auswirkungen auf die einzelnen Eigentümer. Die Hausverwaltung erklärte, dass eine Übersichtstabelle mit der Kostenbelastung pro Einheit erstellt und gemeinsam mit dem Protokoll verschickt werde.

Weiters wurde berichtet, dass es aktuell keine Forderungen mehr gibt, da sämtliche Förderlöpfe ausgeschöpft seien. Herr Lörincz stellte die Frage, ob das Thema dennoch weiterverfolgt werden solle. Ein Eigentümer schlug vor, die Situation weiterhin zu beobachten und auf mögliche politische Entwicklungen bzw. neue Fördermöglichkeiten zu warten. Die Hausverwaltung wird das Thema daher im Blick behalten, jedoch vorerst keine weiteren Schritte setzen.

Zu 3.:

.) Ein Eigentümer regte an, die Sicherheit der Geländer bei den Pawlatschen zu überprüfen. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich eine Überprüfung beauftragen.

.) Ein weiterer Eigentümer wies darauf hin, dass der Platz bei den Fahrradständern knapp werde. Er bemerkte, dass viele der abgestellten Fahrräder offenbar nicht mehr in Gebrauch seien und möglicherweise vom Schlosser stammen. Es wurde der Wunsch geäußert, zusätzliche überdachte Abstellplätze zu errichten, insbesondere auch für Kinderwagen. Als geeigneter Standort wurde der Platz der derzeitigen Teppichstange

genannt. Zudem sollten die neuen Stellplätze mit großen Bügeln ausgestattet sein, um ein Umkippen der Fahrräder zu verhindern.

Zu 4.:

.) Herr Lörincz berichtete, dass die Hausverwaltung einen Aushang erstellen wird, um alle herrenlosen Gegenstände und Fahrräder im Innenhof zu kennzeichnen. Nach Ablauf einer angemessenen Frist sollen sämtliche nicht beschrifteten Gegenstände und Fahrräder entrümpelt werden.

.) Ein Eigentümer machte darauf aufmerksam, dass der Türstopper nicht vollständig öffnet und beim Betätigen über den Boden schleift. Die Hausverwaltung wird dies prüfen lassen und bei Bedarf den Türstopper austauschen lassen.

Auf Wunsch der Eigentümer, teilen wir wie folgt unsere Kontaktdaten mit:

Michael Lörincz – 01/7130308 DW18

m.loerincz@immo-noszek.at

Ing. Kamill Gazdula, BA – 01/7130308 DW17

k.gazdula@immo-noszek.at

Herr Lörincz dankte den erschienenen Damen und Herren für die Teilnahme an der Hausversammlung und schloss diese um 19:00 Uhr.

139

An die
Eigentümer und -innen
der Liegenschaft
Gestettengasse 23
1030 Wien

Betreff: Vorausschau 2025 gem. § 20 ABS 2 WEG
1030 Wien, Gestettengasse 23

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir teilen Ihnen hiermit gem. § 20 ABS 2 WEG die neuen Pauschalen ab 2025 mit:

Pauschale/Monat	2024	2025
Betriebskosten	€ 2.100,00	€ 2.100,00
Rücklage	€ 1.972,06	€ 1.972,06

Der Stand des Girokontos beläuft sich per 26.11.2024 auf € 35.000,00.
Der Stand der Rücklage beträgt voraussichtlich per 31.12.2024 € 39.639,56.

Für 2025 sind keine Investitionen geplant.

Die Vorschreibungen für das 1. Halbjahr 2025 werden Ihnen im Dezember übermittelt.

Wir ersuchen Sie um Ihre geschätzte Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüßen

IMMOBILIENVERW. MAKLER
DR. FRIEDRICH NOSZEK GmbH
1030 Wien, Unt. Viaduktg. 51/10



Dr. Friedrich NOSZEK GmbH
Büro: 1030 Wien,
Untere Viaduktgasse 51/10
Gerichtsstand: LG Wr. Neustadt

Telefon
Telefax
E-Mail
Internet

01/713 03 08
01/712 83 69 6
office@immo-noszek.at
www.immo-noszek.at

Firmensitz: 2651 Reichenau/Rax,
Schulgasse 33
Telefon 02666 54 127
Geschäftsführer: Bernhard Noszek

Firmenbuchnummer: 260583k
UID: ATU 61576805
IBAN: AT60 4300 0467 8441 5001
Bank: Volksbank Wien AG

140

120



Energieausweis für Wohngebäude

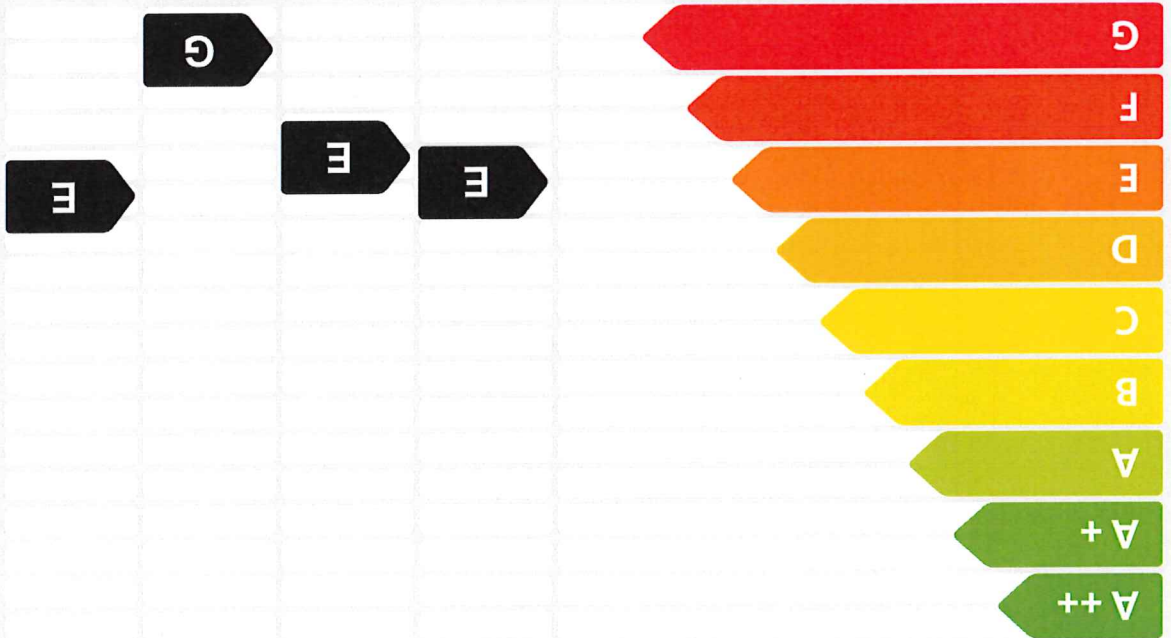
oia
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

ÖIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Gestellegasse 23	Gebäude(-teil)	Wohnen	Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Strasse	Gestellegasse 23	PLZ/Ort	1030	Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006	Seehöhe	164 m
Grundstücksnr.	1649/2													
Umsetzungsstand	Bestand	Baujahr	1900	Letzte Veränderung		Katastralgemeinde	Landstraße							

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDARDKLIMA-(SK)-Bedingungen

HWB_{Ref, SK} PEB_{SK} CO_{2eq, SK} f_{GEE, SK}



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.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebädekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf 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 Hausaltstrombedarf 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 Hausaltstrombedarf, 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}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standardklima ist das reale Klima am Gebäudesstandort. 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 Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖIB-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.

ArchIPHYSIK 20.0.21 – lizenziert für Arch.Dipl.-Ing. Vera Korab ZT GmbH

Y. A.

30.05.2023

124 144

Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 438,6 m ²	Heiztage	311 d	Art der Lüftung	Solarthermie	Fensterfüllung	- m ²
Bezugsfläche (BF)	1 150,9 m ²	Heizgradtage	3635 Kd		Photovoltaik	- kwp	
Brutto-Volumen (V _B)	5 553,0 m ³	Klimaregion	N		Stromspeicher	- kwh	
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 155,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert		
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soil-innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (sekundär, opt.)			
Charakteristische Länge (ℓ _c)	2,58 m	mittlerer U-Wert	1,260 W/m ² K	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas		
Teil-BGF	- m ²	LEK _f -Wert	82,22	RH-WB-System (sekundär, opt.)			
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere				
Teil-V _B	- m ³						

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	161,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	161,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	279,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	2,72
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	254 770 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	177,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	252 446 kWh/a	HWB _{SK} =	175,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	14 703 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	403 066 kWh/a	HEB _{SK} =	280,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	435 832 kWh/a	EEB _{SK} =	303,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	496 885 kWh/a	PEB _{SK} =	345,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n,SK} =	476 778 kWh/a	PEB _{n,SK} =	331,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,e,SK} =	20 107 kWh/a	PEB _{e,SK} =	14,0 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	106 991 kg/a	CO _{2eq,SK} =	74,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	2,77
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum

30.05.2023

Gültigkeitsdatum

29.05.2033

Geschäftszahl

Erstellerin

ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbh



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

ArchIPHYSIK 20.0.21 - lizenziert für Arch.Dipl.-Ing. Vera Korab ZT GmbH

Y. A.

30.05.2023

142

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Gestiegenasse 23
Gebäueteil	Wohnen
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten...
Strasse	Gestiegenasse 23
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße
Grundstücksnr.	1649/2
Seehöhe	
Katastralgemeinde	
Baujahr	1900
Landstraße	
KG-Nr.	01006
	164

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **177** **kWh/m²a** **fGEE** **2,77**

Energieausweis Ausstellungsdatum 30.05.2023 Gültigkeitsdatum 29.05.2033

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzkala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Energiebedarfs des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr

fGEE Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

EAVG §3 Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Beim-Vorhanden-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandsgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Beim-Vorhanden-Nahme des Gebäudes der Bestandsgeber dem Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandsnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

EAVG §6 Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedingene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB.

EAVG §7 (1) Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

(2) Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgeteilt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisauszahlung geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstehenden Kosten vom Verkäufer oder Bestandsgeber ersetzt begehren.

EAVG §8 Vereinbarungen, die die Vorlage- und Auszahlungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließliche des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Auszahlung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.

(1) Ein Verkäufer, Bestandsgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Beim-Vorhanden-Nahme-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsstrafe gegen § 3 ist einschuldig, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

(2) Ein Verkäufer oder Bestandsgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,

1. dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsstrafe gegen § 3 ist einschuldig, wenn er seine Pflicht zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

1. dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsstrafe gegen § 3 ist einschuldig, wenn er seine Pflicht zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

(2) Ein Verkäufer oder Bestandsgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,

1. dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsstrafe gegen § 3 ist einschuldig, wenn er seine Pflicht zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

(2) Ein Verkäufer oder Bestandsgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,

1. dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strenger Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsstrafe gegen § 3 ist einschuldig, wenn er seine Pflicht zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

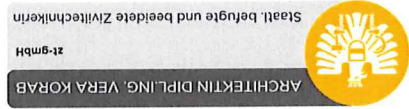
Gestettengasse 23

Gestettengasse 23
A 1030, Wien-Landstraße

VerfasserIn

ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH

Dipl.Ing. Vera Korab
Stadlauersstraße 13/10
1220 Wien-Donaustadt



T +43 1 2800270
F +43 1 2800270
M +43 1 2800270
E energieausweis@archkorab.at

30.05.2023

144

Gestettengasse 23

Gestettengasse 23
1030 Wien-Landstraße
Katastralgemeinde: 01006 Landstraße
Einlagezahl: 1803
Grundstücksnummer: 1649/2
GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 00.00.00
Nummer:

VerfasserIn der Unterlagen

ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH

Dipl.Ing. Vera Korab

Stadlauersstraße 13/10
1220 Wien-Donaustadt

ErstellerIn Nummer: (keine)

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile

Fenster

Unkonditionierte Gebäudeteile

Erdberührte Gebäudeteile

Wärmebrücken

Verschattungsfaktoren

Heiztechnik

Raumlüftung

Beleuchtung

Kühltechnik

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 u. 2020 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019 ab dem Jahr 2021

ON H 5056-1:2019-01-15
ON H 5057-1:2019-01-15
ON H 5059-1:2019-01-15
ON H 5058-1:2019-01-15

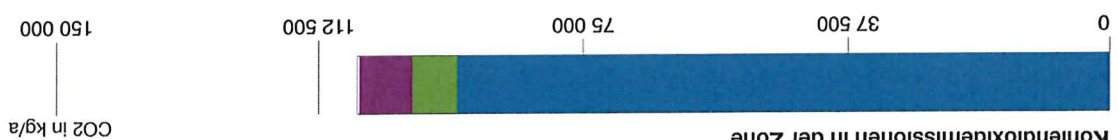
ON B 8110-6-1:2019-01-15
EN ISO 10077-1:2018-02-01
vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

T +43 1 2800270
F +43 1 2800270
M +43 1 2800270
E energieausweis@archkorab.at

Wohnen

Nutzprofil: Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, CO2 in der Zone

Zone	Anteil	PEB	CO2
RH	100,0	413 979	92 957
TW	100,0	29 178	6 551
SB	100,0	53 408	7 437
Haushaltsstrombedarf			
SB	100,0		
Strom (Liefermix)			

Hilfsenergie in der Zone

Zone	Anteil	PEB	CO2
RH	100,0		
TW	100,0		
SB	100,0		
Haushaltsstrombedarf			
SB	100,0		
Strom (Liefermix)			

Energiebedarf in der Zone

Zone	versorgt BGF	Lstg.	EB
RH	1 438,61	193	376 344
TW	1 438,61		26 525
SB	1 438,61		32 765
Haushaltsstrombedarf			

Konversionsfaktoren

Konversionsfaktoren zur Ermittlung des PEB (f_{PE}), des nichterneuerbaren Anteils des PEB (f_{PE,ern.}), des erneuerbaren Anteils des PEB (f_{PE,ern.}) sowie des CO₂ (f_{CO2}).

Zone	f _{PE}	f _{PE,ern.}	f _{CO2}
RH	1,10	1,10	0,00
TW	1,10	1,10	0,00
SB	1,63	1,02	0,61
Strom (Liefermix)			

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral, Defaultwert für Leistung (193,34 kW), Kessel ohne Gebälgeunterstützung, gasförmige Brennstoffe, Zentralheizgerät (Standardkessel), Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr vor 1978, (eta 100 % : 0,83), (eta 30 % : 0,81), Aufstellungsort nicht konditioniert, modulierend, Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbraucherermittlung, Heizkörper (70 °C / 55 °C), konstante Betriebsweise

Anbindeleitungen
805,62 m
Wohnen

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1
Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)
Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbraucherermittlung

Stichleitungen
230,18 m
Wohnen

Leitwerte

Gestellengasse 23 - Wohnen

Wohnen

... gegen Außen	Le	2 091,65
... über Unbeheizt	Lu	267,22
... über das Erdreich	Lg	100,44
... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken		245,93
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	2 705,24 W/K
Lüftungsleitwert	LV	386,60 W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1,260 W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

m² W/m²K f f FH W/K

Nord

AF003 Außenfenster 110/160	1,76	2,500	1,0	4,40
AF006 Außenfenster 110/160	1,76	1,400	1,0	2,46
AF006 Außenfenster 110/160	3,52	1,400	1,0	4,93
AW01 Außenwand 75cm	0,771	0,923	1,0	2,58
AW02 Außenwand 60cm	7,48	0,923	1,0	6,90
AW03 Außenwand 45cm	5,30	1,151	1,0	6,10
23,16				

Nord-Ost

AF001 Außenfenster 85/180	1,53	2,500	1,0	3,83
AF005 Außenfenster 100/180	5,40	1,400	1,0	7,56
AF005 Außenfenster 100/180	5,40	1,400	1,0	7,56
AF008 Außenfenster 100/190	5,70	1,400	1,0	7,98
AF009 Außenfenster 100/185	5,55	1,400	1,0	7,77
AT005 Außenfenster (Glas) 120/230	11,04	1,400	1,0	15,46
AT006 Außenfenster (Glas) 120/230	2,76	2,500	1,0	6,90
AT001 Außenfenster 180/300	5,40	2,500	1,0	13,50
AW01 Außenwand 75cm	25,37	0,771	1,0	19,56
AW02 Außenwand 60cm	47,42	0,923	1,0	43,77
AW03 Außenwand 45cm	61,99	1,151	1,0	71,35
AW04 Außenwand 30cm	36,67	1,527	1,0	56,00
FM02 Feuermauer 30cm	111,94	1,527	1,0	170,93
326,17				

Ost

AF014 Außenfenster 150/180	2,70	2,500	1,0	6,75
AF015 Außenfenster 110/180	15,84	2,500	1,0	39,60
AW03 Außenwand 45cm	36,50	1,151	1,0	42,02
55,04				

Süd-Ost

AF011 Außenfenster 35/80	1,40	1,400	1,0	1,96
AF012 Außenfenster 200/250	10,00	1,400	1,0	14,00
AF012 Außenfenster 200/250	20,00	1,400	1,0	28,00
AF012 Außenfenster 200/250	20,00	1,400	1,0	28,00
AF013 Außenfenster 200/180	3,60	1,400	1,0	5,04

Süd-Ost					
AF013	AF013 Außenfenster 200/180	3,60	1,400	1,0	5,04
AF013	AF013 Außenfenster 200/180	14,40	1,400	1,0	20,16
AF016	AF016 Außenfenster 200/190	3,80	1,400	1,0	5,32
AF016	AF016 Außenfenster 200/190	3,80	1,400	1,0	5,32
AF017	AF017 Außenfenster 200/185	7,40	1,400	1,0	10,36
AW01	Außenwand 75cm	27,41	0,771	1,0	21,14
AW02	Außenwand 60cm	46,90	0,923	1,0	43,29
AW03	Außenwand 45cm	190,91	1,151	1,0	219,74
353,23					
Süd					
AF003	AF003 Außenfenster 110/160	1,76	2,500	1,0	4,40
AF006	AF006 Außenfenster 110/160	7,04	1,400	1,0	9,86
AW03	Außenwand 45cm	46,24	1,151	1,0	53,23
55,04					
Süd-West					
AF002	AF002 Außenfenster 95/185	8,80	1,400	1,0	12,32
AF003	AF003 Außenfenster 110/160	1,76	2,500	1,0	4,40
AF006	AF006 Außenfenster 110/160	7,04	1,400	1,0	9,86
AF007	AF007 Außenfenster 95/190	9,05	1,400	1,0	12,67
AF018	AF018 Außenfenster 95/200	5,70	2,500	1,0	14,25
AF019	AF019 Außenfenster 95/180	8,55	1,400	1,0	11,97
AF019	AF019 Außenfenster 95/180	8,55	1,400	1,0	11,97
AT002	AT002 Außenfenster 186/320	5,95	2,500	1,0	14,88
AT003	AT003 Außenfenster 115/290	3,33	2,500	1,0	8,34
AT004	AT004 Außenfenster 90/210	9,45	2,500	1,0	23,63
AW01	Außenwand 75cm	34,31	0,771	1,0	26,46
AW02	Außenwand 60cm	71,72	0,923	1,0	66,20
AW03	Außenwand 45cm	84,42	1,151	1,0	97,17
AW04	Außenwand 30cm	57,67	1,527	1,0	88,07
AW05	Außenwand HLZ	27,22	0,369	1,0	10,04
343,54					
Nord-West					
AF010	AF010 Außenfenster 35/80	0,56	2,500	1,0	1,40
AF011	AF011 Außenfenster 35/80	2,24	1,400	1,0	3,14
AW03	Außenwand 45cm	38,69	1,151	1,0	44,54
FM01	Feuermauer 45cm	382,14	1,151	1,0	439,84
423,63					
Horizontal					
AD	Flachdach	139,80	1,200	1,0	167,76
DGD	Decke gg Dachraum	147,92	1,200	0,9	159,75
DGK	Decke gg Keller	159,78	0,898	0,7	100,44
DGU	Fußboden zu sonstigem Pufferraum	127,93	1,200	0,7	107,47
575,44					
Summe					
2 155,27					

... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal

245,93 W/K

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung

386,60 W/K

Lüftungsvolumen
Luftwechsellrate

VL =
n =

2 992,31 m³
0,38 1/h

Gewinne

Gestellengasse 23 - Wohnen

Wohnen

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone

schwere Bauweise

Interne Wärmegewinne

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

 $q_i =$ 4,06 W/m²

Solare Wärmegewinne

Transparente Bauteile

Transparenz	Ag	Fs	Anzahl	A trans,h
Summe	m ²	-		m ²
9				

Nord

Nord-Ost

AF003	Außenfenster 110/160	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	1,07	0,670	0,25
AF006	Außenfenster 110/160	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	1,07	0,670	0,25
AF006	Außenfenster 110/160	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	2	0,40	2,14	0,670	0,50
			4	4,28			

AF001	Außenfenster 85/180	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	0,87	0,670	0,20
AF005	Außenfenster 100/180	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	3	0,40	3,30	0,670	0,78
AF005	Außenfenster 100/180	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	3	0,40	3,30	0,670	0,78
AF008	Außenfenster 100/190	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	3	0,40	3,54	0,670	0,83
AF009	Außenfenster 100/185	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	3	0,40	3,42	0,670	0,80
AT005	Außenlüftung (Glas) 120/230	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	4	0,40	7,56	0,670	1,78
AT006	Außenlüftung (Glas) 120/230	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	1,89	0,670	0,44
			18	23,88			

Ost

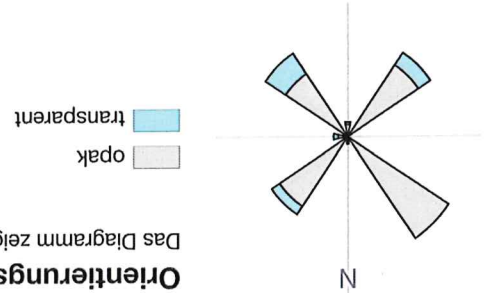
Süd-Ost

AF011	Außenfenster 35/80	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	5	0,40	0,45	0,670	0,10
AF012	Außenfenster 200/250	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	2	0,40	7,72	0,670	1,82
AF012	Außenfenster 200/250	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	4	0,40	15,44	0,670	3,64
AF012	Außenfenster 200/250	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	4	0,40	15,44	0,670	3,64
AF013	Außenfenster 200/180	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	2,60	0,670	0,61
			9	11,85			

2,80

Transparente Bauteile									
AF013	AF013 Außenfenster 200/180	1	0,40	2,60	0,670	-	Summe Ag	9	A trans,h m2
2,45	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	4	0,40	10,40	0,670	-			
0,65	AF016 Außenfenster 200/190	1	0,40	2,78	0,670	-			
0,65	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	2,78	0,670	-			
0,65	AF016 Außenfenster 200/190	1	0,40	2,78	0,670	-			
1,27	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	2	0,40	5,38	0,670	-			
15,50	AF017 Außenfenster 200/185	25	0,40	65,59					
Süd									
0,25	AF003 Außenfenster 110/160	1	0,40	1,07	0,670	-			
1,01	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	4	0,40	4,28	0,670	-			
1,26	AF006 Außenfenster 110/160	5	0,40	5,35					
Süd-West									
1,25	AF002 Außenfenster 95/185	5	0,40	5,32	0,670	-			
0,25	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	1	0,40	1,07	0,670	-			
1,01	AF006 Außenfenster 110/160	4	0,40	4,28	0,670	-			
1,30	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	5	0,40	5,51	0,670	-			
0,83	AF007 Außenfenster 95/190	3	0,40	3,52	0,670	-			
1,21	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	5	0,40	5,12	0,670	-			
1,21	AF019 Außenfenster 95/180	5	0,40	5,12	0,670	-			
7,08	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	28	0,40	29,96					
Nord-West									
0,04	AF010 Außenfenster 35/80	2	0,40	0,18	0,670	-			
0,17	keine Sonnenschutzeinrichtung (a m.s.c = 0)	8	0,40	0,72	0,670	-			
0,21	AF011 Außenfenster 35/80	10	0,40	0,90					
Qs, h									
m2									
Aw									
KWh/a									
Nord	7,04	405							
Nord-Ost	37,38	2 803							
Ost	18,54	1 846							
Süd-Ost	88,00	12 026							
Süd	8,80	1 021							
Süd-West	49,45	5 493							
Nord-West	2,80	105							
212,01									
23 702									

Orientierungsdiagramm
Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen



Strahlungsintensitäten
Wien-Landstraße, 164 m

	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Ok.	Nov.	Dez.
S	34,61	55,68	76,32	80,94	90,30	80,59	82,22	88,39	81,61	68,63	38,34	29,71
SO/SW	27,84	45,68	67,39	79,79	95,05	90,26	91,89	91,20	74,73	57,92	30,55	23,34
O/W	17,17	29,98	51,15	69,38	91,89	91,88	93,51	82,78	59,98	40,29	18,44	12,73
NO/NW	11,97	20,94	34,10	52,03	72,87	77,37	75,77	60,33	43,26	26,44	12,68	8,68
N	11,45	19,51	27,60	40,47	57,03	61,25	59,65	44,89	35,40	23,29	12,10	8,29
H	26,02	47,59	81,20	115,63	158,43	161,19	161,22	140,30	98,33	62,96	28,82	19,29

153
747

AD

Flachdach

O-U, lt. OIB Richtlinie 6

Bestand

AD	Bestand	λ [W/mK]	R [m ² K/W]	d [m]	R_{tot}	$U = 1/R_{\text{tot}}$
1		0,3000	0,432	0,093	0,140	1,200
	Wärmeübergangswiderstände					
					0,833	

AF001

AF001 Außenfenster 85/180

lt. OIB Richtlinie 6

AF

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m ²	W/m ² K	
7,40	0,670	0,88	57,20	42,80	
Verglasung					
Rahmen					
Glasrandverbund					
vorh.					
1,53					
2,50					

Bestand

AF002

AF002 Außenfenster 95/185

AF

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m ²	W/m ² K	
7,90	0,670	1,06	60,50	39,50	
Verglasung					
Rahmen					
Glasrandverbund					
vorh.					
1,76					
1,40					

Bestand

AF003

AF003 Außenfenster 110/160

lt. OIB Richtlinie 6

AF

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m ²	W/m ² K	
8,00	0,670	1,07	60,80	39,20	
Verglasung					
Rahmen					
Glasrandverbund					
vorh.					
1,76					
2,50					

Bestand

AF005	AF005 Außenfenster 100/180	Bestand	AF
-------	----------------------------	---------	----

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m²		W/m²K
8,00	0,670	1,10	61,10	38,90	
Verglasung	Rahmen				
Glasrandverbund					
vorh.	1,80				1,40

AF006	AF006 Außenfenster 110/160	Bestand	AF
-------	----------------------------	---------	----

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m²		W/m²K
8,00	0,670	1,07	60,80	39,20	
Verglasung	Rahmen				
Glasrandverbund					
vorh.	1,76				1,40

AF007	AF007 Außenfenster 95/190	Bestand	AF
-------	---------------------------	---------	----

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m²		W/m²K
8,00	0,670	1,10	60,90	39,10	
Verglasung	Rahmen				
Glasrandverbund					
vorh.	1,81				1,40

AF008	AF008 Außenfenster 100/190	Bestand	AF
-------	----------------------------	---------	----

Länge	ψ	g	Fläche	%	U
m	W/mK	-	m²		W/m²K
8,20	0,670	1,18	62,10	37,90	
Verglasung	Rahmen				
Glasrandverbund					
vorh.	1,90				1,40

155

AF009 Außenfenster 100/185

Bestand

AF

Verglasung		Rahmen		Glasrandverbund	
Länge	m	ψ	W/mK	g	Fläche m²
1,14	0,670	1,14	0,71	38,40	
61,60					
U		%		W/m²K	
1,40					

AF010 Außenfenster 35/80

Bestand

AF

lt. OIB Richtlinie 6

Verglasung		Rahmen		Glasrandverbund	
Länge	m	ψ	W/mK	g	Fläche m²
0,09	0,670	0,19	67,90	32,10	
U		%		W/m²K	
2,50					

AF011 Außenfenster 35/80

Bestand

AF

Verglasung		Rahmen		Glasrandverbund	
Länge	m	ψ	W/mK	g	Fläche m²
0,09	0,670	0,19	67,90	32,10	
U		%		W/m²K	
1,40					

AF012 Außenfenster 200/250

Bestand

AF

Verglasung		Rahmen		Glasrandverbund	
Länge	m	ψ	W/mK	g	Fläche m²
0,670	3,86	1,14	22,80	77,20	
U		%		W/m²K	
1,40					

116
116

AF013 **AF013 Außenfenster 200/180** **Bestand**

AF									
Länge		ψ	g	Fläche	m²	%		U	
m	W/mK	-							
Verglasung									
Rahmen									
Glasrandverbund									
12,00									
vorh.									
3,60									
1,40									

AF014 **AF014 Außenfenster 150/180** **Bestand**

AF											
It. OIB Richtlinie 6											
Länge	m	ψ	g	Fläche	m²	%	U	Verglasung			
								Rahmen	Glasrandverbund		
0,670	1,85	68,50	0,85	31,50							
								vorh.	2,70		
								10,00			
								2,50			

AF015 **AF015 Außenfenster 110/180** **Bestand**

AF											
It. OIB Richtlinie 6											
Länge	m	ψ	g	Fläche	m²	%	U	Verglasung			
								Rahmen	Glasrandverbund		
0,670	1,25	63,10	0,73	36,90							
								vorh.	1,98		
								8,40			
								2,50			

AF016 **AF016 Außenfenster 200/190** **Bestand**

AF											
Länge	m	ψ	g	Fläche	m²	%	U	Verglasung			
								Rahmen	Glasrandverbund		
0,670	2,78	73,20	1,02	26,80							
								vorh.	3,80		
								12,20			
								1,40			

AF017	AF017 Außenfenster 200/185	Bestand
-------	----------------------------	---------

AF														
U	%	Fläche	g	ψ	Länge	m	W/mK	-	m²	W/m²K	Verglasung		Rahmen	Glasrandverbund
											0,670	12,10		
vorh.														
3,70														
1,40														

AF018	AF018 Außenfenster 95/200 lt. OIB Richtlinie 6	Bestand
-------	---	---------

Länge		ψ	g	Fläche	%	U
m	W/m²K	-	m²			W/m²K
Verglasung		0,670		1,18	61,80	
Rahmen				0,73	38,20	
Glasrandverbund		8,20				
vorh.				1,90	2,50	

AF019	AF019 Außenfenster 95/180	Bestand
-------	---------------------------	---------

AF	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
	Verglasung	0,670	1,03	59,90		
	Rahmen			0,69	40,10	
	Glasrandverbund	7,80				
	vorh.			1,71	1,40	

AT005	AT005 Außenlür (Glas) 120/230	Bestand
-------	-------------------------------	---------

AT	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
	Verglasung	0,670	1,89	68,50		
	Rahmen	0,87	31,50			
	Glasrandverbund	10,20				
	vorh.	2,76	1,40			

178
146