

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 11.10.2024

24126-1140

GZ 24 E 48/24s

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des
Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8 -
an der Liegenschaft

Grundbuch: 01210 Penzing

Einlagezahl: 219 **B-LNR:** 145

Mindestanteil: 77 / 3505

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Linzer Straße 28 / Flachgasse 2

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundriss
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an 1. Stock/Wohnung Top 8 Grundbuch 01210 Penzing EZ 219 B-LNR: 145 Anteil: 77 / 3505 1140 Wien, Linzer Straße 28 / Flachgasse 2
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 48/24s des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8 Grundbuch 01210 Penzing EZ 219 B-LNR: 145 Anteil: 77 / 3505 1140 Wien, Linzer Straße 28 / Flachgasse 2 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	19.09.2024
Befundaufnahme / Besichtigungstag	19.09.2024
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	25.09.2024
Besichtigung vom:	19.09.2024
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 19.08.2024, am 14.09.2024 und am 25.09.2024 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 16.09.2024 Abfrage HV ViennaEstate Hausverwaltung GmbH vom 21.09.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 25.09.2024 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 25.09.2024 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan für ein Wohnhaus vom November 1966
Bescheid Baubewilligung für ein Wohnhaus, MA 37/XIV - Flachgasse 2 5/66 vom 03.07.1967
Bestands- u. Auswechslungsplan Bankfiliale vom Juni 1969
Bescheid Bauabänderungen während der Bauausführung
MA 37/XIV-Flachgasse 2 8/69 vom 17.12.1969
Bescheid Teilbenützungsbewilligung (KG und EG)
MA 37/XIV - Flachgasse Onr. 2 12/69 vom 22.07.1970
Auswechslungsplan 4.OG und DG vom Jänner 1971
Bescheid Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage, MA 35-Ab/14/13/71 vom 16.04.1971
Bescheid Restbenützungsbewilligung Wohnhaus
MA 37/14 - Flachgasse 2/5/70 vom 18.04.1971
Einreichplan Einbau einer Wohnung vom Mai 1979
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungseinbau Top 41 Dachgeschoss
MA 37/14-Flachgasse 2/3/79 vom 20.06.1980
Bescheid Baubewilligung Wohnungseinbau Top 42 Dachgeschoss
MA 37/14-Flachgasse 2/1/81 vom 17.11.1981
Auswechslungsplan Einbau einer Wohnung (Top 41) im DG vom Juli 1983
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung Top 42
MA 37/14-Flachgasse 2/12/83 vom 09.11.1983
Einreichplan Umbau Bankfiliale vom Juli 1995
Bescheid Bauliche Änderungen Geschäftslokal
MA 37/14 - Flachgasse 2/3269/95 vom 27.09.1995
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung Geschäftslokal
MA 37/14-Flachgasse 2/1496/96 vom 18.10.1996
Bescheid Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage
MA 37/14 - Flachgasse 2/937/96 vom 01.06.1997
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige, MA 37/14-Flachgasse 2/2172/1997 vom 06.08.1997
Bescheid Kenntnisnahme der Anzeige unwesentliche Änderungen Aufzug
MA 37-A/08841-1/2006 vom 15.03.2006
Konsensübermittlung Aufzug, MA 37-A/08841-2/2006 vom 19.10.2010
Bauanzeige für bauliche Änderungen im KG und EG vom 24.11.2020
Fertigstellungsmeldung Änderungen KG und EG vom 15.02.2021
Bauinspektion - Bearbeitungsbogen Änderungen KG und EG
MA 37/14-1095154-2020 vom 23.07.2021
Bauanzeige Wohnungsumbau Top 41 vom 14.08.2020
Bearbeitungsbogen Bauanzeige Änderungen Top 41
MA 37/939086-2020-1 vom 03.11.2020
Nutzwertgutachten, Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi vom 07.05.2013
Kaufvertrag, Nutzwertberichtigung & Beitritt zum sowie Änderung des
Wohnungseigentumsvertrages vom 26.09.2013
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 16.10.2013
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 07.01.2014
Kaufvertrag vom 21.04.2022
Schreiben HV ViennaEstate Hausverwaltung GmbH vom 23.09.2024
Jahresabrechnung 2023
Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung vom 07.03.2024
Vorausschau 2024
Energieausweis vom 18.09.2019
Monatsvorschreibung ab 7/2024
Kontoblatt 2024
Tilgungspläne Kredit Fenstertausch straßen- und hofseitig
Wohnungsgrundriss Top 8

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 219

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 145 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3521/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
348/4	GST-Fläche	76	
	Bauf.(10)	60	
	Bauf.(20)	16	
349/1	GST-Fläche	290	
	Bauf.(10)	273	
	Bauf.(20)	17	
350/1	Bauf.(10)	* 496	Linzer Straße 28 Flachgasse 2
633/151	Bauf.(10)	* 7	
GESAMTFLÄCHE		869	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2704/1967 Bauplatz (auf) Gst 348/4 349/1 350/1 633/151
5 a 289/2014 1117/2015 Verwalter der Liegenschaft Wiener Privatbank
Immobilienverwaltung GmbH (FN 350139k) 1010 Wien, Parkring 12

***** B *****

145 ANTEIL: 77/3505

a 289/2014 Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8

b 2991/2022 IM RANG 5510/2021 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 289/2014 Abweichender Verteilungsschlüssel laut Punkt XI. a)
1. und XI b) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und
Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-09-26
und Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2014-01-07 gemäß § 32 (8) WEG 2002

8 a 289/2014 Abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 31 Abs 4 WEG
2002 gemäß Nachtrag 2014-01-07

37 auf Anteil B-LNR 145

a 2991/2022 Pfandurkunde 2022-05-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 412.800,--

für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)

40 auf Anteil B-LNR 145

a 3417/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 683.433,12 samt 3,21875 % Z
vierteljährlich, vierteljährlich kapitalisiert aus EUR
683.433,12 seit 2023-10-01, Kosten EUR 25.806,08 samt 4 % Z
seit 2024-05-08, Antragskosten EUR 4.569,92
für Raiffeisenbank Stockerau eGen, FN 51847x (24 E 48/24s)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Mehrfamilienwohnhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk wurde um das Jahr 1970 fertiggestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Top 8 befindet sich im 1.Obergeschoss.

Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen, der Heizraum, eine Waschküche, Räumlichkeiten des Geschäftslokales im Erdgeschoss, sowie eine Garage mit 10 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge untergebracht. Im Erdgeschoss sind ein Geschäftslokal und zwei weitere Garagenplätze vorhanden, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen ausgeführt. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade, das Dach ist als Flachdach ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen, dem Geschäftslokal und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 219 eingetragen.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 8 liegt im 1.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche, einem weiteren internen Vorraum, einem Bad, einem WC und drei Zimmer. Die Wohnung ist hofseitig (nord- bzw. ostseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird mittels einer Hauszentralheizungsanlage beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Im Vorraum befindet sich der Elektrosicherungskasten und der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert und befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten auf Putz montiert

3 Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststoff
Heizung: Plattenheizkörper

Wohnküche:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststoff
Heizung: Plattenheizkörper
einzeilige neuwertige Küchenausstattung mit Geräten

Vorraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang

WC:

Boden: Steinfliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
keines Handwaschbecken mit Armatur

Bad:	Boden:	Steinfliesen
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
	Heizung:	Handtuchheizkörper
		Dusche mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 8:

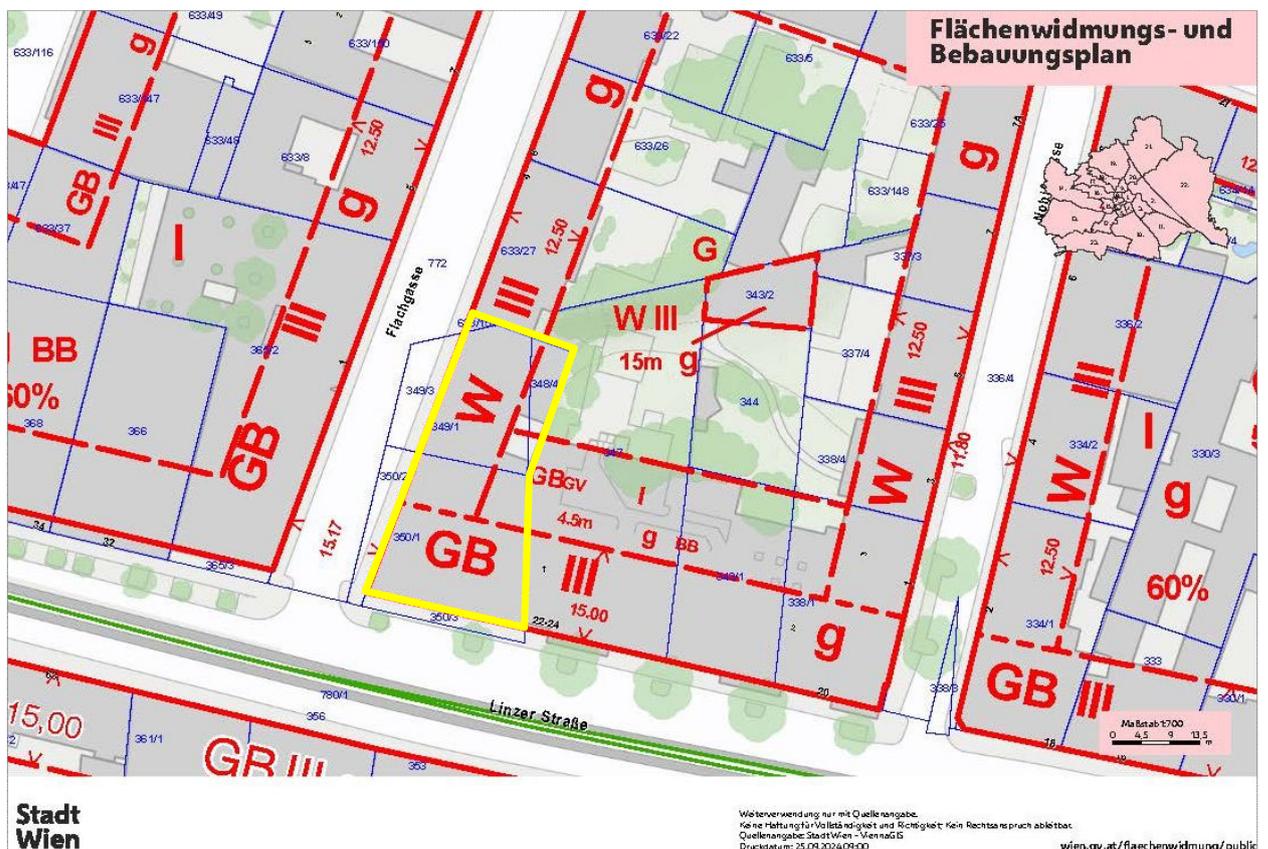
76,89 m²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten, Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi vom 07.05.2013 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6848) liegt die Liegenschaft an der Linzer Straße im **"Bauland gemischtes Baugebiet - GB"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise und an der Flachgasse im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 348/4, der Nr. 349/1, der Nr. 350/1 und der Nr. 633/151 in der EZ 219. Die Liegenschaft grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 25m an die Linzer Straße und westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 47m an die Flachgasse. Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 219	869 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligungen

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligung MA 37/XIV - Flachgasse 2 5/66 vom 03.07.1967 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl MA 37/14 - Flachgasse 2/5/70 vom 18.04.1971 auf.

Seit der Fertigstellung des Gebäudes erfolgten diverse Umbauten (Änderungen Geschäftslokal, Einbau von Wohnungen in das Dachgeschoss). Die Bewilligungen dafür liegen im Bauakt auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 18.09.2019 **rund 61 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
ViennaEstate Hausverwaltung GmbH
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 8
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser beträgt gem. Schreiben der Hausverwaltung derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Betriebskosten allgemein	177,62 €
Betriebskosten Aufzug	7,70 €
Heizkosten	125,48 €
Betriebskosten Warmwasser	50,74 €
Verwaltungskosten	35,52 €
Reparaturfond	72,38 €
Darlehen	42,96 €
Reparaturfond Aufzug	8,00 €
gesamt per Monat	520,40 €

Das Darlehen betrifft die erfolgte Fenstersanierung und hat eine Laufzeit bis 2035.

Gemäß Kontoblatt 2024 besteht per 23.09.2024 eine offene Forderung der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 3.995,93.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für das Wohnhaus beträgt gemäß Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung vom 07.03.2024 per 29.02.2024 rund **€ 13.000,- für das Gebäude** und rund **€ 35.600,- für den Aufzug** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Derzeit ist eine THEWOSAN Sanierung geplant, eine Konzepterstellung dafür wird gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.03.2024 beauftragt.

Bestandrechte - Vermietung

Gemäß Auskunft der verpflichteten Partei ist die Wohnung bestandsfrei.

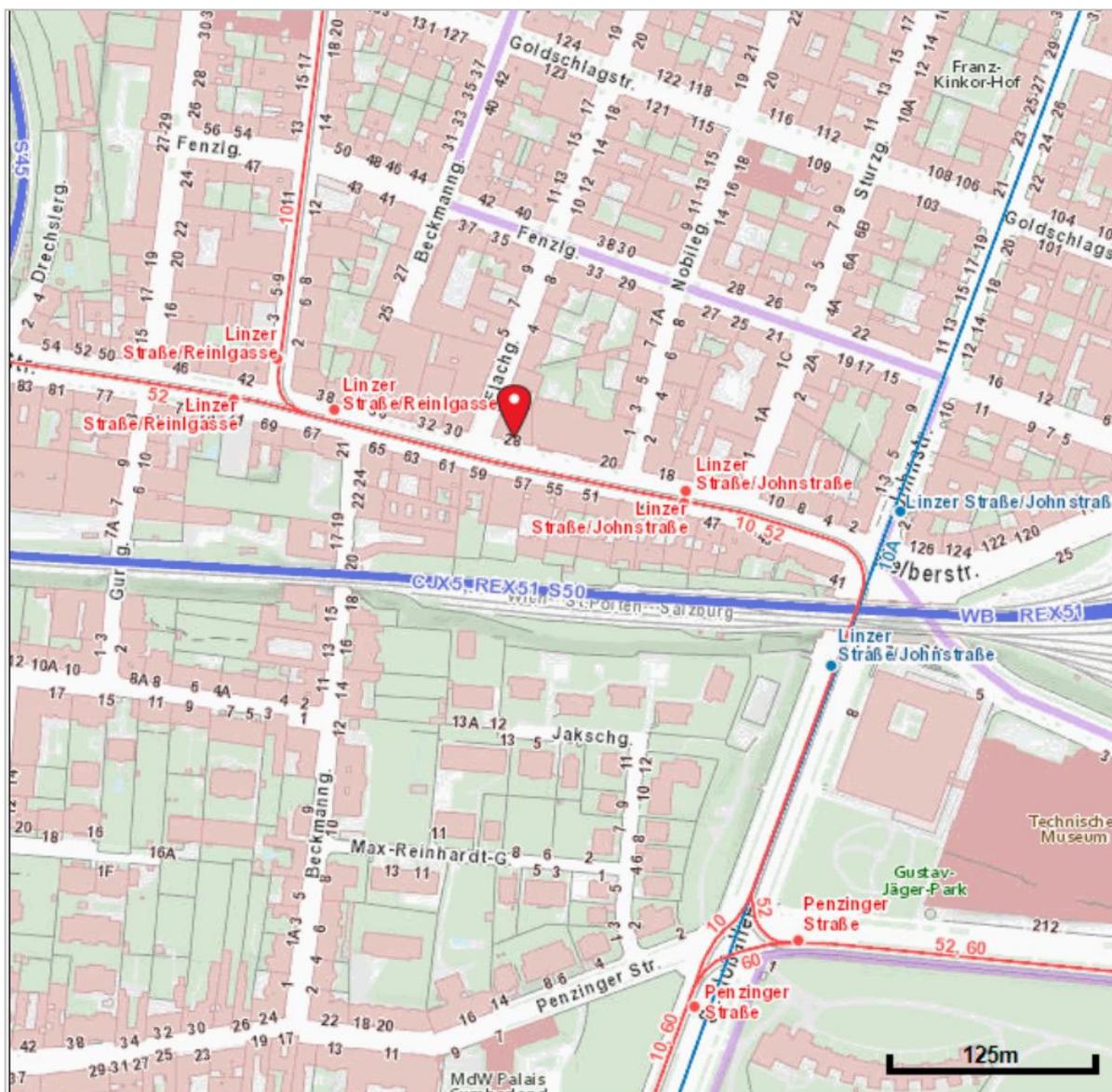
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 25.09.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet an der Linzer Straße westlich der Johnstraße, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linzer Straße. Über die Schloßallee ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof", über die Winkelmannstraße und die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südautobahn erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Johnstraße die Autobuslinie 10A in südlicher Richtung zur U-Bahnlinie U4 (Station Schönbrunn) und in nördlicher Richtung zur U-Bahnlinie U3 (Station Johnstraße) sowie in der Linzer Straße die Straßenbahnlinie 52 in Richtung Mariahilfer Straße und Westbahnhof zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in der Linzer Straße vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine EKZ Meiselmarkt, das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel (stadteinwärts) und das "EKZ Auhofcenter" stadtauswärts im Nahbereich des Anschlusses zur A1-Westautobahn.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichsverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2023 in der näheren Umgebung erhoben. Vergleichsdaten aus dem Jahr 2024 liegen nicht vor. Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2021 bis 2023

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	1958/2021	<i>Beckmanngasse 36</i>
Mindestanteil	71 / 1645	<i>WE-Begründung 2010</i>
Nutzfläche	71,00 m ²	
Freifläche		
Vergleichsfläche	71,00 m ²	
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 345.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 325.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 325.000,00

Datum Kaufvertrag 01.03.2021

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 325.000,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	4448/2021	<i>Linzer Straße 40</i>
Mindestanteil	43 / 2012	<i>WE-Begründung 2009</i>
Nutzfläche	50,00 m ²	
Freifläche		
Vergleichsfläche	50,00 m ²	
Kaufpreis	€ 209.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 209.000,00

Datum Kaufvertrag 28.07.2021

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 209.000,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 1248/2022 Fenzlgasse 30
 Mindestanteil 49 / 2560 WE-Begründung 1994
 Nutzfläche 51,00 m²

Freifläche

Vergleichsfläche 51,00 m²

Kaufpreis € 228.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	0%

Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 228.000,00

Datum Kaufvertrag 21.12.2021

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 228.000,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 2304/2022 Beckmannngasse 22
 Mindestanteil 61 / 2449 WE-Begründung 1999
 Nutzfläche 62,00 m²

Loggia 4,00 m²

Vergleichsfläche 64,00 m²

Kaufpreis € 288.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-5%

Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 273.600,00

Datum Kaufvertrag 11.04.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 273.600,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 2484/2023 Sturzgasse 4A
 Mindestanteil 34 / 1540 WE-Begründung k.A.
 Nutzfläche 33,00 m²

Freifläche

Vergleichsfläche 33,00 m²

Kaufpreis € 145.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	0%

Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 145.000,00

Datum Kaufvertrag 02.02.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 € 145.000,00

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl	1341/2023	Beckmannngasse 27
Mindestanteil	58 / 2526	WE-Begründung 2019
Nutzfläche	51,00 m ²	
Balkon	4,00 m ²	
Vergleichsfläche	52,00 m ²	
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 275.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 255.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-5%
Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 242.250,00

Datum Kaufvertrag	28.02.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2024	€ 242.250,00	

Vergleichsobjekt 7

Tagebuchzahl	1401/2023	Beckmannngasse 40
Mindestanteil	68 / 999	WE-Begründung 2003
Nutzfläche	68,00 m ²	
Loggia	1,00 m ²	
Terrasse	4,00 m ²	
Vergleichsfläche	69,00 m ²	
Kaufpreis	€ 300.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-5%
Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 285.000,00

Datum Kaufvertrag	10.03.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2024	€ 285.000,00	

Vergleichsobjekt 8

Tagebuchzahl	4267/2023	Jakschgasse 12
Mindestanteil	131 / 1197	WE-Begründung 2000
Nutzfläche	119,00 m ²	
Balkon	6,00 m ²	
Vergleichsfläche	120,00 m ²	
Kaufpreis	€ 575.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-5%
Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 546.250,00

Datum Kaufvertrag	23.08.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2024	€ 546.250,00	

Vergleichsobjekt 9

Tagebuchzahl 5482/2023 Linzer Straße 57
 Mindestanteil 28 / 1876 WE-Begründung 1987
 Nutzfläche 35,00 m²

Freifläche

Vergleichsfläche 35,00 m²

Kaufpreis € 128.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	0%

Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 128.000,00

Datum Kaufvertrag 17.11.2023

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2024 **€ 128.000,00**

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	71,00	325.000	4.577,5
Vergleichsobjekt 2	50,00	209.000	4.180,0
Vergleichsobjekt 3	51,00	228.000	4.470,6
Vergleichsobjekt 4	64,00	273.600	4.275,0
Vergleichsobjekt 5	33,00	145.000	4.393,9
Vergleichsobjekt 6	52,00	242.250	4.658,7
Vergleichsobjekt 7	69,00	285.000	4.130,4
Vergleichsobjekt 8	120,00	546.250	4.552,1
Vergleichsobjekt 9	35,00	128.000	3.657,1
Summen	545,00	2.382.100	38.895,3
arithmetisches Mittel			4.321,7

Zuschlag für Sanierung / neuwertige Ausstattung der Wohnung rund: 5%
 ergibt rund 4.537,8

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 4.540 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung: 76,89 m² x 4.540 x 1,00 = 349.081 €
 349.081 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Wert des Zubehörs neuwertige Einbauküche mit Geräten Zeitwert rund 5.000 €

Vergleichswert 354.081 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 275 B-LNR 145 mit Abfragedatum 25.09.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 2704/1967 Bauplatz (auf) Gst 348/4 349/1 350/1 633/151
5 a 289/2014 1117/2015 Verwalter der Liegenschaft Wiener Privatbank
  Immobilienverwaltung GmbH (FN 350139k) 1010 Wien, Parkring 12
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
7 a 289/2014 Abweichender Verteilungsschlüssel laut Punkt XI. a)
  1. und XI b) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und
  Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-09-26
  und Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
  2014-01-07 gemäß § 32 (8) WEG 2002
8 a 289/2014 Abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 31 Abs 4 WEG
  2002 gemäß Nachtrag 2014-01-07
37 auf Anteil B-LNR 145
  a 2991/2022 Pfandurkunde 2022-05-16
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 412.800,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
40 auf Anteil B-LNR 145
  a 3417/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 683.433,12 samt 3,21875 % Z
  vierteljährlich, vierteljährlich kapitalisiert aus EUR
  683.433,12 seit 2023-10-01, Kosten EUR 25.806,08 samt 4 % Z
  seit 2024-05-08, Antragskosten EUR 4.569,92
  für Raiffeisenbank Stockerau eGen, FN 51847x (24 E 48/24s)
```

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen, die Aufteilung der Aufwendungen des Liftes erfolgt nach gleichen Anteilen (unabhängig von der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte).

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		354.081 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		354.081 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/>
		354.081 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	354.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8
mit Rechte und Lasten** **354.000 €**

(in Worten Euro Dreihundertvierundfünfzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an 1.Stock/Wohnung Top 8.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

24126-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des
Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8 -
an der Liegenschaft

Grundbuch: 01210 Penzing
Einlagezahl: 219 **B-LNR:** 145
Mindestanteil: 77 / 3505
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien, Linzer Straße 28 / Flachgasse 2

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundriss
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing EINLAGEZAHL 219
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 145 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3521/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
348/4	GST-Fläche	76	
	Bauf. (10)	60	
	Bauf. (20)	16	
349/1	GST-Fläche	290	
	Bauf. (10)	273	
	Bauf. (20)	17	
350/1	Bauf. (10)	* 496	Linzer Straße 28 Flachgasse 2
633/151	Bauf. (10)	* 7	
GESAMTFLÄCHE		869	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

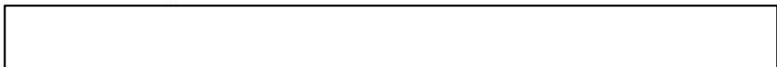
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2704/1967 Bauplatz (auf) Gst 348/4 349/1 350/1 633/151
- 5 a 289/2014 1117/2015 Verwalter der Liegenschaft Wiener Privatbank
Immobilienverwaltung GmbH (FN 350139k) 1010 Wien, Parkring 12

***** B *****

145 ANTEIL: 77/3505



- a 289/2014 Wohnungseigentum an 1. Stock/Wohnung Top 8
- b 2991/2022 IM RANG 5510/2021 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

***** C *****

- 7 a 289/2014 Abweichender Verteilungsschlüssel laut Punkt XI. a)
1. und XI b) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und
Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2013-09-26
und Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2014-01-07 gemäß § 32 (8) WEG 2002
- 8 a 289/2014 Abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 31 Abs 4 WEG
2002 gemäß Nachtrag 2014-01-07
- 37 auf Anteil B-LNR 145
- a 2991/2022 Pfandurkunde 2022-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 412.800,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
- 40 auf Anteil B-LNR 145

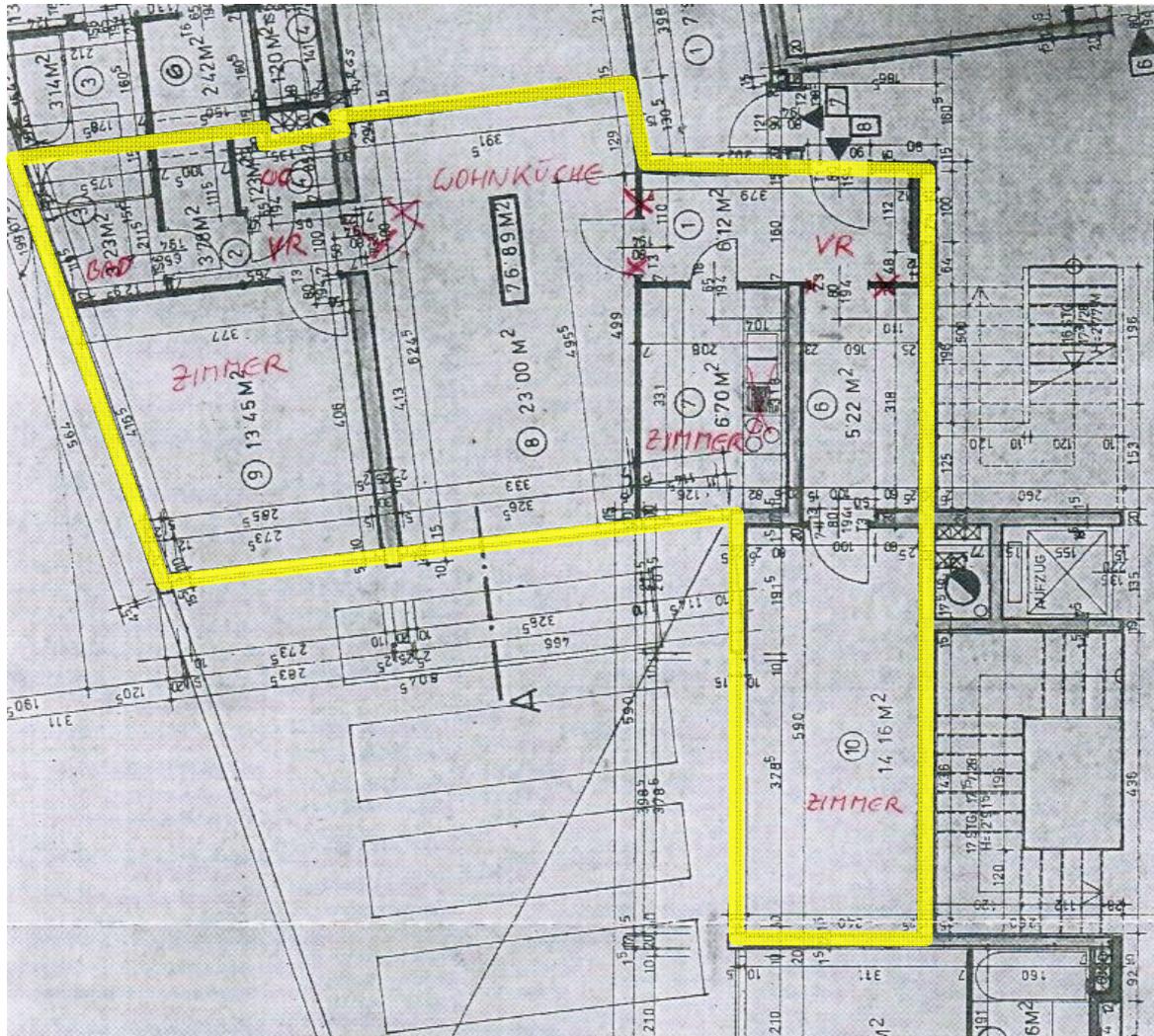
Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

a 3417/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 683.433,12 samt 3,21875 % Z
vierteljährlich, vierteljährlich kapitalisiert aus EUR
683.433,12 seit 2023-10-01, Kosten EUR 25.806,08 samt 4 % Z
seit 2024-05-08, Antragskosten EUR 4.569,92
für Raiffeisenbank Stockerau eGen, FN 51847x (24 E 48/24s)

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

WOHNUNGSGRUNDRISS



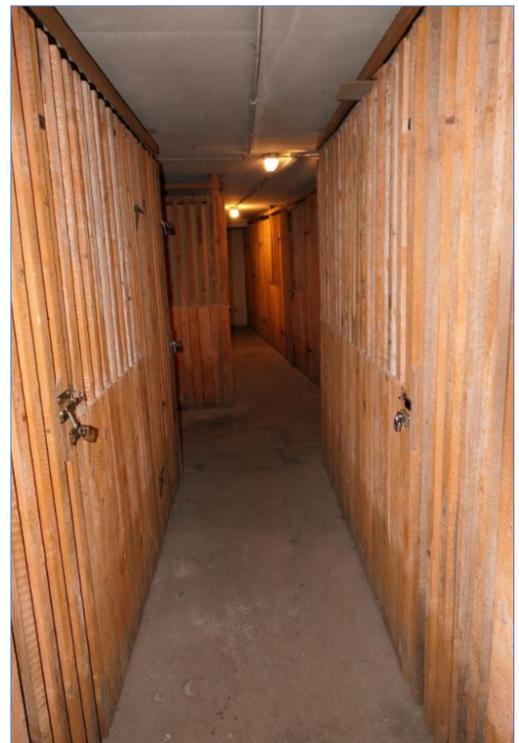
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Flachgasse / Linzer Straße



Stiegenhaus



Kellerabteile



Garage



Vorraum



Wohnküche





WC



Bad



Zimmer



Zimmer

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude
OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1140 Wien, Flachgasse 2		
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	1967
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2019
Straße	Flachgasse 2	Katastralgemeinde	Penzing
PLZ, Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nummer	1210
Grundstücksnummer	348/4, 349/1, 350/1, 633/151	Seehöhe	194,00 m

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

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

C

E

F

E

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Energieausweis für Wohngebäude
OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015
CAD OFFICE MÜLLNER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.387,46 m ²	Charakteristische Länge	3,79 m	Mittlerer U-Wert	1,05 W/(m ² K)
Bezugsfläche	2.709,97 m ²	Heiztage	231 d	LEK _p -Wert	54,41
Brutto-Volumen	9.119,59 m ³	Heizgradtage	3.484 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.406,41 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,RK}	58,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	58,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	269,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{EE}	3,16
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	206.590 kWh/a	HWB _{ref,SK}	61,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	206.590 kWh/a	HWB _{SK}	61,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	43.275 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	884.861 kWh/a	HEB _{SK}	261,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ _{HWZ,H}	3,54
Haushaltsstrombedarf	55.639 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	940.500 kWh/a	EEB _{SK}	277,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.142.903 kWh/a	PEB _{SK}	337,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.109.004 kWh/a	PEB _{non,SK}	327,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	33.899 kWh/a	PEB _{ren,SK}	10,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	224.256 kg/a	CO _{2,SK}	66,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,SK}	3,16
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	CAD Office Müllner GmbH Ing.Thomas_Müller
Ausstellungsdatum	18.09.2019		
Gültigkeitsdatum	18.09.2029		

Unterschrift

CAD Office Müllner GmbH!

Wiener Straße 30 / 4

A - 2320 Schwechat

Tel. 01 / 707 21 89, Fax DW 1

E-Mail: office@cad-office.at

ATU 636 46 139

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

**KAUFVERTRAG,
NUTZWERTBERICHTIGUNG &
BEITRITT zum sowie ÄNDERUNG des
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES**

unter Berücksichtigung der Bestimmungen des
WEG 2002

betreffend das Objekt

**Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28
EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus**

abgeschlossen zwischen

- 1) **Pollux Immobilien GmbH**, FN 112690x
Althanstraße 21-25, 1090 Wien
im Folgenden auch kurz „**verkaufende Partei**“ (oder gleichbedeutend) genannt,
- und
- 2) **Costagasse 6 GmbH & Co KG**, FN 371453f
Parkring 12, 1010 Wien
im Folgenden auch kurz „**kaufende Partei**“ (oder gleichbedeutend) genannt

Terminologie, Hinweise, Aufklärungen

- i. Bezugnahmen auf gesetzliche Bestimmungen sind als dynamische Verweise auf die jeweils aktuelle, geänderte oder ergänzte Fassung zu verstehen. Wird hingegen der Inhalt einer gesetzlichen Bestimmung ausdrücklich als Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages aufgenommen, soll dieser als privatautonomer Vertragsinhalt ungeachtet von gesetzlichen Änderungen gelten, soweit aus dem Gesamtbild nicht deutlich wird, dass die Wiedergabe ausschließlich erläuternden Charakter hat. Zur Interpretation einer übernommenen gesetzlichen Bestimmung soll der Stand der Literatur und Judikatur im Abschlusszeitpunkt herangezogen werden, soweit bei objektiver Vertragsauslegung nicht aus dem Vertrag selbst eine klare Auslegung oder Lückenfüllung möglich ist.
- ii. Überschriften dienen lediglich dem einfacheren Verständnis und der Übersichtlichkeit und werden nicht zu Auslegungszwecken herangezogen.
- iii. Unter „Mietern der gegenständlichen Liegenschaft“ werden alle Personen angesehen, mit denen ein Vertrag über die Überlassung von Räumlichkeiten von der vertragsgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen wurde, unabhängig ob dies zu Wohn- oder Geschäftszwecken erfolgt, unabhängig welchen mietrechtlichen oder wohnungsgemeinnützigen Bestimmungen dieser Vertrag unterliegt und unabhängig ob der Bestandvertrag als „Mietvertrag“, „Nutzungsvertrag“, „Pachtvertrag“ oder gleichbedeutend genannt ist. Soweit eine Wohnungseigentumseinheit an dritte Personen vermietet ist, haben Rechtsnachfolger gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen in alle Rechte und Pflichten aus diesem Mietverhältnis einzutreten. Über den Übergang von Mietverhältnissen nach § 4 WEG und eine etwaige Solidarhaftung im Außenverhältnis für solche Forderungen und Ansprüche, welche vor Wohnungseigentumsbegründung entstanden sind, wurden die Vertragsteile belehrt.
- iv. Den Vertragsparteien sind der faktische Zustand und die rechtlichen Rahmenbedingungen bekannt. Die Vertragsparteien werden darüber belehrt, dass diese auch solche Rechte und Pflichten allenfalls übernehmen müssen, in deren gutgläubiger Unkenntnis sie Liegenschaftsanteile erworben haben.
- v. Soweit im gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag auf die „Mehrheit“ Bezug genommen wird, ist damit eine Mehrheit von mindestens 50% aller Stimmberechtigten, berechnet nach Nutzwerten, gemeint.
- vi. Der Vertragserrichter hat die Angaben der Parteien diesem Vertrag zugrunde gelegt. Die Parteien haben dem Vertragserrichter keinen Auftrag erteilt zu den
 - o tatsächlichen (zB Prüfung einzelner Wohnungseigentumsobjekte),
 - o wirtschaftlichen (zB Angemessenheit der wechselseitigen Leistungen, Finanzierung, Vermögensverhältnisse, Bonität), und
 - o steuerlichen (zB Spekulationsfristen, Veräußerungsgewinne, Vorsteuerberichtigungen etc)
 Verhältnissen eigene und gesonderte Nachforschungen zu unternehmen und wünschen dies auch nicht bzw sind diesbezüglich anderweitig beraten.
- vii. Der Auftrag des Vertragserrichters umfasst nicht die Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit des zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wird und umgekehrt keine notwendigen allgemeinen Teile der Liegenschaft davon umfasst sind. Für etwaige nachteilige Folgen aus der Unrichtigkeit dieser Annahmen übernimmt der Vertragserrichter keine Haftung.
- viii. Die Vertragsparteien haben dem Vertragserrichter solche Umstände vollständig und wahrheitsgemäß ungefragt mitzuteilen, die zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung notwendig oder zweckdienlich sind.
- ix. Rechtsnachfolger einzelner Wohnungseigentümer werden darauf hingewiesen, dass diese in sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung (und allenfalls nachfolgend wirksam zustande gekommenen Abänderungen) eintreten müssen.
- x. Alle Vertragsteile wurden über die eigene Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 18 WEG) sowie die daraus folgende notwendige Unterscheidung zwischen Individual- und Gemeinschaftsrechten und -pflichten belehrt.

I. Feststellungen

1. Mit Übereinkommen über die Berichtigung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum vom 12.07.1973 wurde zwischen den damaligen Eigentümern unter der damals bestehenden Rechtslage **teilweise Wohnungseigentum** („Mischhaus“) an der **Liegenschaft EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus** begründet.
2. Hierbei wurde vereinbart, dass mit den **14850/63140 Anteilen** (B-LNR 3) und **2150/63140 Anteile** (B-LNR 4) Wohnungseigentum mit jeweils einem Geschäftslokal im Parterre verbunden ist. Ferner sind mit den **1293/63140 ideellen Anteilen** (B-LNR 5) die Benützung der Garagenplätze Nr. 3, 4 und 5 verbunden. Die restlichen **44847/63140 ideellen Anteile** (B-LNR 47) beziehen sich auf die Benützung von 41 Wohnungen und den weiteren 9 Garagenstellplätzen auf der gegenständlichen Liegenschaft. Top 2 der Liegenschaft wurde als Hausbesorgerwohnung genutzt und blieb jeweils zur Hälfte im Miteigentum der Vertragsparteien.
3. Folgende Eigentümer und Anteilsverhältnisse bestehen derzeit auf der **Liegenschaft EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus**, bestehend aus dem Grundstück Nr. 348/4 Baufläche (Gebäude) / Baufläche (Nebenf), Nr. 349/ Baufläche (Gebäude) / Baufläche (Nebenf)/ Baufläche (Gebäude), Nr. 350/1 Baufläche (Gebäude), 633/151 Baufläche (Gebäude) **mit der Grundstücksadresse Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28** (in der Folge „Liegenschaft“):
 1. Die **Costagasse 6 GmbH & Co KG**, FN 371453f, Parkring 12, 1010 Wien ist grundbücherliche **Miteigentümerin** ob der **44847/63140 Anteile** (B-LNR 47).
 2. Die **Pollux Immobilien GmbH**, FN 112690x, Althanstraße 21-25, 1090 Wien ist grundbücherliche **Wohnungseigentümerin** ob der:
 - **14850/63140 Anteile** (B-LNR 3) verbunden mit Wohnungseigentum sowie
 - **2150/63140 Anteile** (B-LNR 4) verbunden mit Wohnungseigentumsowie grundbücherliche **Miteigentümerin** ob der ideellen **1293/63140 Anteile** (B-LNR 5).
4. Die Vertragsparteien haben nun vereinbart, dass die **Hausbesorgerwohnung** zu einer **Wohnung zu Wohnzwecken umgewidmet** wird und geben hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung. Der Hälfteanteil der Hausbesorgerwohnung von der Pollux Immobilien GmbH wird an die Costagasse 6 GmbH & Co KG verkauft wird.

II. Vertragsgegenstand

Mit diesem Vertrag verkauft und übergibt die **verkaufende Partei** entsprechend dem Nutzwertgutachten des Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieurs, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Straße 28, vom 07.05.2013 **63/7010 Anteile mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung 1. Stock/ Top1 verbunden werden soll** und die kaufende Partei kauft und übernimmt von der verkaufenden Partei den Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, mit allen Nutzen und Lasten, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör wie besichtigt, so wie die verkaufende Partei den Vertragsgegenstand bisher selbst besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war, gemäß den näheren Bestimmungen dieses Vertrages.

III. Kaufpreis

1. Der **Kaufpreis** für die geldlasten- sowie bestandfreien vertragskonformen **Liegenschaftsanteile** beträgt
EUR 30.000,00
(in Worten: Euro dreißigtausend).
2. Die **kaufende Partei** verpflichtet sich, den unter Punkt III. 1. genannten **Kaufpreis längstens binnen 7 Werktagen nach beidseitiger Kaufvertragsunterzeichnung** zu überweisen, und

zwar auf das **Treuhandkonto Nummer 407 107 966 19** bei der **Erste Bank (BLZ 20111)** Zusatz „Kaufvertrag Flachgasse 2/Top 2“ der hiermit einvernehmlich bestellten beiderseitigen **Treuhänderin Mag. Manuela Stanek**, Landstraßer Hauptstraße 1/10, 1030 Wien.

3. Die Abwicklung erfolgt über das **elektronische anwaltliche Treuhandbuch der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien**.
4. Die Verwahrung und Weiterleitung des Kaufpreises durch die Treuhänderin erfolgt entsprechend den Bestimmungen der gesondert vereinbarten Treuhandvereinbarung. Zur Klarstellung wird schon hier festgehalten, dass eine Weiterleitung des Kaufpreises erfolgt, sobald die **kaufende Partei** lastenfreier (ausgenommenen käuferseitige Lasten) grundbücherlicher **Eigentümer** der vertragsgegenständlichen **62/7010 Liegenschaftsanteile** ist und Wohnungseigentum untrennbar verbunden mit **1.Stock/Top 1** eingetragen ist.
5. Die **verkaufende Partei** erklärt, dass sie diesen Grundstücksumsatz gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG **umsatzsteuerfrei** behandelt, demnach nicht von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs 2 UStG Gebrauch macht und auf die **Rechnungslegung gemäß § 11 UStG verzichtet**. Der vorgenannte Kaufpreis enthält daher weder eine Umsatzsteuer, noch wird eine solche auf diesen Kaufpreis aufgeschlagen.
6. Ebenfalls **binnen 7 Tagen nach beiderseitiger Kaufvertragsunterzeichnung** ist die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% sohin
EUR 1.050,00
spesenfrei an die Vertragsrichterin und Treuhänderin, **Mag. Manuela Stanek**, Landstraßer Hauptstraße 1/10, 1030 Wien, auf deren **Gebührenkonto IBAN: AT23 2011 1286 4549 1602, BIC: GIBAATWWXXX (Erste Bank)** zu bezahlen.
7. Die **gerichtliche Eintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** wird der **kaufenden Partei** direkt vom zuständigen Grundbuchsgericht vorgeschrieben.
8. **Mag. Manuela Stanek**, Landstraßer Hauptstraße 1/10, 1030 Wien, wird von den Vertragsteilen nur im allseitigen Einvernehmen widerruflich zur allseitigen **Treuhänderin** bestellt.
9. Die Vertragsteile vereinbaren, dass ein Nachweis des Einlangens der Treuhandvaluta bei der Treuhänderin gegenüber dem Grundbuch nicht erforderlich ist.
10. Im Übrigen wird die Treuhandschaft mit den Vertragsteilen separat vereinbart.
11. Für den Fall des Zahlungsverzuges vereinbaren die Vertragsparteien unabhängig von anderweitigen Folgen **6% Verzugszinsen** per anno. Ansprüche auf Verzugszinsen sind außerhalb der Treuhandabwicklung geltend zu machen und zu begleichen.
12. Sollte der Kaufpreis nicht fristgerecht und vollständig bei der Treuhänderin einlangen, ist die **verkaufende Partei** durch schriftliche Erklärung berechtigt, unter Setzung einer **Nachfrist von 2 Wochen** (ab Einlangen der Nachfristsetzung bei der **kaufenden Partei und der Treuhänderin**) vom Vertrag – unter Hinweis auf den beabsichtigten Rücktritt – unter Wahrung allfälliger Schadenersatzforderungen gegenüber der **kaufenden Partei** schriftlich zurückzutreten.

IV. Übergabe/ Verrechnungstichtag/ Gewährleistung

1. Als **Verrechnungstichtag** hinsichtlich des Vertragsgegenstandes wird einvernehmlich der der Übergabe **nachfolgende Monatserste** vereinbart. Die kaufende Partei tritt in die Betriebskostenabrechnung des laufenden Jahres ein und übernimmt etwaige Guthaben oder Nachverrechnungen.

2. Festgehalten wird, dass **die tatsächliche Übergabe** des Vertragsobjektes unverzüglich nach vollständigem Einlangen des Kaufpreises und GrEST bei der bestellten Treuhänderin, durch Übergabe aller vorhandenen Schlüssel und körperliche Übergabe des Vertragsobjektes erfolgt.
3. Der **Übergabestichtag** ist maßgeblich für den Übergang von Besitz, Vorteil und Nutzen, aber auch Gefahr, Lasten und Zufall, wobei der vereinbarte Verrechnungstichtag unberührt bleibt. Mit Übergabe des Kaufgegenstandes auch vor Begründung von Wohnungseigentum steht der kaufenden Partei das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über den Kaufgegenstand zu.
4. Die Übergabe gilt gegenüber der Treuhänderin mit vollständigem Einlangen des Kaufpreises, sowie der GrEST als erfolgt. Es bedarf daher keines gesonderten Nachweises.
5. Die **verkaufende Partei** haftet nicht für eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Zustand oder ein spezielles Erträgnis des Vertragsgegenstandes.

V. Staatsbürgerschaft/ Geldwäsche

1. Die gefertigten Geschäftsführer der kaufenden Partei erklären verbindlich im eigenen Namen sowie im Namen dieser Gesellschaft, dass an dieser Gesellschaft keine Ausländer im Sinne des geltenden Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind und die Gesellschaft ihren Sitz im Inland hat.
2. Die kaufende Partei erklärt ferner, die gegenständliche Liegenschaft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, sohin nicht als Treuhänder für eine dritte Person zu erwerben.
3. Sämtliche Vertragsteile erklären hiermit an Eidesstatt, dass
 - mit dieser Transaktion keine terroristischen Gruppen, kriminelle Organisationen oder ähnliche verbotene Einrichtungen und/oder deren Aktivitäten unterstützt oder gefördert werden;
 - mit dieser Transaktion keine Geldwäsche oder sonst strafrechtlich verpönte Handlung betrieben wird.
4. Alle Vertragsteile werden der VertragserrichterIn zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtungen nach den einschlägigen Geldwäschebestimmungen eine Kopie eines Lichtbildausweises zur Verfügung stellen.

VI. Änderungen des Übereinkommen über die Berichtigung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum vom 12.07.1973

1. Das **Übereinkommen über die Berichtigung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum vom 12.07.1973** bleibt vollinhaltlich aufrecht, sofern nicht nachstehend etwas ergänzt wird oder Anderes bestimmt ist:
2. Sämtlichen Vertragsparteien sind der Grundbuchstand sowie die tatsächlichen Verhältnisse der Liegenschaft aus eigener Wahrnehmung und Prüfung genau bekannt. Insbesondere ist allen Miteigentümern der Zustand der Allgemeinflächen, wie beispielsweise des Daches, der Fassaden, der Fenster, Steigleitungen & Fallstränge, Kamine, Kanäle etc., bekannt. Es handelt sich um ein gemischtes Wohn-, Büro- und Geschäftshaus.
3. Dieser Vereinbarung wird das Nutzwertgutachten des Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieurs, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Straße 28, vom 07.05.2013 zugrunde gelegt.

Der Inhalt der Urkunden **Anlage .I/B** (Nutzwertgutachten) und **Anlage .I/C** (Nutzflächenaufstellung) ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages und wird von sämtlichen Vertragsparteien

der Wohnungseigentumsbegründung und Neufestsetzung der Nutzwerte zugrunde gelegt, einschließlich der dort ausgewiesenen Widmungen ausdrücklich anerkannt und auf dessen Anfechtung verzichtet. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich gemäß dem Nutzwertgutachten des Sachverständigen insgesamt 55 wohnungseigentumstaugliche Objekte, aufgegliedert in 42 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 12 Garagenabstellplätze für KFZ.

4. Festgehalten wird, dass die **Kellerabteile** als allgemeiner Teil der Liegenschaft verbleiben und gemäß unten näher dargelegter Benützungsregelung den einzelnen Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt werden.
5. Soweit in diesem Vertrag oder dessen integrierenden Bestandteilen Nutzflächen angegeben werden, wird für deren exakte Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Naturmaß und/oder der richtigen Flächenermittlung von keiner Vertragspartei gegenüber den jeweils anderen Gewähr oder Haftung übernommen. Sämtliche Vertragsteile erklären, die Vertragsobjekte aus eigener Wahrnehmung genau zu kennen.
6. Soweit gesetzlich Korrekturen der Nutzwerte erforderlich sind, erfolgen diese grundsätzlich **unentgeltlich und auf anteilige Kosten aller Wohnungseigentümer**. Hat jedoch ein (oder mehrere) Wohnungseigentümer in einer nur ihm (ihnen) zurechenbaren Weise Anlass zur erforderlichen Neufestsetzung Anlass gegeben, trägt dieser (tragen diese im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile) die hierfür entstehenden Kosten, Abgaben und Aufwendungen jeder Art. Bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft kann ferner ein angemessenes Entgelt als Ausgleich zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft gefordert werden.
7. Sollte es durch (zulässige) **Änderungen** der Wohnungseigentumsobjekte oder durch **Widmungsänderungen** im Sinne des § 16 WEG zu einer Änderung der Nutzwerte kommen, so verpflichten sich alle Wohnungseigentümer dem Ergebnis des neu einzuholenden Nutzwertgutachtens binnen 21 Tagen ab Vorliegen des Nutzwertgutachtens notariell beglaubigt schriftlich zuzustimmen, soweit erforderlich.

VII. Beitritt zum Wohnungseigentumsvertrag und Zustimmung zur Neufestsetzung der Nutzwerte

1. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass auf der gesamten Liegenschaft durch Beitritt und Berichtigung sämtlicher Anteile und gemäß den näheren Bestimmungen dieser Vereinbarung Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (kurz „**WEG**“) gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages mit insgesamt **55 wohnungseigentumstauglichen Objekten** gemäß der als **Anlage .JA** angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle an der **Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28, EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus** begründet wird.
2. Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft ändert sich mit der Festsetzung der Nutzwerte von derzeit 63140 Anteilen auf sodann insgesamt 3505 Anteile.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren, an der Liegenschaft wie folgt Wohnungseigentum zu begründen bzw die Nutzwerte neu festzusetzen:
 - a) Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle **Anlage .JA** in **Spalte D** angeführten Miteigentumsanteile den Mindestanteilen, und somit dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft entsprechen.
 - b) Die Vertragsparteien räumen somit einander **unentgeltlich und wechselseitig** das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, das ist das Recht, die in der Tabelle **Anlage .JA Spalte E** genannten Einheiten, bestehend aus den in der Tabelle **Anlage .JA** in

Spalte F ersichtlichen Bestandsgegenständen mit einer Nutzfläche laut Tabelle **Anlage .IA Spalte G**, laut dem diesem Vertrag zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten, ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und nehmen dieses wechselseitig an.

- c) Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile von Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten gemäß § 13 WEG 2002 miteinander verbunden werden.
 - d) Die Vertragsparteien stimmen unwiderruflich, insbesondere auch im Sinne des § 10 Abs 4 WEG 2002 zu, dass die Nutzwerte entsprechend dem Nutzwertgutachten des Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieurs, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Straße 28, vom 07.05.2013, welches einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung bildet (Beilagen .B), von den betroffenen Wohnungseigentümern in dem Ausmaß bereits übernommen und unentgeltlich übertragen wurden, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt festgesetzte Mindestanteil entsprechend der beigefügten Tabelle (Beilage .A) zukommt und grundbücherlich einverleibt werden kann.
4. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle **Anlage .IA** das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt einverleibt wird sofern nicht schon besteht.
 5. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall einer **gerichtlichen Nutzwertfestsetzung** nach § 9 (2) WEG, der unentgeltlichen Übertragung zuzustimmen und diese anzunehmen. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung des jeweiligen Vertrages als in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw. übernommen.
 6. Da Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben die Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile (wie zB Stiegenhäuser, Gänge, Gehwege, etc) widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergeinschaft mitzubenützen.
 7. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 (3) WEG schadlos zu halten.
 8. Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum unwiderruflich auf die Erhebung einer **Teilungsklage**. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Falle einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, auch für die Zeit danach, gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.
 9. Wohnungseigentum an einem **Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug** (§ 5 Abs. 2 WEG) kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Klarstellend wird festgehalten, dass dieser Vertragspunkt die wesentliche derzeitige Gesetzeslage darstellt und nur erläuternden Charakter hat.

Soweit einem Vertragsteil anlässlich der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum kein KFZ-Abstellplatz zukommt, erklärt dieser gemäß § 5 Abs. 2 WEG seinen ausdrücklichen Verzicht auf einen solchen und ist damit einverstanden, dass andere Personen einen oder mehrere KFZ-Abstellplätze erwerben.

VIII. Benützung

1. Jeder Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit so zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung der anderen Einheiten oder allgemeinen Flächen nicht beeinträchtigt und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Es gelten ansonsten die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen.
2. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die grob anstößige und unsittliche Verwendung seiner Wohnungseigentumseinheit (zB zur Ausübung der Prostitution), grob ungehöriges Verhalten gegenüber den Mitbewohnern der anderen Wohnungseigentumseinheiten und einen für Dritte beeinträchtigenden oder schädlichen Gebrauch seiner Wohnungseigentumseinheit (zB Massenquartier, Ausübung gefährlicher oder krimineller Tätigkeiten, Lagerung von Sprengstoffen, Unterstützung terroristischer Organisationen) zu unterlassen.
3. Das Gebäude dient zu Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken, wobei öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten sind. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro oder Ordination). Diese geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der Miteigentümer, insbesondere unter Beachtung des Umstandes, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, mögliche und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, damit die übrigen Eigentümer durch den Betrieb, insbesondere durch Geruch, Lärm, Publikumsverkehr etc. nicht belästigt oder beeinträchtigt werden. Im Falle einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes, wird die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich, im Aufzug und Stiegenhausbereich in ortsüblicher Weise und Größe gestattet. Ferner erteilen sämtliche Eigentümer ihre Zustimmung, dass der Eigentümer des Geschäftslokal Top 1A berechtigt ist den Fassadenbereich um das Geschäftslokal bis zum Vorbau auf eigene Kosten nach seinen Vorstellungen zu gestalten und ebenfalls auf seine Kosten und Gebühren Reklameeinrichtungen zu errichten.
4. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Sexshops, Bordellen sowie Diskotheken nicht gestattet ist.
5. Der Betrieb von Cafés, Restaurants, allgemein Gastronomie in den ebenerdigen Geschäftsflächen ist unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen mit ortsüblichen Betriebszeiten gestattet, sofern dadurch keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigung entsteht. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen hiermit die Zustimmung zur Errichtung der für einen solchen Betrieb gesetzlich oder behördlich vorgeschriebenen baulichen Änderungen (zB Lüftungsanlage, Fluchtwege) und erteilen der jeweils bestellten Hausverwaltung hiermit Vollmacht, die notwendigen Einreichungen und Anträge namens aller Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen. Bei der Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft ist auf eine möglichst schonende und optisch möglichst wenig beeinträchtigende Ausführung zu achten. Unter mehreren Ausführungsvarianten ist jene auszuwählen, die diese Ziele am ehesten erreicht und langfristig sicherstellt, auch wenn hierdurch Mehrkosten für den ansuchenden Wohnungseigentümer entstehen. Die bestellte Hausverwaltung kann ihre Zustimmung namens der übrigen Miteigentümer von diesbezüglichen Auflagen abhängig machen. Weitergehender Voraussetzungen, insbesondere nach § 16 WEG, bedarf es hierfür nicht. Sollte dennoch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer erforderlich sein, reicht für die Genehmigung derartiger Anlagen die Mehrheit der Woh-

nungseigentümer aus und sind aufgrund eines positiven Beschlusses die übrigen Wohnungseigentümer sodann verpflichtet, auch ihre Zustimmung in der gesetzlich erforderlichen Form auf allen behördlichen und privatrechtlichen Urkunden zu leisten.

6. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit so zu warten, instand zu halten und instand zu setzen, dass durch auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentumseinheiten entsteht und ein optisch einwandfreies Gesamtbild des Hauses erhalten bleibt. Dies betrifft auch die Heizung außerhalb der Mauer jedoch innerhalb der jeweiligen Wohnungen, allfällige Klimageräte und elektrische Leitungen.
7. Die Vertragsparteien kommen überein, dass all jene Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrag und/oder dem angeschlossenen Nutzwertgutachten nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, allen Wohnungseigentümern uneingeschränkt zur gemeinsamen Nutzung bzw. allgemeinen Benützung zur Verfügung stehen. Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die allgemeinen Flächen und Räumlichkeiten ausschließlich widmungsgemäß zu verwenden. Dies gilt insbesondere für notwendige allgemeine Teile wie Hauszugang, Stiegenhaus und Gangflächen, die ausschließlich zum Begehen der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, nicht jedoch als Abstellfläche für private Gegenstände verwendet werden dürfen. Aus der zeitweisen Duldung solchen Verhaltens erwächst keinesfalls ein Rechtsanspruch. Eine Hausordnung kann jedoch vorsehen, dass allen Eigentümern unter sachlich gerechtfertigten Voraussetzungen diesbezügliche Rechte eingeräumt werden.
8. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Waschküche und Grünflächen sowie Kellerabteile allgemeine Teile der Liegenschaft sind.
9. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume und Flächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.
10. Für allgemeine Teile der Liegenschaft gelten die gesetzlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsregeln, soweit nichts Anderes in diesem Vertrag oder rechtswirksam mittels Beschluss der Wohnungseigentümer festgesetzt wird. Soweit für die Benützung einzelner allgemeiner Teile, Einrichtungen oder Anlagen Entgelte eingehoben werden, kommen diese der allgemeinen Rücklage zugute, sofern diese Entgelte nicht zweckgebunden für diese Anlagen gewidmet sind oder zur Abdeckung von deren Kosten vorrangig verwendet werden müssen.
11. Die Wohnungseigentumsobjekte werden von einer allgemeinen Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt. Die Verteilung der Heizkosten sowie der Kosten für die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach Nutzfläche in Entsprechung des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Die Verrechnung kann in Form einer Direktverrechnung mit den Nutzern erfolgen.
12. Bezüglich der Kellerabteile vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass diese nicht den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet werden, sondern im allgemeinen Teil der Liegenschaft verbleiben. Pro Wohnungseigentumsobjekt soll, soweit verfügbar, jeweils zumindest ein Kellerabteil zur Verfügung stehen. Die jeweils bestellte Hausverwaltung wird hiermit ermächtigt und bevollmächtigt, bei Bedarf dahingehend Entscheidungen zu treffen sowie Regelungen oder Nutzungsvereinbarungen vorzusehen, abzuändern oder zu ergänzen. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer (nach Anteilen) kann der Hausverwaltung jedoch diesbezügliche Weisungen erteilen oder (ergänzende) Regelungen beschließen. Überzählige oder nicht benötigte Kellerabteile können nach pflichtgebundenem Ermessen der Hausverwaltung bei besonderem Bedarf einzelnen Wohnungseigentümern ergänzend entgeltlich überlassen, zur Nutzung für die Gesamtliegenschaft verwendet oder an dritte Personen entgeltlich vermietet werden. Aus dem einmal zugewiesenen Gebrauch entsteht auch durch langjährige Übung kein Recht für Rechtsnachfolger oder auf Beibehaltung bisheriger Übungen. In bestehende Rechte soll jedoch nicht ohne sachlichen Grund eingegriffen werden, Änderungen langjähriger Übungen sollen unter Beachtung der Gebote des Vertrauensschutzes und Sachlichkeit nur

aus sachlichen Gründen erfolgen. Gebrauchsüberlassungen an Wohnungseigentümer können auch nur befristet erfolgen, Gebrauchsüberlassungen an dritte Personen sollen grundsätzlich nur befristet erfolgen. Die Hausverwaltung haftet jedoch für ihre diesbezüglichen Regelungen und Verwaltungstätigkeit nicht und ist der Ersatz von entgangenem Gewinn gänzlich ausgeschlossen.

IX. Willensbildung, Beschlussfassung, ordentliche und außerordentliche Verwaltung

1. Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung. Die Eigentümerversammlung findet gemäß § 25 WEG alle zwei Jahre statt. Für die Eigentümerversammlung ist ein geeigneter Ort in Wien auszuwählen. Es liegt im Ermessen der Hausverwaltung, nach Bedarf auch vor Ablauf der Zweijahresfrist Eigentümerversammlungen einzuberufen. Das Minderheitenrecht auf Einberufung einer außerordentlichen Hausversammlung gem. § 25 Abs. 1 WEG bleibt unberührt.
2. Beschlüsse können auch – allenfalls in Ergänzung zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen, sofern keine Mehrheit der Miteigentumsanteile zu ermitteln ist oder die Versammlung wegen zu geringer Teilnahme überhaupt nicht beschlussfähig ist – schriftlich zustande kommen. Den abwesenden Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist einzuräumen.
3. Bei Beschlussfassungen außerhalb der Hausversammlung ist jedem Wohnungseigentümer der Beschlusstext nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Ausbleibende Stimmabgaben werden bei Umlaufbeschlüssen den Gegenstimmen zugerechnet. Im Übrigen gelten zur Beschlussfassung, auch im Umlaufwege, die gesetzlichen Bestimmungen.
4. Beschlüsse sind sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer sichtbaren Stelle als auch durch Übersendung an jeden Wohnungseigentümer schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Die Zustellungen von Mitteilungen und Beschlüssen erfolgen, sofern gesetzlich nicht eine bestimmte Form zwingend vorgeschrieben ist, gültig auch per E-Mail oder per Telefax, wenn die technischen Voraussetzungen bei den Wohnungseigentümern bestehen und eine E-Mail Adresse bzw. Faxnummer dem Hausverwalter bekanntgegeben wurde, ansonsten mittels schriftlicher Zusendung.
5. Abweichend zu § 17 WEG und der vorangehenden Regelung können hinsichtlich der Benutzung der bereits im Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen mit Mehrheit der Wohnungseigentümer entweder in der Hausordnung oder über eine gesonderte Benützungsregelung für diese Gemeinschaftseinrichtungen zweckentsprechende Regelungen hinsichtlich der Benützung, Reinhaltung, Pflege und Wartung, etwaiger Benützungsentgelte, Erneuerung oder Verbesserung von Maschinen, Instandhaltung und Instandsetzung festgelegt werden.
6. Die Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes des gesamten Hauses stellt nach dem Willen der Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse dar. Die Errichtung von Satellitenanlagen sowie anderen Hör- und Fernsehfunkanlagen an allgemeinen Teilen des Hauses ist deshalb nur mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer gestattet.
7. Mit Mehrheit der Wohnungseigentümer kann die Errichtung einer Empfangsanlage iSd § 16 Abs. 2 Z. 2 letzter Satz WEG für das gesamte Haus beschlossen werden, an die sich die einzelnen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten anschließen können. Für die Errichtung und Instandhaltung und –setzung einer solchen Anlage gilt der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel, ungeachtet ob jeder einzelne Wohnungseigentümer auch von der Anschlussmöglichkeit tatsächlich Gebrauch macht. Bestehen objektiv erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, kann jeder Eigentümer analog zu § 32 WEG das zuständige Gericht anrufen.

8. Als **Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung** gelten auch die Erhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung, gegebenenfalls auch Verbesserung auf zeitgemäßen Standard der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie alle gemäß § 28 WEG genannten Angelegenheiten, insbesondere betreffend
- a. Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsanlagen und Grünflächen;
 - b. Erhaltung der Gas-, Wasser- oder sonstige Leitungen, soweit diese nicht in die Erhaltungspflicht eines Wohnungseigentümers fallen;
 - c. ordnungsgemäße Erhaltung des Daches, der Fassade und der Hauseingangstüren;
 - d. ordnungsgemäße Erhaltung der Personenaufzüge;
 - e. Stiegenhaus, Stiegenanlagen;
 - f. ordnungsgemäße Erhaltung von Gegensprech- sowie Klingelanlagen außerhalb der Wohnungseigentumseinheiten;
 - g. Zentralheizungsanlage;
 - h. Feuermauern;
 - i. ordnungsgemäße Erhaltung des/der Grenzzaunes/Grenzmauer;
 - j. die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft an Dritte.
9. Für die Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile der Liegenschaft durch die Eigentümergemeinschaft an einzelne Wohnungseigentümer und Dritte zu fremdüblichen Bedingungen ist keine Zustimmung aller übrigen Eigentümer erforderlich. Soweit kein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt, ist die jeweils bestellte Hausverwaltung ermächtigt und bevollmächtigt, Mietverträge auf bestimmte, 10 Jahre nicht übersteigende Zeit, zu fremdüblichen Bedingungen abzuschließen. Einkünfte daraus kommen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu und werden der Rücklage (§ 31 WEG) gutgeschrieben.

X. Allgemeine Rücklage

1. Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes beschließen die Vertragsparteien, eine Rücklage gem. § 31 WEG zu bilden. Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis des jeweiligen Nutzwertanteils bei.
2. Der angemessene Beitrag zur Rücklage wird mit einem Ausgangswert von 35 Cent je Nutzwertanteil angesetzt und ist jeweils am Ersten eines Monats zur Zahlung fällig. Ferner wird die mit der Verwaltung der Liegenschaft betraute Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt, den Beitrag zur Rücklage gem. § 31 WEG zu erhöhen, sofern dies erforderlich wird.
3. Die Rücklage ist auf einem eigenen Konto anzusparen und nach Möglichkeit gewinnbringend zu veranlagen; Es ist eine sichere und wertbeständige Veranlagungsform zu wählen; § 20 Abs. 6 und § 31 Abs. 2 WEG bleiben im Übrigen unberührt.
4. Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden verbundenen Kosten, die nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, haben alle Miteigentümer nach dem Verhältnis des vereinbarten Aufteilungsschlüssels für die Rücklage zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben jedoch solche Kosten zur Gänze allein zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die von ihnen, ihren Familienangehörigen, Mietern oder von Personen, die bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht wurden, unabhängig davon, ob den/die einzelnen Wohnungseigentümer selbst ein Verschulden daran trifft.

XI. Aufwendungen Instandhaltungspflicht

a) Aufwendungen (§ 32 WEG)

1. Soweit nicht die einzelnen Miteigentümer für die Aufwendungen auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar selbst aufzukommen haben oder eine gültige abweichende Regelung getroffen wurde, werden sämtliche Aufwendungen im Verhältnis der Nutzflächen getragen.

Die abweichenden Vereinbarungen dieses Aufteilungsschlüssels gemäß diesem Vertragspunkt werden gem. § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht.

2. Soweit Aufwendungen jeder Art (Betriebskosten, Rücklage) bei einem Wohnungseigentümer nicht einbringlich gemacht werden können, haften alle anderen Wohnungseigentümer anteilmäßig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile gemäß § 18 Abs. 4 WEG. Die Eigentümergemeinschaft haftet weiters gegenüber dem Verwalter für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat. Der Verwalter ist berechtigt, die von ihm getätigten Aufwendungen mit Guthaben der Miteigentümer, gleichgültig welcher Art und für welchen Zweck, aufzurechnen.
3. Alle einem Wohnungseigentümer allein zukommenden bzw. dienenden Liegenschaftsteile sollen nach dem Willen der Vertragsparteien auch von dem jeweiligen Wohnungseigentümer – unter Beachtung eines einheitlichen Erscheinungsbildes – auf eigene Kosten instand gehalten und instand gesetzt werden. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers
 - a. Innenwandverputz und Anstrich;
 - b. Heizkörper, Thermen, Heizverrohrung, Heizkörper, Beistellboiler;
 - c. Böden;
 - d. sämtliche Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauch und Abwasser, Fernsehempfang, ab Eintritt in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, soweit nicht bei Gas- oder Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen) infolge eines Gebrechens ein ernster Schaden des Hauses vorliegt;
 - e. die Jalousien, Markisen und sonstigen Beschattungseinrichtungen auch an der Außenseite;
 - f. die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten einschließlich Türstöcke sowie innerhalb dieser Einheiten vorhandene Türen;
 - g. die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines anderen Miteigentümers oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts überlassen wurde, soweit ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder benützt werden können;
 - h. die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich im jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt befinden;
 - i. die Fußbodenbeläge der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ab der Rohdecke.
4. Unabhängig von der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsverpflichtung hat jeder Miteigentümer das Auftreten von Ungeziefer sowie ernste Schäden des Hauses, die in die Instandhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen, dem Hausverwalter unverzüglich anzuzeigen und sein Wohnungseigentumsobjekt zur Besichtigung und Behebung dieser Schäden zugänglich zu machen.
5. Wird ein Schaden an einer Wohnungseigentumseinheit, welcher geeignet ist, die übrigen Wohnungseigentümer in irgendeiner Weise zu beeinträchtigen, trotz hierfür bestehender Verpflichtung durch den betreffenden Wohnungseigentümer nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß behoben, ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt – nach schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Nachfrist von zumindest 28 Tagen – auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers die Ersatzvornahme vornehmen zu lassen.

b) Aufwendungen für den Personenlift

- 1.) Ausdrücklich festgehalten wird, dass sämtliche Aufwendungen für die Personenlifte nach gleichen Anteilen (unabhängig von der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte) verteilt und getragen werden. Es wird festgehalten, dass die im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokale Top 1A zu den Aufwendungen nicht beizutragen haben, da keine Liftbenützung erfolgt.
- 2.) Eine Benützung der Lifte zu anderen als den widmungsgemäßen Zwecken ist nur dann zulässig, wenn die Mehrheit sämtlicher liftbenützungsberechtigter Wohnungseigentümer vorher ihre schriftliche Zustimmung erteilt hat und keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Schäden, die mit der nicht widmungsgemäßen Verwendung der Aufzugsanlage einhergehen, sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Erhebliche Verschmutzungen (zB Kaugummireste) oder jegliche Beschädigungen der Aufzüge (insbesondere auch der Verglasungen oder Spiegel) durch einzelne Eigentümer haben diese auf eigene Kosten unverzüglich zu beseitigen.

XII. Bauführung

1. Die Vornahme baulicher Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumseinheiten ist, abgesehen von allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, von keiner weiteren Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer abhängig bzw. sind die übrigen Miteigentümer zur Abgabe der erforderlichen Einverständniserklärungen und Unterschriften ohne unnötigen Aufschub verpflichtet, soweit den anderen Miteigentümern durch die Bauführung kein erheblicher Nachteil unmittelbar droht oder entsteht. Die jeweilige Hausverwaltung wird hiermit unwiderruflich zur Unterfertigung der baubehördlichen Einreichpläne nach pflichtgebundenem Ermessen für alle Wohnungseigentümer und/oder die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und bevollmächtigt.
2. Die Durchführung baulicher Veränderungen im Außenbereich der den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugehörigen Liegenschaftsflächen ist unter den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, der Erhaltung des optisch einwandfreien Gesamtbildes des Hauses und den in § 16 WEG enthaltenen Voraussetzungen gestattet.
3. Leitungen jedweder Art in den gemeinsamen Teilen und Anlagen sind ausschließlich unter Putz zu verlegen. Binnen drei Monaten nach Beginn der diesbezüglichen Stemmarbeiten muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein, widrigenfalls die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, ohne weitere Benachrichtigung des umbauenden Wohnungseigentümers die Fertigstellung auf Kosten desselben zu veranlassen.
4. Im Falle von Baumaßnahmen ist eine geeignete Beweissicherung durch den Bauwerber auf seine Kosten vor Baubeginn durchzuführen.
5. Die Vertragsparteien erklären unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher. Weiters stimmen die Vertragspartner auch einer Umwidmung von Wohnung auf Büro und umgekehrt zu und verpflichten sich unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger alle dafür erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben.

6. Jedenfalls sind die mit baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insbesondere Kosten der Neufestsetzung der Nutzwerte, vertragliche Änderungen oder Ergänzungen sowie der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die durch die baulichen Änderungen erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung, sofern sich an den übrigen Wohnungseigentumsobjekten de facto nichts ändert.

XIII. Hausverwaltung, Eigentümervertreter, Abrechnung

1. Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Hausverwaltung **ENERGEIA Property Management GmbH**, FN 350139 k, 1010 Wien, Parkring 12, bestimmt. Gemäß § 19 WEG wird die Bestellung der Hausverwaltung im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung der Hausverwaltung bedarf eines Beschlusses der Miteigentümer unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 21 WEG.
2. Jeder Miteigentümer wird der Hausverwaltung eine ladungsfähige Adresse im Inland oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekannt geben. Änderungen dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt zu geben. Über Anfrage erhält jeder Miteigentümer von der Hausverwaltung Auskunft über die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer, es sei denn ein Miteigentümer hätte dies aus besonderen Gründen im Einzelfall ausdrücklich unter sagt.
3. Dem bestellten Hausverwalter obliegt die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft. Dem Hausverwalter kommen die im WEG genannten Aufgaben und Befugnisse, Rechte und Pflichten zu. Die Rechte und Pflichten nach ABGB und anderen gesetzlichen Bestimmungen sowohl im Verhältnis zu dem einzelnen Eigentümer als auch der Eigentümergemeinschaft bleiben ebenfalls unberührt.
4. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergemeinschaft Dritten gegenüber zu wahren hat.
5. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.
6. Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und nach Maßgabe dieses Absatzes die Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Für Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer einzuholen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Miteigentümer eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn darüber die Zustimmung der Betroffenen oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde vorliegt.
7. Die gesetzlich oder vertraglich den Eigentümern/der Eigentümergemeinschaft geschuldete Abrechnung ist längstens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 WEG bestimmte Anschrift zu übermitteln, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen bestehen. Hinsichtlich der Art der Übermittlung erklären sich die Wohnungseigentümer damit einverstanden, dass diese auch in jeder anderen technisch möglichen Art erfolgen kann, wenn der einzelne Wohnungseigentümer dem nicht im Einzelfall widerspricht. Den Wohnungseigentümern ist in geeigneter Weise Einsicht in die Be-

lege zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien der Belege anzufertigen. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten des Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag ist diesem auszuführen. Ergibt sich ein Fehlbetrag zu Lasten des Wohnungseigentümers, so ist dieser innerhalb von zwei Monaten ab Rechnungslegung nachzuführen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet oder Begünstigter des Guthabens, der im Zeitpunkt der Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

8. Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig entsprechend der Nutzwerte zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnutzung des Vorzugspfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen.
9. Das Honorar des Verwalters wird gemäß den jeweils geltenden Richtlinien der WGG – ERVO berechnet und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.
10. Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, sei es für gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

XIV. Ausschließung

Unbeschadet der Ausschließungsmöglichkeiten des § 36 WEG wird als weiterer Ausschließungsgrund vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer (oder Personen nach § 36 Abs. 3 WEG) den ihn nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt und in diesem Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung über zumindest weitere 3 Monate verharrt. Hinsichtlich nicht schuldhaften Verhaltens gelten jedoch nur die allgemeinen gesetzlichen Ausschlussgründe.

XV. Rechtsnachfolger

1. Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen ohne Einschränkung – bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand – auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Übernehmer zu überbinden und diesen zur Weiterüberbindung der Rechte und Pflichten zu verpflichten. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.
2. Im Falle eines Eigentumswechsels geht das Guthaben oder das Passivum aus der laufenden Verrechnung sowohl der Betriebskosten als auch der Rücklage auf den Rechtsnachfolger als Wohnungseigentümer über. Eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens ist ausgeschlossen.

XVI. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung in Verwahrung der Hausverwaltung oder einer anderen, von der Mehrheit der Miteigentümer namhaft zu machenden Vertrauensperson verbleibt. Allen Vertragsparteien steht es frei, auf eigene Kosten jederzeit, auch wiederholt, Abschriften dieses Vertrages zu verlangen.

XVII. Kosten

1. Die Barauslagen der Errichtung und die Kosten, Barauslagen und sonstigen Gebühren der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie die mit einer all-fälligen Nachparifizierung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Costagasse 6 GmbH & Co KG.
2. Die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung sowie die allenfalls anfallenden Kosten der Einholung der notwendigen Zustimmung eines Pfandgläubigers samt den dafür allenfalls zu errich-tenden Urkunden trägt jeder Vertragsteil für seinen Miteigentumsanteil selbst.

XVIII. Sonstiges

1. Sämtliche Vertragsparteien erklären – selbst oder durch ihre vertretungsbefugten Organe (und diese erklären auch im eigenen Namen) - an Eides statt, dass die Vertragsparteien entweder österreichische oder EU-Staatsbürger sind bzw. ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im In-land haben und dass überwiegend Inländer oder EU-Staatsbürger an ihr beteiligt sind, sodass die Bestimmungen des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes keine Anwendung finden.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Schweigen ist kein Erklärungswert beizumessen und gilt demnach auch nicht als Zustimmung zur Abänderung dieses Vertrages oder der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen, selbst wenn der jeweilige Zustand über einen längeren Zeitraum andauert oder regelmäßig wieder-kehrt.
3. Ansprüche und Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern sowie der Wohnungseigentümer untereinander aus oder in Zusam-menhang mit der gegenständlichen Liegenschaft, nämlich sowohl auf Geld als auch auf Ab-rechnung oder ähnliches gerichtete Ansprüche, verjähren längstens innerhalb von 10 Jahren, soweit keine kürzeren gesetzlichen Verjährungsbestimmungen gelten.
4. Zu diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenvereinbarungen. Alle zwischen den Ver-tragsparteien getroffenen Abreden und Zusagen während der Vertragsverhandlungen und der Errichtungszeit (Bauherrengemeinschaft, Miteigentümergeinschaft) werden durch den In-halt dieses Vertrages ersetzt oder müssen schriftlich in Ergänzung dieses Vertrages ausdrück-lich vereinbart sein.
5. Für den Fall eines Rechtsstreites aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder der gegenständlichen Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich die ausschließ-liche Zuständigkeit des nach der Lage der gegenständlichen Liegenschaft sachlich zuständi-gen Gerichtes. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Verwei-sungsnormen.
6. Alle Vertragsparteien haben dafür Sorge zu tragen, dass ihnen in Österreich rechtsgültig zu-gestellt werden kann und erforderlichenfalls einen Zustellbevollmächtigten in Österreich nam-haft zu machen. Änderungen dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt zu geben und Änderungen der Eigentümeradresse im Grundbuch durch den jeweiligen Woh-nungseigentümer auf eigene Kosten ersichtlich zu machen. Widrigenfalls ist jede Partei be-rechtigt, rechtswirksam jedenfalls an die Adresse des Wohnungseigentumsobjektes, hilfs-weise an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse in Österreich Schriftstücke zustellen zu lassen, auch wenn der Empfänger dort tatsächlich nicht mehr aufhältig sein sollte. Das Zugangsrisiko trägt diesfalls der Empfänger. Über Anfrage erhält jeder Miteigentümer von der Hausverwaltung Auskunft über die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer.
7. Sollten Eigentümerpartner der Verwaltung nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekannt geben, reicht die Übersendung an einen von Ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollständig und unverzüglich zu in-formieren.

8. Einladungen zu Miteigentümersversammlungen sowie Zustellungen, die keine Frist auslösen, können auf jede technisch mögliche und zweckdienliche Weise erfolgen, insbesondere auch durch Telefax, E-Mail, Verteilung durch Boten, einfache Brieffendung etc. Bekanntmachungen durch die Hausverwaltung können, soweit gesetzlich nicht zwingend eine besondere Art der Zustellung oder Veröffentlichung vorgeschrieben ist, durch Aushang an geeigneten Stellen auf der Liegenschaft erfolgen.
9. Soweit nicht gesetzlich höhere Verzugszinsen zustehen, werden im Falle des Zahlungsverzuges mit Verpflichtungen aus oder in Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft und/oder dieser Vereinbarung 7% Verzugszinsen p.a. vereinbart. Darüber hinaus hat der säumige Wohnungseigentümer alle zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Auslagen zu ersetzen. Für Mahnungen ist die Hausverwaltung auch berechtigt, dem säumigen Wohnungseigentümer angemessene Pauschalspesen zu verrechnen.
10. Soweit Aufwendungen jeder Art bei einem Wohnungseigentümer nicht einbringlich gemacht werden können, haften alle anderen Wohnungseigentümer anteilmäßig, es sei denn es besteht eine gesetzlich darüber hinausgehende, nicht abdingbare Haftung.
11. Die Miteigentümer verpflichten sich, allfällige zur Wohnungseigentumsbegründung notwendige Freilassungs-, Zustimmung- und Löschungserklärungen unverzüglich über erste Aufforderung beizubringen sowie generell alle zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen und zweckdienlichen Mitwirkungshandlungen über erste Aufforderung unter Verzicht auf jedwede Einwendungen abzugeben. Sollten auf den Miteigentumsanteilen vertragliche oder exekutive Lasten eingetragen sein, die der Wohnungseigentumsbegründung entgegenstehen, haben die Miteigentümer diese Lasten unverzüglich löschen zu lassen.
12. Auf der Liegenschaft befinden sich keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Sollten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nachträglich geschaffen werden, erteilen die Vertragsteile bereits jetzt ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass diese, soweit gesetzlich zulässig, ohne die gesetzlichen Einschränkungen des § 5 Abs. 2 WEG an einzelne Wohnungseigentümer oder Dritte vergeben werden können. Die mit Errichtung der Abstellplätze erforderlich gewordene Neufestsetzung der Nutzwerte verbundenen Kosten hat der Eigentümer zu tragen, dessen Handeln die Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.
13. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten primär Bestimmungen dieses Vertrages, ergänzend die Bestimmungen des WEG 2002. Hilfsweise gelten sonstige zivilrechtliche Bestimmungen, insbesondere jene der §§ 825 ff ABGB.
14. Sollte eine oder mehrere Bestimmung(en) dieses Vertrages ungültig sein, vereinbaren die Parteien, an Stelle dieser Bestimmung(en) eine rechtlich zulässige Vereinbarung zu treffen, die dem Willen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am nächsten kommt.

XIX. Spezialvollmacht

Die Vertragsparteien erteilen **RA Mag. Manuela Stanek**, geb. am 26.06.1972, 1030 Wien, Landstraße Hautstraße 1/10, die nachstehende

SPEZIALVOLLMACHT:

Zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung erteilen sämtliche Vertragsparteien RA Mag. Manuela Stanek, geb. am 26.06.1972, 1030 Wien, Landstraße Hautstraße 1, einseitig unwiderruflich Spezialvollmacht und ermächtigen diese in dieser Urkunde oder mittels gesondertem Nachtrag in jeder erforderlichen oder zweckdienlichen Form, auch über den Tod oder Konkurs des jeweiligen Vollmachtgebers hinaus, insbesondere

- alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen **Anträge und Eingaben bei Gerichten oder sonstigen Behörden** abzufassen und im Namen der Vertragsparteien einzubringen;
- **Schreib- und Rechenfehler** in dieser Vereinbarung und/oder den angeschlossenen Beilagen, sowie **Übertragungsfehler** zwischen Nutzwertgutachten und dieser Vereinbarung zu berichtigen, sowie überhaupt solche Änderungen vorzunehmen, die ausschließlich die **Fassung dieses Vertrages** (zB Nummerierung, Gliederung) betreffen;
- **Ergänzungen, Modifikationen und Nachträge** zu dieser Vereinbarung zu verfassen und zu unterfertigen, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung, insbesondere auch im Sinne der salvatorischen Klausel dieses Vertrages oder aufgrund gesetzlicher Änderungen, erforderlich sein sollten;
- **Abgabenerklärungen und Selbstbemessungserklärungen** zu verfassen und hierbei die Daten der Vertragsparteien zu verarbeiten und an Behörden (insb. Finanzbehörden) bekannt zu geben;
- die **Aufsandungserklärung** in diesem Vertrag soweit zu ergänzen und zu modifizieren, als dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist;
- bei **Pfandgläubigern und sonstigen Buchberechtigten** die notwendigen Zustimmung-, Lösungs- und/oder Freilassungserklärungen im Namen und auf Rechnung der Vertragsparteien einzuholen;
- **Rangordnungen** jeder Art im Namen der Vertragsteile einzuholen, insbesondere Rangordnungen nach § 42 WEG;
- **Anmerkungen der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum**, insbesondere nach § 40 Abs. 2 WEG, einzuverleiben sowie solche Anmerkungen löschen zu lassen;
- die ihr **überwiesenen Beträge** entsprechend der Treuhandvereinbarung zu verwenden und die Lastenfreistellung zu erwirken;
- generell die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Verträge, Erklärungen sowie entsprechende Grundbuchsgesuche zu errichten und sonstige mit der Übertragung von Eigentum notwendigen oder nützlichen Schritte zu setzen. Hierzu wird ausdrücklich auch die gemäß § 77 Abs. 1 und Abs. 2 GBG erforderliche Vollmacht erteilt.
- alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Anträge und Eingaben bei der Grundverkehrsbehörde abzufassen und im Namen der Vertragsparteien einzubringen sowie alle Vertragsparteien vor der Grundverkehrsbehörde zu vertreten.

XX. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft **EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus**, bestehend aus dem Grundstück Nr. 348/4 Baufläche (Gebäude) / Baufläche (Nebenf), Nr. 349/ Baufläche (Gebäude) / Baufläche (Nebenf)/ Baufläche (Gebäude), Nr. 350/1 Baufläche (Gebäude), 633/151 Baufläche (Gebäude) **mit der Grundstücksadresse Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28**, das Wohnungseigentum einverleibt wird und die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen vorgenommen werden können:

Die Einverleibung des **Eigentumsrechtes** ob der 63/7010 Anteile für Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f, Parking 12, 1010 Wien

Im Gutbestandsblatt:

In der Aufschrift:

1. die Eintragung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.
2. die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002:

ENERGEIA Property Management GmbH, FN 350139k

1010 Wien, Parkring 12

Im Eigentumsblatt:

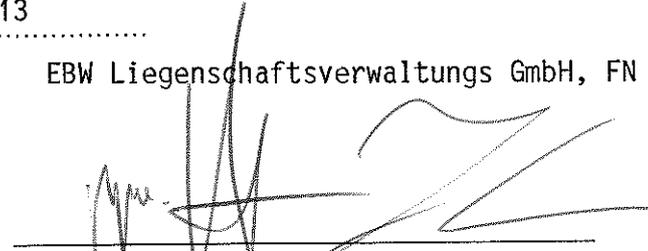
1. für die in Tabelle Anlage ./A in **Spalte B** genannten Personen das berichtigte **Eigentumsrecht** zu den jeweils in **Spalte D** der Tabelle ausgewiesenen Anteilen einverleibt und mit Wohnungseigentum verbunden wird;
2. für die in der angeschlossenen Tabelle in **Spalte B** genannten Miteigentümer ob ihren in **Spalte D** der Tabelle ausgewiesenen Mindestanteilen das **Wohnungseigentum** an den in **Spalte E** der Tabelle bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör einverleibt wird.

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels laut Punkt XI. a) 1. und XI. b) dieses Vertrages gemäß § 32 (8) WEG 2002.

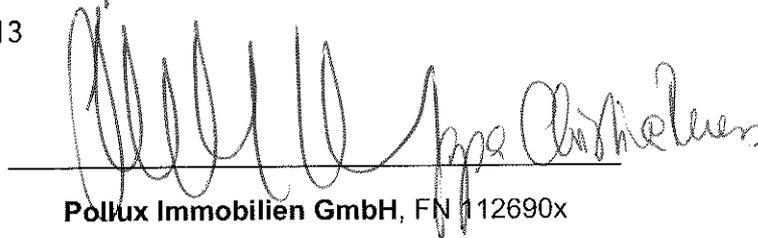
Wien, am 25.09.2013

EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH, FN 394260 w



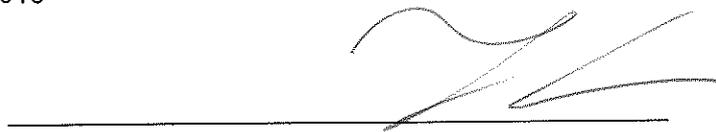
Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f

Wien, am 24.09.2013



Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x

Wien, am 25.09.2013



ENERGEIA Property Management GmbH, FN 350139k

- | | |
|------------|------------------------|
| Anlage ./A | Tabelle |
| Anlage ./B | Nutzwertgutachten |
| Anlage ./C | Nutzflächenaufstellung |

Anlage JA

Tabelle						
A	B	C	D	E	F	G
<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Name</u>	<u>bisherige Anteile</u>	<u>Anteile in .../3505</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestand-Gegenstand</u>	<u>Nutzfläche in m²</u>
1	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 1	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 1 12,50
2	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 2	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 2 12,50
3	Pollux Immobilien GmbH, FN 350139 k	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 3	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 3 12,50
4	Pollux Immobilien GmbH, FN 350139 k	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 4	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 4 12,50
5	Pollux Immobilien GmbH, FN 350139 k	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 5	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 5 12,50
6	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 6	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 6 12,50
7	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 7	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 7 12,50
8	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 8	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 8 12,50
9	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 9	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 9 12,50
10	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 10	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/ Garagenabstellplatz 10 12,50
11	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 11	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/ Garagenabstellplatz 11 12,50
12	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 12	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/ Garagenabstellplatz 12 12,50
13	Pollux Immobilien GmbH, FN 350139 k	enthalten in lfd. Nr. 3 und 4	715	Erdgeschoß/Top1A	Geschäftslokal	EG/ Top 1A: Anteil KG Geschäftslokal + Terrasse

						Anteil EG Geschäftslokal + Terrasse 647
14	Alexandru Caba, geb. 24.11.1984	enthaltten in lfd. Nr. 47	57	1. Stock/ Top 1	Wohnung	1.Stock/Top 1: Wohnung 57,39
15	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	63	1. Stock/ Top2	Wohnung	1. Stock/Top 2: Wohnung 64,52
16	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/ Top 3	Wohnung	1. Stock/Top 3: Wohnung 64,86
17	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	56	1. Stock/ Top 4	Wohnung	1.Stock/ Top 4: Wohnung 57,39
18	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/ Top 5	Wohnung	1.Stock/ Top 5: Wohnung 65,76
19	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	81	1. Stock/ Top 6	Wohnung	1.Stock/ Top 6: Wohnung 87,34
20	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	83	1. Stock/ Top 7	Wohnung	1.Stock/Top 7: Wohnung 87,43
21	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	77	1. Stock/ Top 8	Wohnung	1.Stock/ Top 8: Wohnung, 76,89
22	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/ Top 9	Wohnung	2.Stock/Top 9: Wohnung, 63,79
23	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 10	Wohnung	2.Stock/Top 10: Wohnung 88,49
24	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 11	Wohnung	2.Stock/ Top 11: Wohnung 88,37
25	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/ Top 12	Wohnung	2.Stock/ Top 12: Wohnung 65,76
26	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	57	2. Stock/ Top 13	Wohnung	2.Stock/ Top 13: Wohnung 58,45
27	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	63	2. Stock/ Top 14	Wohnung	2.Stock/Top 14: Wohnung 65,10
28	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	65	2. Stock/ Top 15	Wohnung	2.Stock/Top15: Wohnung 65,19
29	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	58	2. Stock/ Top 16	Wohnung	2.Stock/Top 16: Wohnung 58,36
30	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	25	2. Stock/ Top 17	Wohnung	2.Stock/Top 17: Wohnung 25,29
31	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 18	Wohnung	3.Stock/Top 18: Wohnung 63,79
32	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 19	Wohnung	3.Stock/Top 19: Wohnung 88,49
33	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 20	Wohnung	3.Stock/Top 20: Wohnung 88,37
34	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 21	Wohnung	3.Stock/Top 21: Wohnung 65,76
35	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	57	3. Stock/ Top 22	Wohnung	3.Stock/Top 22: Wohnung 58,45
36	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthaltten in lfd. Nr. 47	63	3. Stock/ Top 23	Wohnung	3.Stock/Top 23: Wohnung 65,10

37	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	3. Stock/ Top 24	Wohnung	3.Stock/Top 24: Wohnung 65,19
38	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	3. Stock/ Top 25	Wohnung	3.Stock/Top 25: Wohnung 58,36
39	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	3. Stock/ Top 26	Wohnung	3.Stock/Top 26: Wohnung 25,29
40	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 27	Wohnung	4.Stock/Top 27: Wohnung 63,79
41	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 28	Wohnung	4.Stock/Top 28: Wohnung 88,49
42	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 29	Wohnung	4.Stock/Top 29: Wohnung 88,37
43	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 30	Wohnung	4.Stock/Top 30: Wohnung 65,76
44	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	4. Stock/ Top 31	Wohnung	4.Stock/Top 31: Wohnung 58,67
45	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	4. Stock/ Top 32	Wohnung	4.Stock/Top 32: Wohnung 65,10
46	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	4. Stock/ Top 33	Wohnung	4.Stock/Top 33: Wohnung 65,19
47	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	4. Stock/ Top 34	Wohnung	4.Stock/Top 34: Wohnung 58,36
48	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	4. Stock/ Top 35	Wohnung	4.Stock/Top 35: Wohnung 25,29
49	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	Dachgeschoß/ Top 36	Wohnung	DG/Top 36: Wohnung 63,69
50	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/ Top 37	Wohnung	DG/Top 37: Wohnung 76,69
51	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	76	Dachgeschoß/ Top 38	Wohnung	DG/Top 38: Wohnung 82,57
52	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	59	Dachgeschoß/ Top 39	Wohnung	DG/Top 39: Wohnung 60,37
53	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/ Top 40	Wohnung	DG/Top 40: Wohnung, 72,71
54	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	60	Dachgeschoß/ Top 41	Wohnung	DG/Top 41: Wohnung 63,28
55	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	50	Dachgeschoß/ Top 42	Wohnung	DG/Top 42: Wohnung 53,00

NUTZWERTGUTACHTEN

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

1140 Wien, Flachgasse 2
ident mit Linzer Straße 28
EZ: 219 der Kat. Gem.: Penzing

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 07.05.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 07.05.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

Baden, am 07.05.2013

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1
Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten
vom 07.05.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

55 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 42 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 12 Garagenabstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt
12 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:

0 Zubehörteile

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Geschäftslokal Erdgeschoß	1,20
Geschäftslokal Keller	0,60
KFZ-Abstellplatz Garage	0,70
KFZ-Abstellplatz Einfahrt	0,70

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 Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen 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 iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen 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 Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

- A 1 = 5,00 % für Straßenlage Linzerstraße
- A 2 = 2,50 % für Straßenlage Flachgasse
- A 3 = 2,50 % für Zimmer mit Kochgelegenheit
- A 4 = 2,50 % für Lage über Hauseingang, Geschäftseingang oder Garageneinfahrt
- A 5 = 2,50 % für teilweise Lage unter Flachdach

Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
GNW...	Gesamtnutzwert
ENW...	Einzelnutzwert
KG...	Kellergeschoß
EG...	Erdgeschoß

NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Top Garage

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Garagenabstellplatz 1	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 2	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 3	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 4	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 5	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 6	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 7	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 8	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 9	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 10	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9

Erdgeschoß/Einfahrt

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Garagenabstellplatz 11	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9
Garagenabstellplatz 12	0,70		0,700	12,50	8,75
			GNW :		9

Erdgeschoß/Top 1A

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Anteil KG Geschäftslokal+Terrasse	0,60		0,600	116,20	69,72
Anteil EG Geschäftslokal+Terrasse	1,00		1,200	530,80	636,96
				647,00	706,68
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					8
			GNW :		715

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse	0,30	28,00	8,40

1. Stock/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	57,39	57,39
			GNW :		57

1. Stock/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A4	0,975	64,52	62,91
			GNW :		63

1. Stock/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A4	0,950	64,86	61,62
			GNW :		62

1. Stock/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	57,39	55,96
			GNW :		56

1. Stock/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A4	0,950	65,76	62,47
			GNW :		62

1. Stock/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1 A4	0,925	87,34	80,79
			GNW :		81

1. Stock/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	87,43	83,06
GNW :					83

1. Stock/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	76,89	76,89
GNW :					77

2. Stock/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	63,79	63,79
GNW :					64

2. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,49	84,07
GNW :					84

2. Stock/Top 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,37	83,95
GNW :					84

2. Stock/Top 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,76	64,12
GNW :					64

2. Stock/Top 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	58,45	56,99
GNW :					57

2. Stock/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,10	63,47
GNW :					63

2. Stock/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	65,19	65,19
GNW :					65

2. Stock/Top 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	58,36	58,36
GNW :					58

2. Stock/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	0,975	25,29	24,66
GNW :					25

3. Stock/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	63,79	63,79
GNW :					64

3. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,49	84,07
GNW :					84

3. Stock/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,37	83,95
GNW :					84

3. Stock/Top 21

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,76	64,12
GNW :					64

3. Stock/Top 22

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	58,45	56,99
GNW :					57

3. Stock/Top 23

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,10	63,47
GNW :					63

3. Stock/Top 24

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	65,19	65,19
GNW :					65

3. Stock/Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	58,36	58,36
GNW :					58

3. Stock/Top 26

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	0,975	25,29	24,66
GNW :					25

4. Stock/Top 27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	63,79	63,79
GNW :					64

4. Stock/Top 28

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,49	84,07
GNW :					84

4. Stock/Top 29

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,950	88,37	83,95
GNW :					84

4. Stock/Top 30

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,76	64,12
GNW :					64

4. Stock/Top 31

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	58,67	57,20
GNW :					57

4. Stock/Top 32

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	0,975	65,10	63,47
GNW :					63

4. Stock/Top 33

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	65,19	65,19
GNW :					65

4. Stock/Top 34

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00		1,000	58,36	58,36
GNW :					58

4. Stock/Top 35

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	0,975	25,29	24,66
GNW :					25

Dachgeschoß/Top 36

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A5	0,975	63,69	62,10
GNW :					62

Dachgeschoß/Top 37

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1 A5	0,925	76,69	70,94
GNW :					71

Dachgeschoß/Top 38

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1 A5	0,925	82,57	76,38
GNW :					76

Dachgeschoß/Top 39

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A5	0,975	60,37	58,86
GNW :					59

Dachgeschoß/Top 40

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A5	0,975	72,71	70,89
GNW :					71

Dachgeschoß/Top 41

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A5	0,950	63,28	60,12
GNW :					60

Dachgeschoß/Top 42

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A5	0,950	53,00	50,35
GNW :					50

Summe aller Gesamtnutzwerte: 3505

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1140 Wien, Flachgasse 2

Keller/Top Garage	Garagenstellplatz 1	9
	Garagenstellplatz 2	9
	Garagenstellplatz 3	9
	Garagenstellplatz 4	9
	Garagenstellplatz 5	9
	Garagenstellplatz 6	9
	Garagenstellplatz 7	9
	Garagenstellplatz 8	9
	Garagenstellplatz 9	9
	Garagenstellplatz 10	9
Erdgeschoß/Einfahrt	Garagenstellplatz 11	9
	Garagenstellplatz 12	9
Erdgeschoß/Top 1A	Anteil KG Geschäftslokal+Terrasse	
	Anteil EG Geschäftslokal+Terrasse	715
1. Stock/Top 1	Wohnung	57
1. Stock/Top 2	Wohnung	63
1. Stock/Top 3	Wohnung	62
1. Stock/Top 4	Wohnung	56
1. Stock/Top 5	Wohnung	62
1. Stock/Top 6	Wohnung	81
1. Stock/Top 7	Wohnung	83
1. Stock/Top 8	Wohnung	77
2. Stock/Top 9	Wohnung	64
2. Stock/Top 10	Wohnung	84
2. Stock/Top 11	Wohnung	84
2. Stock/Top 12	Wohnung	64
2. Stock/Top 13	Wohnung	57

2. Stock/Top 14	Wohnung	63
2. Stock/Top 15	Wohnung	65
2. Stock/Top 16	Wohnung	58
2. Stock/Top 17	Wohnung	25
3. Stock/Top 18	Wohnung	64
3. Stock/Top 19	Wohnung	84
3. Stock/Top 20	Wohnung	84
3. Stock/Top 21	Wohnung	64
3. Stock/Top 22	Wohnung	57
3. Stock/Top 23	Wohnung	63
3. Stock/Top 24	Wohnung	65
3. Stock/Top 25	Wohnung	58
3. Stock/Top 26	Wohnung	25
4. Stock/Top 27	Wohnung	64
4. Stock/Top 28	Wohnung	84
4. Stock/Top 29	Wohnung	84
4. Stock/Top 30	Wohnung	64
4. Stock/Top 31	Wohnung	57
4. Stock/Top 32	Wohnung	63
4. Stock/Top 33	Wohnung	65
4. Stock/Top 34	Wohnung	58
4. Stock/Top 35	Wohnung	25
Dachgeschoß/Top 36	Wohnung	62
Dachgeschoß/Top 37	Wohnung	71

Dachgeschoß/Top 38	Wohnung	76
Dachgeschoß/Top 39	Wohnung	59
Dachgeschoß/Top 40	Wohnung	71
Dachgeschoß/Top 41	Wohnung	60
Dachgeschoß/Top 42	Wohnung	50

Summe aller Liegenschaftsanteile : 3505

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft

**1140 Wien, Flachgasse 2 ident mit
Linzer Straße 28**

EZ: 219, Kat. Gem.: Penzing

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 idF der WRN 2006
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 07.05.2013

Baden, 07.05.2013

Kellergeschoß/Top Garage**Garage/10 Abstellplätze für KFZ**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Keller/ Garagenabstellplatz 1	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 2	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 3	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 4	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 5	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 6	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 7	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 8	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 9	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Keller/ Garagenabstellplatz 10	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²

Erdgeschoß/Einfahrt**Garageneinfahrt/2 Abstellplätze für KFZ**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoß/KFZ-Abstellplatz 11	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²
Erdgeschoß/KFZ-Abstellplatz 12	2,50*5,00	12,50 m ²	12,50 m ²

Erdgeschoß/Top 1A**Geschäftslokal**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Keller			
Vorraum	lt. Plan	27,00 m ²	
Technik	lt. Plan	11,20 m ²	
Tresorraum	lt. Plan	31,00 m ²	
Archiv	lt. Plan	23,00 m ²	
Haustechnik	lt. Plan	<u>24,00 m²</u>	
		116,20 m ²	
Anteil Erdgeschoß			
SB-Kundenbereich Windfang	lt. Plan	48,00 m ²	
Kassenhalle	lt. Plan	208,00 m ²	
Geräteraum	lt. Plan	17,20 m ²	
Kundenberatung	lt. Plan	116,00 m ²	
Kundenberatung	lt. Plan	68,00 m ²	
Gang	lt. Plan	7,80 m ²	
Waschraum	lt. Plan	5,00 m ²	
WC	lt. Plan	1,25 m ²	
WC	lt. Plan	1,25 m ²	
Waschraum	lt. Plan	2,30 m ²	
WC	lt. Plan	1,60 m ²	
Archiv	lt. Plan	5,30 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,40 m ²	
Sozialraum	lt. Plan	30,00 m ²	
Speiseraum	lt. Plan	5,60 m ²	
Garderobe	lt. Plan	5,40 m ²	
Garderobe	lt. Plan	<u>5,70 m²</u>	
		530,80 m ²	647,00 m ²
Terrasse	lt. Plan	28,00 m ²	28,00 m ²

1. Stock/Top 1

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,61 m ²	
Flur	lt. Plan	6,06 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,06 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,64 m ²	
Küche	lt. Plan	5,85 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	57,39 m ²

1. Stock/Top 2

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,59 m ²	
Küche	lt. Plan	5,85 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,43 m ²	
Flur	lt. Plan	6,06 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,42 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,63 m ²	64,52 m ²

1. Stock/Top 3

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,59 m ²	
Küche	lt. Plan	5,85 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,33 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	64,86 m ²

1. Stock/Top 4

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,61 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,64 m ²	
Küche	lt. Plan	5,85 m ²	
Flur	lt. Plan	6,06 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,06 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	57,39 m ²

1. Stock/Top 5**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,55 m ²	
Zimmer	lt. Plan	27,21 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,17 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	65,76 m ²

1. Stock/Top 6**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	5,25 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,16 m ²	
Küche	lt. Plan	9,29 m ²	
Flur	lt. Plan	4,52 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	2,92 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	4,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	0,97 m ²	
Zimmer	lt. Plan	14,84 m ²	
Zimmer	lt. Plan	12,94 m ²	87,34 m ²

1. Stock/Top 7**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	7,92 m ²	
Küche	lt. Plan	9,55 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,26 m ²	
Flur	lt. Plan	3,56 m ²	
WC	lt. Plan	1,20 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,42 m ²	
Bad	lt. Plan	3,14 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	15,60 m ²	
Zimmer	lt. Plan	11,43 m ²	87,43 m ²

1. Stock/Top 8**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,12 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	5,22 m ²	
Zimmer	lt. Plan	14,16 m ²	
Küche	lt. Plan	6,70 m ²	
Zimmer	lt. Plan	23,00 m ²	
Flur	lt. Plan	3,78 m ²	
WC	lt. Plan	1,23 m ²	
Bad	lt. Plan	3,23 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,45 m ²	76,89 m ²

2. Stock/Top 9**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,34 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,31 m ²	
Küche	lt. Plan	9,95 m ²	
Zimmer	lt. Plan	23,31 m ²	
Flur	lt. Plan	3,73 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,65 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Bad	lt. Plan	3,23 m ²	63,79 m ²

2. Stock/Top 10**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,07 m ²	
Küche	lt. Plan	9,80 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,65 m ²	
Flur	lt. Plan	3,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,42 m ²	
Bad	lt. Plan	3,14 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	15,60 m ²	
Zimmer	lt. Plan	11,68 m ²	88,49 m ²

2. Stock/Top 11**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	5,38 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,55 m ²	
Küche	lt. Plan	9,53 m ²	
Flur	lt. Plan	4,47 m ²	
WC	lt. Plan	1,26 m ²	
Bad	lt. Plan	2,92 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	4,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	0,97 m ²	
Zimmer	lt. Plan	14,84 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,19 m ²	88,37 m ²

2. Stock/Top 12**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,55 m ²	
Zimmer	lt. Plan	27,21 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,17 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	65,76 m ²

2. Stock/Top 13**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,52 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	58,45 m ²

2. Stock/Top 14

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,33 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,10 m ²

2. Stock/Top 15

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,42 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,19 m ²

2. Stock/Top 16

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,43 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	58,36 m ²

2. Stock/Top 17

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	1,99 m ²	
Bad	lt. Plan	2,81 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Zimmer mit Kochgelegenheit	lt. Plan	18,29 m ²	25,29 m ²

3. Stock/Top 18

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,34 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,31 m ²	
Küche	lt. Plan	9,95 m ²	
Zimmer	lt. Plan	23,31 m ²	
Flur	lt. Plan	3,73 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,65 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Bad	lt. Plan	3,23 m ²	63,79 m ²

3. Stock/Top 19

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,07 m ²	
Küche	lt. Plan	9,80 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,65 m ²	
Flur	lt. Plan	3,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,42 m ²	
Bad	lt. Plan	3,14 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	15,60 m ²	
Zimmer	lt. Plan	11,68 m ²	88,49 m ²

3. Stock/Top 20

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	5,38 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,55 m ²	
Küche	lt. Plan	9,53 m ²	
Flur	lt. Plan	4,47 m ²	
WC	lt. Plan	1,26 m ²	
Bad	lt. Plan	2,92 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	4,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	0,97 m ²	
Zimmer	lt. Plan	14,84 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,19 m ²	88,37 m ²

3. Stock/Top 21

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,55 m ²	
Zimmer	lt. Plan	27,21 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,17 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	65,76 m ²

3. Stock/Top 22

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,52 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	58,45 m ²

3. Stock/Top 23

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,33 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,10 m ²

3. Stock/Top 24

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,42 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,19 m ²

3. Stock/Top 25

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,43 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	58,36 m ²

3. Stock/Top 26

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	1,99 m ²	
Bad	lt. Plan	2,81 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Zimmer mit Kochgelegenheit	lt. Plan	18,29 m ²	25,29 m ²

4. Stock/Top 27

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,34 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,31 m ²	
Küche	lt. Plan	9,95 m ²	
Zimmer	lt. Plan	23,31 m ²	
Flur	lt. Plan	3,73 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,65 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Bad	lt. Plan	3,23 m ²	63,79 m ²

4. Stock/Top 28

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,07 m ²	
Küche	lt. Plan	9,80 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,65 m ²	
Flur	lt. Plan	3,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,27 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	2,42 m ²	
Bad	lt. Plan	3,14 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	15,60 m ²	
Zimmer	lt. Plan	11,68 m ²	88,49 m ²

4. Stock/Top 29

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	5,38 m ²	
Zimmer	lt. Plan	31,55 m ²	
Küche	lt. Plan	9,53 m ²	
Flur	lt. Plan	4,47 m ²	
WC	lt. Plan	1,26 m ²	
Bad	lt. Plan	2,92 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	4,26 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	0,97 m ²	
Zimmer	lt. Plan	14,84 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,19 m ²	88,37 m ²

4. Stock/Top 30

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,55 m ²	
Zimmer	lt. Plan	27,21 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,51 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,17 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	65,76 m ²

4. Stock/Top 31

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,22 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,52 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	58,67 m ²

4. Stock/Top 32**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,33 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,10 m ²

4. Stock/Top 33**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,68 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Zimmer	lt. Plan	22,72 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,42 m ²	
Zimmer	lt. Plan	13,35 m ²	
Zimmer	lt. Plan	8,82 m ²	65,19 m ²

4. Stock/Top 34**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,71 m ²	
Zimmer	lt. Plan	19,89 m ²	
Küche	lt. Plan	6,00 m ²	
Flur	lt. Plan	6,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Bad	lt. Plan	3,43 m ²	
Zimmer	lt. Plan	10,98 m ²	
Zimmer	lt. Plan	7,15 m ²	58,36 m ²

4. Stock/Top 35**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	1,99 m ²	
Bad	lt. Plan	2,81 m ²	
Abstellraum	lt. Plan	1,01 m ²	
WC	lt. Plan	1,19 m ²	
Zimmer mit Kochgelegenheit	lt. Plan	18,29 m ²	25,29 m ²

Dachgeschoß/Top 36

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
raum	lt. Plan	6,34 m ²	
orraum	lt. Plan	2,33 m ²	
stellraum	lt. Plan	9,97 m ²	
iche	lt. Plan	23,17 m ²	
mmer	lt. Plan	3,73 m ²	
ir	lt. Plan	13,65 m ²	
mmer	lt. Plan	1,27 m ²	
C	lt. Plan	3,23 m ²	63,69 m ²
id			

Dachgeschoß/Top 37

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
raum	lt. Plan	8,07 m ²	
orraum	lt. Plan	7,89 m ²	
iche	lt. Plan	27,50 m ²	
mmer	lt. Plan	3,51 m ²	
r	lt. Plan	1,27 m ²	
C	lt. Plan	2,42 m ²	
stellraum	lt. Plan	3,14 m ²	
d	lt. Plan	1,35 m ²	
stellraum	lt. Plan	12,13 m ²	
mmer	lt. Plan	9,41 m ²	76,69 m ²
mmer			

Dachgeschoß/Top 38

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
im	lt. Plan	5,24 m ²	
raum	lt. Plan	27,55 m ²	
mmer	lt. Plan	7,62 m ²	
he	lt. Plan	4,02 m ²	
	lt. Plan	1,26 m ²	
	lt. Plan	2,83 m ²	
stellraum	lt. Plan	1,66 m ²	
ener	lt. Plan	16,18 m ²	
mmer	lt. Plan	16,21 m ²	82,57 m ²

hgeschoß/Top 39

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
raum	lt. Plan	2,99 m ²	
raum	lt. Plan	3,68 m ²	
ne	lt. Plan	4,73 m ²	
ner	lt. Plan	20,00 m ²	
	lt. Plan	6,01 m ²	
	lt. Plan	1,19 m ²	
	lt. Plan	3,42 m ²	
ner	lt. Plan	11,05 m ²	
ner	lt. Plan	7,30 m ²	60,37 m ²

hgeschoß/Top 40

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
raum	lt. Plan	3,28 m ²	
ne	lt. Plan	4,66 m ²	
ner	lt. Plan	32,31 m ²	
	lt. Plan	7,74 m ²	
	lt. Plan	1,19 m ²	
	lt. Plan	3,68 m ²	
ner	lt. Plan	7,42 m ²	
ner	lt. Plan	12,43 m ²	72,71 m ²

hgeschoß/Top 41

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
immer	lt. Plan	5,55 m ²	
ner	lt. Plan	10,22 m ²	
	lt. Plan	3,37 m ²	
	lt. Plan	1,39 m ²	
ne	lt. Plan	3,48 m ²	
ner	lt. Plan	15,17 m ²	
ner	lt. Plan	24,10 m ²	63,28 m ²

hgeschoß/Top 42

Wohnung

	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
immer	lt. Plan	6,40 m ²	
ner	lt. Plan	11,50 m ²	
	lt. Plan	3,20 m ²	
	lt. Plan	4,02 m ²	
	lt. Plan	1,35 m ²	
ner	lt. Plan	17,78 m ²	
ner	lt. Plan	8,75 m ²	53,00 m ²

Gebühr gemäß GebG in Höhe von EUR 14,30 entrichtet
Dr. Werner Altmann, öffentlicher Notar, Wien-Mariahilf

B.R.ZZ. 1323/2013, 1324/2013, 1325/2013

Die Echtheit der vorstehenden -----

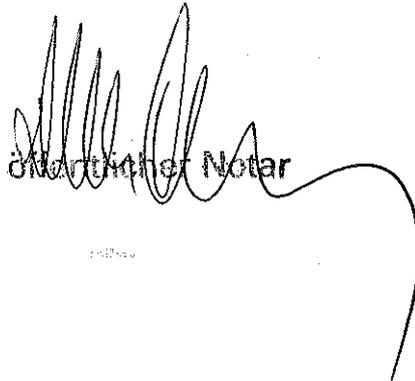
1. Firmazeichnung des Herrn Mag. Christian STRAUSS als Geschäftsführer und der Frau DI Christina RUESS als Gesamtprokuristin der POLLUX Immobilien GmbH in 1090 Wien, Althanstraße 21-15, -----
2. Firmazeichnung des Herrn Thomas GELL, MSc als Geschäftsführer und des Herrn Marco HANISCH als Gesamtprokurist der EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH in 1010 Wien, Parkring 12, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Costagasse 6 GmbH & Co KG in 1010 Wien, Parkring 12, -----
3. Firmazeichnung des Herrn Thomas GELL, MSc als Geschäftsführer der ENERGEIA Property Management GmbH in 1010 Wien, Parkring 12, ----
wird bestätigt. -----

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

- a) Herr Mag. Christian STRAUSS als Geschäftsführer und Frau DI Christina RUESS als Gesamtprokuristin am 24.09.2013 (vierundzwanzigsten September zweitausenddreizehn) berechtigt waren und heute noch berechtigt ist, die unter FN 112690 x eingetragene POLLUX Immobilien GmbH mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten, -----
- b) Herr Thomas GELL, MSc als Geschäftsführer und Herr Marco HANISCH als Gesamtprokurist am heutigen Tage berechtigt sind, die unter FN 394260 w eingetragene EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten, -----
- c) die EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH, FN 394260 w, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 371453 f eingetragene Costagasse 6 GmbH & Co KG mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich zu vertreten, -----
- d) Herr Thomas GELL, MSc als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 350139 k eingetragene ENERGEIA Property Management GmbH mit dem Sitz in Wien, gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen zu vertreten. -

W i e n , am fünfundzwanzigsten September zweitausenddreizehn. -----




Öffentlicher Notar

**NACHTRAG
ZUM
KAUFVERTRAG, NUTZWERTBERICHTIGUNG &
BEITRITT zum sowie ÄNDERUNG des
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES**

vom 25.09.2013

betreffend die Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28
EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus

Folgende **Änderungen und Ergänzungen** werden vorgenommen:

Punkt II soll richtig heißen:

Mit diesem Vertrag verkauft und übergibt die **verkaufende Partei** entsprechend dem Nutzwertgutachten des Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieurs, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Straße 28, vom 07.05.2013 **63/7010 Anteile mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung 1. Stock/ Top 2 verbunden werden soll** und die kaufende Partei kauft und übernimmt von der verkaufenden Partei den Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, mit allen Nutzen und Lasten, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör wie besichtigt, so wie die verkaufende Partei den Vertragsgegenstand bisher selbst besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war, gemäß den näheren Bestimmungen dieses Vertrages.

Punkt III 4. soll richtig heißen:

Die Verwahrung und Weiterleitung des Kaufpreises durch die Treuhänderin erfolgt entsprechend den Bestimmungen der gesondert vereinbarten Treuhandvereinbarung. Zur Klarstellung wird schon hier festgehalten, dass eine Weiterleitung des Kaufpreises erfolgt, sobald die kaufende Partei lastenfreier (ausgenommenen käuferseitige Lasten) grundbücherlicher Eigentümer der vertragsgegenständlichen **63/7010 Liegenschaftsanteile** ist und Wohnungseigentum untrennbar verbunden mit **1. Stock/Top 2** eingetragen ist.

Punkt X 1. wird wie folgt ergänzt:

1. Zur Deckung der Kosten der **Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes** beschließen die Vertragsparteien, eine Rücklage gem. § 31 WEG zu bilden. Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis des jeweiligen Nutzwertanteils bei. Weiters wird vereinbart, dass für die Kosten der **Instandhaltung und Instandsetzung des Personenliftes** eine eigene Rücklage angespart wird, sodass für sämtliche Eigentümer die nicht von der Liftnutzung ausgenommen sind, in beide Rücklagen einzahlen. Näher hierzu Punkt XI.b).

Punkt XI a. wird wie folgt ergänzt:

6. Vereinbart wird, dass die **Abrechnung sämtlicher Aufwendungen** entsprechend den berechneten Anteilen bzw. Nutzflächen des Nutzwertgutachtens des Ingenieurkonsulenten und Zivilingenieurs, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, 2500 Baden, Kaiser-Franz-Josef-Straße 28, vom 07.05.2013 mit **Verrechnungstichtag 1.11.2013** erfolgen soll.

Punkt XI b. wird wie folgt ergänzt:

- 1.) Ausdrücklich festgehalten wird, dass **sämtliche Aufwendungen inklusive der Rücklage** für den **Personenlift** nach **gleichen Anteilen** (unabhängig von der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte) verteilt und getragen werden. Der **angemessene Beitrag zur Rücklage** für den Personenlift wird mit einem Ausgangswert von € 8,00 je Anteil angesetzt und ist jeweils am Ersten eines Monats zur Zahlung fällig. Ferner wird die mit der Verwaltung der Liegenschaft betraute Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt, den Beitrag zur Rücklage gem. § 31 WEG zu erhöhen, sofern dies erforderlich wird.

Es wird festgehalten, dass die im **Erdgeschoß** gelegenen **Garagenabstellplätze 11 und 12** sowie das **Geschäftslokal Top 1A** zu sämtlichen Aufwendungen nicht beizutragen haben, da **keine Liftbenützung** erfolgt.

- 3.) Vereinbart wird, dass für den Personenlift gemäß § 32 Abs 2 WEG eine **abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit** festgelegt wird. Die abweichende Abrechnungseinheit gilt sowohl für die Rücklage als auch für die sonstigen Aufwendungen (siehe Punkt 1.).

Die abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß diesem Vertragspunkt wird gem. § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Die Tabelle .JA, welche einen integrierten Bestandteil des Vertrages darstellt, wird wie folgt richtiggestellt:

Anlage .JA

Tabelle						
A	B	C	D	E	F	G
<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Name</u>	<u>bisherige Anteile</u>	<u>Anteile in .../3505</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestand-Gegenstand</u>	<u>Nutzfläche in m²</u>
1	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 1	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 1 12,50
2	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 2	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 2 12,50
3	Pollux Immobilien GmbH, FN 350439x 112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 3	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 3 12,50
4	Pollux Immobilien GmbH, FN 350439x 112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 4	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 4 12,50

5	Pollux Immobilien GmbH, FN 350439-k-112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 5	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 5 12,50
6	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 6	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 6 12,50
7	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 7	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 7 12,50
8	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 8	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 8 12,50
9	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 9	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 9 12,50
10	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 10	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 10 12,50
11	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 11	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/Garagenabstellplatz 11 12,50
12	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 12	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/Garagenabstellplatz 12 12,50
13	Pollux Immobilien GmbH, FN 350439-k-112690x	enthalten in lfd. Nr. 3 und 4	715	Erdgeschoß/Top1A	Geschäftskokal	EG/ Top 1A: Anteil KG Geschäftslokal + Terrasse Anteil EG Geschäftslokal + Terrasse 647
14	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	1. Stock/Top 1	Wohnung	1.Stock/Top 1: Wohnung 57,39
15	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	1. Stock/Top2	Wohnung	1. Stock/Top 2: Wohnung 64,52
16	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/Top 3	Wohnung	1. Stock/Top 3: Wohnung 64,86
17	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	56	1. Stock/Top 4	Wohnung	1.Stock/ Top 4: Wohnung 57,39
18	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/Top 5	Wohnung	1.Stock/ Top 5: Wohnung 65,76
	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	81	1. Stock/Top 6	Wohnung	1.Stock/ Top 6: Wohnung

19	Co KG, FN 371453f	lfd. Nr. 47		Top 6		Wohnung	87,34
20	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	83	1. Stock/ Top 7	Wohnung	1.Stock/Top 7: Wohnung	87,43
21	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	77	1. Stock/ Top 8	Wohnung	1.Stock/ Top 8: Wohnung,	76,89
22	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/ Top 9	Wohnung	2.Stock/Top 9: Wohnung,	63,79
23	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 10	Wohnung	2.Stock/Top 10: Wohnung	88,49
24	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 11	Wohnung	2.Stock/ Top 11: Wohnung	88,37
25	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/ Top 12	Wohnung	2.Stock/ Top 12: Wohnung	65,76
26	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	2. Stock/ Top 13	Wohnung	2.Stock/ Top 13: Wohnung	58,45
27	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	2. Stock/ Top 14	Wohnung	2.Stock/Top 14: Wohnung	65,10
28	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	2. Stock/ Top 15	Wohnung	2.Stock/Top15: Wohnung	65,19
29	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	2. Stock/ Top 16	Wohnung	2.Stock/Top 16: Wohnung	58,36
30	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	2. Stock/ Top 17	Wohnung	2.Stock/Top 17: Wohnung	25,29
31	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 18	Wohnung	3.Stock/Top 18: Wohnung	63,79
32	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 19	Wohnung	3.Stock/Top 19: Wohnung	88,49
33	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 20	Wohnung	3.Stock/Top 20: Wohnung	88,37
34	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 21	Wohnung	3.Stock/Top 21: Wohnung	65,76
35	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	3. Stock/ Top 22	Wohnung	3.Stock/Top 22: Wohnung	58,45
36	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	3. Stock/ Top 23	Wohnung	3.Stock/Top 23: Wohnung	65,10
37	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	3. Stock/ Top 24	Wohnung	3.Stock/Top 24: Wohnung	65,19
38	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	3. Stock/ Top 25	Wohnung	3.Stock/Top 25: Wohnung	58,36
39	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	3. Stock/ Top 26	Wohnung	3.Stock/Top 26: Wohnung	25,29
40	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 27	Wohnung	4.Stock/Top 27: Wohnung	63,79
41	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 28	Wohnung	4.Stock/Top 28: Wohnung	88,49
42	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 29	Wohnung	4.Stock/Top 29: Wohnung	88,37
43	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 30	Wohnung	4.Stock/Top 30: Wohnung	65,76
44	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	4. Stock/ Top 31	Wohnung	4.Stock/Top 31:	

	Co KG, FN 371453f	lfd. Nr. 47		Top 31		Wohnung	58,67
45	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	4. Stock/ Top 32	Wohnung	4.Stock/Top 32: Wohnung	65,10
46	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	4. Stock/ Top 33	Wohnung	4.Stock/Top 33: Wohnung	65,19
47	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	4. Stock/ Top 34	Wohnung	4.Stock/Top 34: Wohnung	58,36
48	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	4. Stock/ Top 35	Wohnung	4.Stock/Top 35: Wohnung	25,29
49	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	Dachgeschoß/ Top 36	Wohnung	DG/Top 36: Wohnung	63,69
50	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/ Top 37	Wohnung	DG/Top 37: Wohnung	76,69
51	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	76	Dachgeschoß/ Top 38	Wohnung	DG/Top 38: Wohnung	82,57
52	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	59	Dachgeschoß/ Top 39	Wohnung	DG/Top 39: Wohnung	60,37
53	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/ Top 40	Wohnung	DG/Top 40: Wohnung,	72,71
54	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	60	Dachgeschoß/ Top 41	Wohnung	DG/Top 41: Wohnung	63,28
55	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	50	Dachgeschoß/ Top 42	Wohnung	DG/Top 42: Wohnung	53,00

Wien, am 16. OKT. 2013



 EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH, FN 394260w

für Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f

Wien, am 14. Okt. 2013



 Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 2319/2013

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

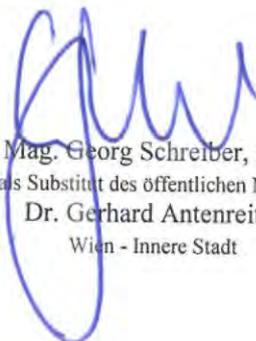
- a) des Herrn **Magister Christian STRAUSS**, geboren am 18.04.1972 (achtzehnten April neunzehnhundertzweiundsiebzig), als Geschäftsführer, und ---
b) der Frau **Diplomingenieur Christina RUESS**, geboren am 06.09.1968 (sechsten September neunzehnhundertachtundsechzig), als Gesamtprokuristin, -----

je der **POLLUX Immobilien GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Althanstraße 21-25, 1090 Wien, wird bestätigt. -----

Die vorgenommenen Streichungen und Berichtigungen auf der zweiten und dritten Seite der Firmenbuchnummer "350139k" in "112690x" erfolgte vor Unterfertigung und ist authentisch. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Magister Christian STRAUSS und Frau Diplomingenieur Christina RUESS berechtigt sind, die unter FN 112690x eingetragene POLLUX Immobilien GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ---
Wien, am 14.10.2013 (vierzehnten Oktober zweitausenddreizehn). -----




Mag. Georg Schreiber, MBA
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gerhard Antenreiter
Wien - Innere Stadt

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 2355/2013

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Thomas GELL, MSc.**, geboren am 28.02.1976 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhundertsechundsiebzig), als gemeinsam vertretungsbefugter Geschäftsführer der **EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH**, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, und -----

b) des Herrn **Marco HANISCH**, geboren am 16.07.1975 (sechzehnten Juli neunzehnhundertfünfundsiebzig), als Gesamtprokurist der **EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH**, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, -----

je der **Costagasse 6 GmbH & Co KG**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Parkring 12, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

a) die unter FN 394260w eingetragene EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH berechtigt ist, die unter FN 371453f eingetragene Costagasse 6 GmbH & Co KG selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen, und -----

b) Herr Thomas GELL, MSc. und Herr Marco HANISCH berechtigt sind, die unter FN 394260w eingetragene EBW Liegenschaftsverwaltungs GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 16.10.2013 (sechzehnten Oktober zweitausenddreizehn). -----



Antenreiter

Dr. Gerhard Antenreiter
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

Selbstberechnung der Grest gemäß
 § 11 GrEStG am 14.01.2014 zu
 Erf.Nr. 10-10/271/2014 vorgenommen
 und gemäß § 13 GrEStG abgeführt.
 RA Mag. Manuela Stanek, 1030 Wien

**NACHTRAG
 ZUM
 KAUFVERTRAG, NUTZWERTBERICHTIGUNG &
 BEITRITT zum sowie ÄNDERUNG des
 WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES**

vom 25.09.2013

betreffend die Liegenschaft 1140 Wien, Flachgasse 2, ident, Linzer Straße 28
 EZ 219, GB 01210 Penzing, BG Fünfhaus

Die Tabelle .JA, welche einen integrierten Bestandteil des Vertrages darstellt, wird wie folgt richtiggestellt:

Anlage .JA

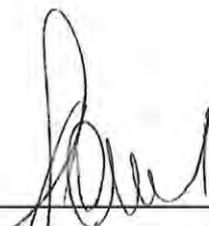
Tabelle						
A	B	C	D	E	F	G
<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Name</u>	<u>bisherige Anteile</u>	<u>Anteile in .../3505</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestand- Gegenstand</u>	<u>Nutzfläche in m²</u>
1	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 1	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 1 12,50
2	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 2	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 2 12,50
3	Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 3	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 3 12,50
4	Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 4	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 4 12,50
5	Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x	enthalten in lfd. Nr. 5	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 5	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 5 12,50
6	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 6	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 6 12,50

7	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 7	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 7 12,50
8	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 8	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 8 12,50
9	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 9	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 9 12,50
10	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 10	Garagenabstellplatz	Keller/Top Garage/Garagenabstellplatz 10 12,50
11	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 11	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/Garagenabstellplatz 11 12,50
12	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	9	Erdgeschoß/Einfahrt/Garagenabstellplatz 12	Garagenabstellplatz	EG/Einfahrt/Garagenabstellplatz 12 12,50
13	Pollux Immobilien GmbH, FN 112690x	enthalten in lfd. Nr. 3 und 4	715	Erdgeschoß/Top1A	Geschäftskal	EG/ Top 1A: Anteil KG Geschäftslokal + Terrasse Anteil EG Geschäftslokal + Terrasse 647
14	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	1. Stock/Top 1	Wohnung	1.Stock/Top 1: Wohnung 57,39
15	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 48	63	1. Stock/Top 2	Wohnung	1. Stock/Top 2: Wohnung 64,52
16	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/Top 3	Wohnung	1. Stock/Top 3: Wohnung 64,86
17	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	56	1. Stock/Top 4	Wohnung	1.Stock/ Top 4: Wohnung 57,39
18	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	1. Stock/Top 5	Wohnung	1.Stock/ Top 5: Wohnung 65,76
19	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	81	1. Stock/Top 6	Wohnung	1.Stock/ Top 6: Wohnung 87,34
20	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	83	1. Stock/Top 7	Wohnung	1.Stock/Top 7: Wohnung 87,43
21	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	77	1. Stock/Top 8	Wohnung	1.Stock/ Top 8: Wohnung, 76,89
22	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/Top 9	Wohnung	2.Stock/Top 9: Wohnung, 63,79

23	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 10	Wohnung	2.Stock/Top 10: Wohnung	88,49
24	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	2. Stock/ Top 11	Wohnung	2.Stock/ Top 11: Wohnung	88,37
25	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	2. Stock/ Top 12	Wohnung	2.Stock/ Top 12: Wohnung	65,76
26	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	2. Stock/ Top 13	Wohnung	2.Stock/ Top 13: Wohnung	58,45
27	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	2. Stock/ Top 14	Wohnung	2.Stock/Top 14: Wohnung	65,10
28	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	2. Stock/ Top 15	Wohnung	2.Stock/Top15: Wohnung	65,19
29	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	2. Stock/ Top 16	Wohnung	2.Stock/Top 16: Wohnung	58,36
30	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	2. Stock/ Top 17	Wohnung	2.Stock/Top 17: Wohnung	25,29
31	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 18	Wohnung	3.Stock/Top 18: Wohnung	63,79
32	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 19	Wohnung	3.Stock/Top 19: Wohnung	88,49
33	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	3. Stock/ Top 20	Wohnung	3.Stock/Top 20: Wohnung	88,37
34	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	3. Stock/ Top 21	Wohnung	3.Stock/Top 21: Wohnung	65,76
35	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	3. Stock/ Top 22	Wohnung	3.Stock/Top 22: Wohnung	58,45
36	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	3. Stock/ Top 23	Wohnung	3.Stock/Top 23: Wohnung	65,10
37	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	3. Stock/ Top 24	Wohnung	3.Stock/Top 24: Wohnung	65,19
38	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	3. Stock/ Top 25	Wohnung	3.Stock/Top 25: Wohnung	58,36
39	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	3. Stock/ Top 26	Wohnung	3.Stock/Top 26: Wohnung	25,29
40	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 27	Wohnung	4.Stock/Top 27: Wohnung	63,79
41	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 28	Wohnung	4.Stock/Top 28: Wohnung	88,49
42	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	84	4. Stock/ Top 29	Wohnung	4.Stock/Top 29: Wohnung	88,37
43	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	64	4. Stock/ Top 30	Wohnung	4.Stock/Top 30: Wohnung	65,76
44	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	57	4. Stock/ Top 31	Wohnung	4.Stock/Top 31: Wohnung	58,67
45	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	63	4. Stock/ Top 32	Wohnung	4.Stock/Top 32: Wohnung	65,10
46	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	65	4. Stock/ Top 33	Wohnung	4.Stock/Top 33: Wohnung	65,19

47	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	58	4. Stock/Top 34	Wohnung	4.Stock/Top 34: Wohnung	58,36
48	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	25	4. Stock/Top 35	Wohnung	4.Stock/Top 35: Wohnung	25,29
49	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	62	Dachgeschoß/Top 36	Wohnung	DG/Top 36: Wohnung	63,69
50	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/Top 37	Wohnung	DG/Top 37: Wohnung	76,69
51	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	76	Dachgeschoß/Top 38	Wohnung	DG/Top 38: Wohnung	82,57
52	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	59	Dachgeschoß/Top 39	Wohnung	DG/Top 39: Wohnung	60,37
53	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	71	Dachgeschoß/Top 40	Wohnung	DG/Top 40: Wohnung,	72,71
54	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	60	Dachgeschoß/Top 41	Wohnung	DG/Top 41: Wohnung	63,28
55	Costagasse 6 GmbH & Co KG, FN 371453f	enthalten in lfd. Nr. 47	50	Dachgeschoß/Top 42	Wohnung	DG/Top 42: Wohnung	53,00

Wien, am 07.01.2014



Mag. Manuela Stanek, 26.06.1972
für die Vertragsparteien
gemäß Spezialvollmacht vom 25.09.2013

Gebühr in Höhe von EURO 14,30 entrichtet
Dr. Andreas Klein, öff. Notar, Wien VII

BRZ: 26/2014

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Manuela **STANEK**, geboren am 26.6.1972 (sechszwanzigsten Juni neunzehnhundertzweiundsiebzig), 1030 Wien, Landstraße Hauptstraße 1/10, wird bestätigt. -----
Wien, am 7.1.2014 (siebenten Jänner zweitausendvierzehn). -----




Mag. Markus Prandtstetten
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau

