

ANHANG

HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

DAUERVORSCHREIBUNG

01 0135001 0010 01 E /10 ZA

EDV-NR 007230

Firma
Bogenstorfer KG
Hummelgasse 50/10
A-1130 Wien

Vorschreibung gültig ab 01.10.2025 für

Hummelgasse 50/10**A-1130 Wien**

Wien, 31.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren !

Entgeltkomponenten	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
	ohne	10 %	20 %	
Rep.Fonds	250,60	0,00	0,00	250,60
Betriebskosten allgemein	0,00	214,05	0,00	214,05
Nettovorschreibung	250,60	214,05	0,00	464,65
UST Vorschreibung		21,41		21,41
Gesamtverschreibung			EUR	486,06

KONTOAUSZUG VORSCHREIBUNGEN
EDV-NR 007230

01 0135001 0010 01 E /10

Firma**Bogenstorfer KG****Hummelgasse 50/10****A-1130 Wien****Kontoauszug für das Jahr 2025****31. Oktober 2025**

Eigentumswohnung

Hummelgasse 50/10

A-1130 Wien

Beleg Datum	Beleg Nummer	Buchungstext	Belastung	Gutschrift
01.01.2025	1	Saldo vortrag	1.049,14	
02.01.2025	1	Vorschreibung Jänner	486,06	
01.02.2025	1	Vorschreibung Februar	486,06	
01.03.2025	1	Vorschreibung März	486,06	
01.04.2025	1	Vorschreibung April	553,90	
01.05.2025	1	Vorschreibung Mai	553,90	
01.06.2025	1	Vorschreibung Juni	553,90	
01.07.2025	1	Vorschreibung Juli	486,06	
01.08.2025	1	Vorschreibung August	486,06	
01.09.2025	1	Vorschreibung September	486,06	
16.09.2025	180	Zahlung		4.655,08
16.09.2025	909	Storno Zahlung	4.655,08	
16.09.2025	909	Zahlung		4.169,02
22.09.2025	922	autom. Zahlschein		119,12
01.10.2025	1	Vorschreibung Oktober	486,06	
Summe:			10.768,34	8.943,22
FORDERUNG			EUR	1.825,12

NUTZWERTGUTACHTEN (OFFENBAR NICHT VERBÜCHERT)

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002
in Verbindung mit § 9 Abs. 6 idF der WRN 2006 für die Liegenschaft

1130 Wien, Hummelgasse 50
EZ 514 der Kat. Gem. Unter St. Veit

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 6.5.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 6.5.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka
- 5) Vorentscheidung der MA 16 zur Zahl ZS 1/98/104 vom 12.1.1998

Wien, am 6.5.2013

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1
Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten
vom 6.5.2013 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Franz Fuka

10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 9 Wohnungen
- 1 Garage mit 2 Abstellplätzen für KFZ

Von den wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte als Hauswart-
wohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht
bestehen kann:

- 0 Hauswartwohnung

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

- 9 Kellerabteile
- 1 Gartenabgang
- 3 Klopfbalkone

Ermittlung der Regelnutzwerte**lt. Vorentscheidung**

Wohnung	1,00
Kellerabteil	0,35

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).
- 5) Die Bewertungskriterien der auf Seite 1 genannten Entscheidung der MA 16 wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.
- 6) **Der Neufestsetzungsgrund ist ein Planwechsel im Dachgeschoß.
Außerdem wird auch die ehemalige Hauswartwohnung Top 2 bewertet.**
- 7) **Auftragsgegenstand war eine einvernehmliche Nutzwert-Neufestsetzung mit der Unterschrift aller Wohnungseigentümer gemäß § 9 Abs. 6.**
- 8) **Sämtliche andere Objekte der Liegenschaft blieben unverändert,
An ihnen besteht lt. Grundbuchsatzug Wohnungseigentum.**

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche: lt. Vorentscheidung

A 1 = 15,00 % für Lage im Souterrain

A 2 = 10,00 % für Dachschrägen und Dachgauben/Dachflächenfenster

Zuschläge: lt. Vorentscheidung

Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Legende

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

NUTZWERTBERECHNUNG der geänderten Einheiten

Souterrain/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	0,850	44,87	38
Kellerabteil 2	0,35		0,350	8,85	3
GNW :					41

Dachgeschoß/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Dachterrasse	1,00	A2 Z1	1,000	98,57	99
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					2
					101
Kellerabteil 9	0,35		0,350	4,45	2
GNW :					103

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Dachterrasse	0,25	8,40	2		

Dachgeschoß/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Balk.+Dacht.	1,00	A2 Z1	1,000	146,94	147
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					8
					155
Kellerabteil 10	0,35		0,350	5,37	2
GNW :					157

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Balkon	0,25	2,93	1		
Dachterrasse	0,25	26,21	7		
			8		

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

ändert sich von 1070 auf

1154

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE**1130 Wien, Hummelgasse 50**

Souterrain/Top 1	Garage/2 Stellplätze	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	48
Souterrain/Top 2	Wohnung Kellerabteil 2		41
Hochparterre/Top 3	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 3	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	121
Hochparterre/Top 4	Wohnung+Terrasse Gartenabgang Kellerabteil 4	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	131
1. Stock/Top 5	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 5	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	131
1. Stock/Top 6	Wohnung+Terrasse+Balkon Kellerabteil 6	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	144
2. Stock/Top 7	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 7	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	133
2. Stock/Top 8	Wohnung+Terrasse+Balkon Kellerabteil 8	bleibt unverändert lt. ZS 1/98/104	145
Dachgeschoß/Top 9	Wohnung+Dachterrasse Kellerabteil 9		103
Dachgeschoß/Top 10	Wohnung+Balk.+Dacht. Kellerabteil 10		157

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 1154

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEÄNDERTEN EINHEITEN**1130 Wien, Hummelgasse 50**

Souterrain/Top 2	Wohnung Kellerabteil 2	41
Dachgeschoß/Top 9	Wohnung+Dachterrasse Kellerabteil 9	103
Dachgeschoß/Top 10	Wohnung+Balk.+Dacht. Kellerabteil 10	157
<u>Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :</u>		<u>1154</u>

ENERGIEAUSWEIS - AUSZUGSWEISE

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Hummelgasse 50

Gebäude(-teil) Dachgeschoßausbau

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinh

Straße Hummelgasse 50

PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

Grundstücksnr. 255/13; 255/17

Umsetzungsstand

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nr.

Seehöhe

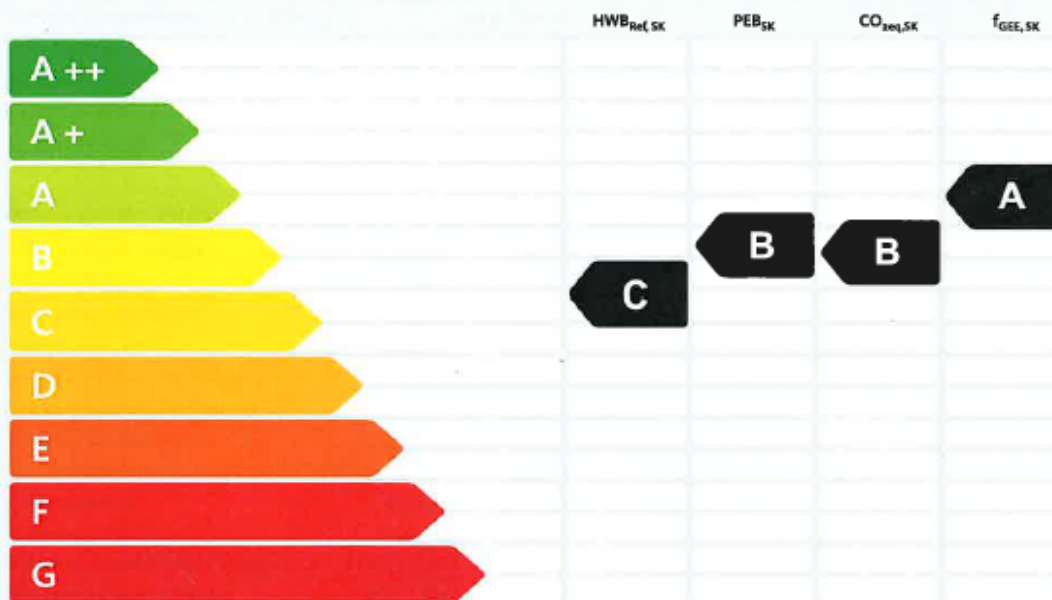
Bestand

Unter St. Veit

01215

202 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-Q9 – 2019-Q1, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	330.4 m²	Heiztage	211 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	264.3 m²	Heizgradtage	3675 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	971.7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	556.1 m²	Norm-Außentemperatur	-12.3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0.57 1/m	Soll-Innentemperatur	22.0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	1.75 m	mittlerer U-Wert	0.430 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _i -Wert	34.69	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	45.8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	45.8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	80.0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0.79
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Re,SK} =	17,402 kWh/a	HWB _{Re,SK} =	52.7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	17,050 kWh/a	HWB _{SK} =	51.6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	2,533 kWh/a	WWWB =	7.7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Re,SK} =	24,308 kWh/a	HEB _{SK} =	73.6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1.71
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1.15
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1.22
Haushaltsstrombedarf	Q _{H+SB} =	4,590 kWh/a	HHSB =	13.9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	28,898 kWh/a	EEB _{SK} =	87.5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	34,245 kWh/a	PEB _{SK} =	103.6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.ern.,SK} =	31,417 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	95.1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern.,SK} =	2,828 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	8.6 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	7,045 kg/a	CO _{2eq,SK} =	21.3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0.78
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0.0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 15-01-2024
Gültigkeitsdatum 14-01-2034
Geschäftszahl

Erstellerin Dipl.-Ing. Vera Korab
Unterschrift

DIPLOM-INGENIEUR
DIPLOM-ING. VERA KORAB
ZT 02623/2019-01-11
VERA KORAB

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

EINHEITSWERTBESCHEID - AUSZUGSWEISE

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

Anna Maria Johanna Huber-Hirk und Miteigentümer
z.H. Gustav Petri & Co Immobilien- Treuhand
Gesellschaft m.b.H.
Hegelgasse 6/1/2
1010 Wien



11. Juli 2025

13/50

Einheitswertaktenzeichen

08 082-2-0067/9

819947 - 9351

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Wert- und Zurechnungsfortschreibung
gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1215 Unter St. Veit
Lageadresse: Beckgasse 52, 1130 Wien

GB 01215 Unter St. Veit, EZ 514

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
01215 Unter St. Veit	255/13	495
01215 Unter St. Veit	255/17	367

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 51.600 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

69.600 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

[...] *Anmerkung: Personendaten werden ausgelassen*

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:**Berechnung des Einheitswertes****Bodenwert:**

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
862	65,4056	56.379,63
862		56.379,63

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
1922	1	Wohngebäude	834,0	15.23	87,2074	0,0	1,3	33,7 =	24.510,33
1922	2	Garage	86,0	15.34	72,6728	0,0	1,3	33,7 =	2.106,20
Gebäudewert									26.616,53

Summe:

Bebaute Fläche:	367 m²	
Gebäudewert		26.616,53
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		56.379,63
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG		= 14.094,91
Summe Gebäudewert und Bodenwert		68.901,25
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG		= 17.225,31
		51.675,94
Einheitswert		51.600,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		69.600,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war wegen Anpassung der Mietzinsbeschränkung erforderlich.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 11. Juli 2025 zu EWAZ 08 082-2-0067/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes und die Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

PROTOKOLL DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 13.11.2024

**Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung
13., Hummelgasse 50**

Datum: Dienstag, 13.11.2024
Ort: In den Räumlichkeiten der Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand GmbH 6/2, 1010 Wien
Beginn: 17:00
Ende: 18:30
Anwesend: Wohnungseigentümer:
gem. beiliegender Anwesenheitsliste
Hausverwaltung:
Dr. Christian HUBER

1. Beschlussfähigkeit

Dr. Huber begrüßt die erschienenen Wohnungseigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit mittels Anwesenheitsliste fest. Die erschienenen bzw. vertretenen Eigentümer repräsentieren 87,94% der Anteile. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

2. Finanzbericht/Betriebskosten/Reparaturfonds

Im Reparaturfonds befindet sich per 31.12.2024 ein Saldo zu Gunsten der Wohnungseigentümer von € 222.551,57, sofern bis zum Jahresende keine weiteren Ausgaben getätigt werden.

Es wird derzeit ein Reparaturfondsbeitrag von 1,06 €/m²-Nutzfläche und Monat vorgeschrieben. Dieser soll nach Willen der anwesenden Wohnungseigentümer ab 01.01.2025 auf € 2/m² erhöht werden.

Es wird derzeit ein Betriebskostenkonto von ca. netto 1,60 €/m²-Nutzfläche und Monat eingehoben und liegt deutlich unter dem Durchschnitt (ca. 2,00-2,50 €/m²) für Wiener Zinshäuser.

3. Fertigstellungsanzeige

Nachdem vergeblich vom Bauwerber des Dachbodens der Bogenstorfer KG versucht wurde eine Fertigstellungsanzeige zu erwirken, wurde auf Initiative der Hausverwaltung mit 2 Wohnungseigentümern eine solche mit dem letztgültigen Plan bei der Baupolizei abgegeben. Diese entspricht dem letztbewilligten Plan. Die kleine Korrektur des Kellerplanes wird bei der Behörde nachgereicht (richtige Positionierung der Kellerabteile).

Die Verkleinerung der Garagenfläche zugunsten eines neuen Kellerabteils wurde bereits im Vorjahr veranlasst.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nach wir vor ein Kellerabteil fehlt, soll geprüft werden ob die Schaffung von 1-2 Kellerabteilen im Raum der Waschküche möglich ist.

4. notwendige Reparaturen u. Besprechungen Zeitplan

Von allen anwesenden Eigentümern wird der Wunsch geäußert eine koordinierte Sanierung der Liegenschaft raschest anzugehen zumal endlich die Fertigstellungsanzeige des Dachbodenausbaues erfolgt ist.

Von der Hausverwaltung werden Kostenvoranschläge für die wichtigsten Sanierungsarbeiten vorgelegt, die diesem Protokoll beigelegt werden. Sie sollen einen Richtwert für die zu erwartenden Kosten darstellen.

Hierbei handelt es sich um die Sanierung der Fassade (inkl. Balkonen, die ebenfalls von der WEG zu übernehmen sind), die Sanierung des Stiegenhauses (Malerarbeiten, Elektroarbeiten), eine Sanierung der desolaten Stiegenhausfenster (Option Austausch gegen Kunststofffenster).

Auf allgemeinen Wunsch soll die Sanierung der Fassade gem. dem derzeitigen Bestand erfolgen und den Farben Schönbrunnergelb bzw. weiß erfolgen.

Weitere Kostenvoranschläge sollen eingeholt werden.

Der Sohn von der Familie Schnabl wird auf Grundlage der von der Verwaltung beigegebenen Hauspläne ebenfalls Kostenvoranschläge und Kostenschätzungen beibringen.

Sämtliche Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

5. Neuparifizierung

Nachdem die derzeitige Parifizierung des Hauses nicht dem aktuellen Stand entspricht, soll eine Neuparifizierung auf Grundlage der letzten Baugenehmigungen erstellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die ehemalige Hausbesorgerwohnung Top 2 mitparifiziert und Bogenstorfer KEG zugeordnet werden.

Da für eine Abänderung der Parifizierung 100% der Eigentümer zustimmen müssen, ist im Vorfeld abzuklären ob die nicht anwesende Bogenstorfer KG mit dieser Vorgehensweise einverstanden ist. Dr. Nietsche erklärt sich bereit mit Hr. Bogenstorfer diesbezüglich zu sprechen und das Ergebnis der Hausverwaltung mitzuteilen. Diese wird das erfahrene Zivilingenieurbüro Werner Bayer aus Oberwart mit der Neuparifizierung beauftragen.

Auf Wunsch einiger Wohnungseigentümer soll geprüft werden, ob es möglich ist die Kellerabteile extra zu parifizieren und den Wohnungen zuzuordnen.

Da die Umparifizierung in Zusammenhang mit den Änderungen am Dachgeschossausbau bzw. Parifizierung Top 2 durch die Bogenstorfer KG stehen, wurde bereits in der letzten WEG-Versammlung beschlossen, dass die Bogenstorfer KG bzw. Hr. Bogenstorfer die Kosten hierfür übernehmen.

Die Vertragsabwicklung soll durch das Notariat Bauer 1090 Wien, Türkenstrasse. 5 erfolgen.

6. Allfällige Hausangelegenheiten

Die in der letzten Versammlung beschlossenen Regelung für die Erhaltung von Fenstern und Balkon und Wohnungstüren soll im Wohnungseigentumsvertrag neu geregelt werden.

Nochmals festgehalten wird, dass sämtliche Kostenvoranschläge für Renovierungsarbeiten, die Fertigstellungsanzeige samt Plan, die alten DG-Pläne sowie die Kopie des alten Wohnungseigentumsvertrages mit dem Wohnungseigentümerversammlungsprotokoll verschickt werden soll.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung 18:30

7. informativer Nachtrag

Ab 18:45 fand eine spontane Hausbegehung einiger Wohnungseigentümer in dem Objekt 13., Hummelgasse 50 statt.

Gemeinsam wurde der Keller begutachtet um Platz für 1-2 Kellerabteile zu finden.

Auch wurde die Hauseingangstüre besichtigt und die Möglichkeit einer Reparatur bzw. Neuanfertigung diskutiert.

Ebenfalls wurden nochmals Stiegenhausfenster, Stiegenhausmalerei bzw. – elektrisch besichtigt.

Von einigen Eigentümern wurde die Idee verworfen die Stiegenhausfenster in Holz zu erneuern, da die meisten Fenster bereits aus Kunststoff sind und die Stiegenhausfenster diesen angepasst werden sollten.

Am 19.11. um 10:00 Uhr fand ein Professionistentermin im Beisein der Hausverwaltung statt. Dabei wurde festgestellt, dass die Hauseingangstüre reparabel und erhaltenswert ist, ein Platz zur Schaffung von zwei Kellerabteilen wurde gefunden.

Die Elektrorenovierung des Stiegenhauses der Sprechanlage und der Haustür wurde besprochen.

Für diese Arbeiten ergehen nach Einlangen der Kostenvoranschläge gesonderte Mitteilungen an die Wohnungseigentümer.

PROTOKOLL DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 25.10.2022

**Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung
13., Hummelgasse 50**

Datum: Dienstag, 25.10.2022
Ort: In den Räumlichkeiten der Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand GmbH 6/2, 1010 Wien
Beginn: 17:00
Ende: 18:30
Anwesend: Wohnungseigentümer:
gem. beiliegender Anwesenheitsliste
Hausverwaltung:
Dr. Christian HUBER, Mag. (FH) Mag. Markus CLEMENTSCHITSCH

1. Beschlussfähigkeit

Dr. Huber begrüßt die erschienenen Wohnungseigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit mittels Anwesenheitsliste fest. Die erschienenen bzw. vertretenen Eigentümer repräsentieren 100% der Anteile. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

2. Finanzbericht/Betriebskosten/Reparaturfonds

Im Reparaturfonds befindet sich per 31.10.2022 ein Saldo zu Gunsten der Wohnungseigentümer von € 212.000.-.

Es wird derzeit ein Reparaturfondsbeitrag von 0,90 €/m²-Nutzfläche und Monat vorgeschrieben. Die Wohnungseigentümer wurden darauf hingewiesen, dass aufgrund einer WEG-Novelle eine Absenkung unter 90 Cent/m² nicht mehr möglich ist.

Es wird derzeit ein Betriebskostenkonto von ca. netto 1,52 €/m²-Nutzfläche und Monat eingehoben. Dies liegt im unteren Bereich des Durchschnittes für Wiener Zinshäuser.

3. Fertigstellungsanzeige d. Bauwerbers (Bogenstorfer KEG)

Derzeit gibt es für den Dachbodenausbau keine Fertigstellungsanzeige.

Um eine Fertigstellungsanzeige zu erhalten müssen u.a. die Keller gem. Einreichplan hergestellt werden.

Der geplante Umbau des Kellers lt. aktuellen Einreichplänen wird durch eine von der Hausverwaltung zu beauftragende Baufirma im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft durchgeführt. Der Umbau wird ohne die ebenfalls in der Einreichung enthaltenen Stellplätze durchgeführt. Die Kellerabteile sollen in z.B. Stahllamellen hergestellt werden, damit eine bessere Belüftung der Kellerabteile gewährleistet ist. Ebenfalls soll ein Fahrradkeller inkl. Fahrradständer errichtet werden. Die Eigentümergemeinschaft trägt diese Kosten (Errichtung Kellerabteile und Fahrradkeller) zur Hälfte. Die zweite Hälfte trägt die Bogenstorfer KEG unter persönlicher Mithaftung von Alfred Bogenstorfer.

Um die Kellerabteile gem. aktueller Einreichpläne herstellen zu können, muss eine kleine Fläche von der Garage für diese Kellerabteile verwendet werden. Anhand von Plänen wurde den anwesenden Wohnungseigentümern erklärt um welche Fläche es sich genau handelt. Diese Vorgehensweise hat auch der anwesende Wohnungseigentümer der Garage zugestimmt. Ihm ist bewusst, dass sich seine Garage um diesen Teil unentgeltlich verkleinert. Einzelne Kellerabteile sind noch belegt u.a. von der Mieterin Fr. Kessler. Diese müssen geräumt werden, damit die neuen Kellerabteile errichtet werden können. Fr. Kessler erhält anschließend wieder ein neues Kellerabteil. Die ehem. Waschküche soll als Zwischenlager für

die geräumten Kellerabteile zur Verfügung gestellt werden, bis die neuen Kellerabteile errichtet sind.

Die Hausbesorgerwohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten ebenfalls über ein Kellerabteil. Dieses befindet sich hinter der Waschküche.

Im Raum mit dem Hauptwasserzähler dürfen keine Kellerabteile errichtet werden.

Hr. Bogenstorfer hat in ca. 2-3 Wochen einen Termin bei der Baupolizei um u.a. über das Thema Garagenstellplätze zu sprechen. Sollte bei diesem Termin keine Lösung gefunden werden, soll der Kostenvoranschlag der Firma Immo68 Consulting GmbH, welcher bei der Versammlung ausgeteilt worden ist, zur Erlangung einer Fertigstellungsanzeige beauftragt werden. Die Kosten hierfür würde Hr. Bogenstorfer übernehmen.

Der Lift gem. aktuellen Einreichplan muss nicht mehr errichtet werden.

4. Beauftragung eines Nutzwertgutachtens

Nach erfolgter Fertigstellungsanzeige muss ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden. Dieses Nutzwertgutachten wird durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden Sachverständigen im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft erstellt.

Nach Erstellung des Nutzwertgutachtens und Errichtung des Kaufvertrages für die ehem. Hausbesorgerwohnung, wird ein Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden Vertragserrichter erstellt und durch diesen auch die entsprechende grundbücherliche Einverleibung erwirkt. Diese Arbeiten erfolgen im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft auf Basis des neuen Nutzwertgutachtens.

Die Abwicklung soll durch das Notariat Mag. Peter Bauer, 1090 Wien, Türkenstraße 5 erfolgen.

5. Abtretung der HB-Wohnung an Bogenstorfer KEG

Zwischen sämtlichen Wohnungseigentümern wird ein Kaufvertrag zum Erwerb der ehemaligen Hausbesorgerwohnung für die Bogenstorfer KEG oder Herrn Alfred Bogenstorfer errichtet, wobei festgehalten wird, dass der Kaufpreis durch verschiedene Gegenverrechnungen faktisch schon beglichen ist. Sämtliche Kosten und Gebühren dieses Kaufvertrages trägt die Bogenstorfer KEG bzw. Herr Alfred Bogenstorfer. Die Abwicklung soll durch das Notariat Mag. Peter Bauer, 1090 Wien, Türkenstraße 5 erfolgen.

6. Verfahrenskosten

Die bis dato für die Eigentümer, mit Ausnahme der Bogenstorfer KEG, angefallenen Vertretungskosten der Leissner Kovaricek Rechtsanwälte OG trägt die Eigentümergemeinschaft und werden diese Kosten aus der Reparaturrücklage beglichen.

5. Allfällige Hausangelegenheiten

Der Nussbaum im Garten soll entfernt werden.

Die Türe der ehem. Waschküche klemmt und soll kontrolliert und gerichtet werden.

Es soll eine vom WEG abweichende Regelung für die Erhaltung von Fenster, Balkon- und Wohnungstüren getroffen werden. Sanierung und Austausch soll auf Kosten der einzelnen Wohnungseigentümer erfolgen. Diese Vereinbarung ist auch auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.

Nachdem der Hausverwaltung nicht bekannt ist, ob die einzelnen Wohnungseigentümer ihre Wohnungen vermietet haben, können etwaige Beschwerden über einen Bewohner einer bestimmten Wohnung immer nur an den Wohnungseigentümer übermittelt werden. Dieser hat sodann dafür Sorge zu tragen, dass das nicht ordnungsgemäße Verhalten eingestellt wird.

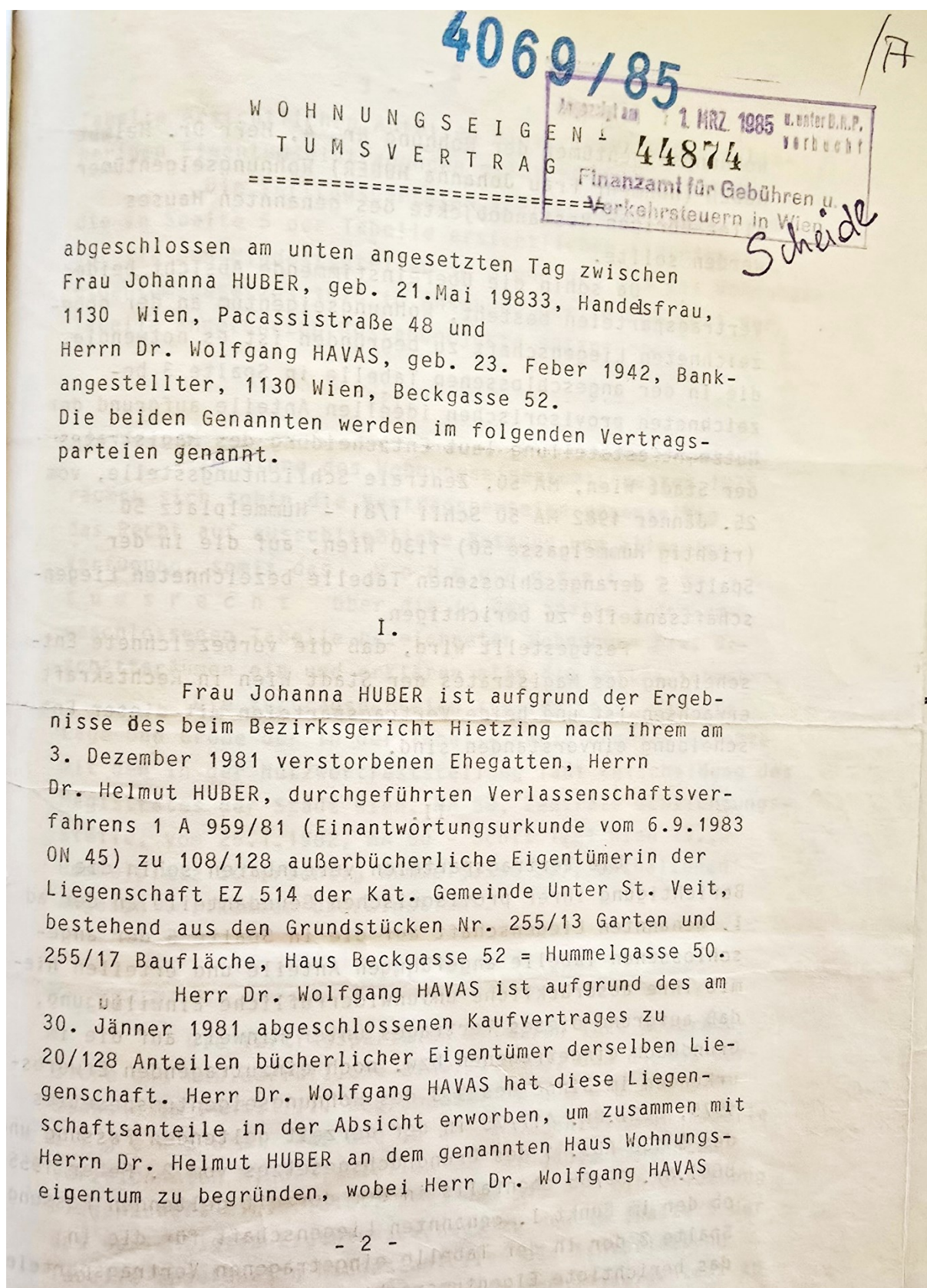
Es werden nochmals alle Wohnungseigentümer ersucht, ihre Mieter bzw. Mitbewohner sowie Gäste zu informieren, dass

- 1) das Deponieren von diversen Gegenständen (Schuhe, Blumen, Kinderwagen, Wäschetrockner, Leiter, Fahrräder, Ski, Gartengeräten usw.) sowie Abfälle aller Art (Verpackungsmaterialien, Müllsäcke, Bauschutt u.s.w.) in allgemeinen Hausteilen u.a. wegen feuerpolizeilichen Vorschriften nicht gestattet ist.
- 2) für Änderungen an den allgemeinen Hausteilen die schriftliche Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer notwendig ist.
- 3) die Stiegenhausfenster nur zum Lüften geöffnet werden dürfen und dann wieder zu schließen sind.

Jene Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, müssen darauf achten, dass bei Auszug ihres Mieters keine Fahrmisse in den allgemeinen Hausteilen verbleiben. Lagerungen, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können, werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer verrechnet.

GRUNDBUCHSURKUNDEN

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 15.1.1985



- 2 -

Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 4, Herr Dr. Helmut HUBER (nunmehr Frau Johanna HUBER) Wohnungseigentümer aller übrigen Bestandobjekte des genannten Hauses werden sollte.

Da sohin die übereinstimmende Absicht beider Vertragsparteien besteht, Wohnungseigentum an der obbezeichneten Liegenschaft zu begründen ist es notwendig, die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 bezeichneten provisorischen ideellen Anteile aufgrund der Nutzwertfeststellung laut Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 25. Jänner 1982 MA 50 Schli 1/81 - Hummelplatz 50 (richtig Hummelgasse 50) 1130 Wien, auf die in der Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Liegenschaftsanteile zu berichtigen.

Festgestellt wird, daß die vorbezeichnete Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien in Rechtskraft erwachsen ist und beide Vertragsparteien mit dieser Entscheidung einverstanden sind.

II.

Die Vertragsparteien vereinbaren sohin die Berichtigung ihrer provisorischen Grundanteile an der ad I. genannten Liegenschaft auf die in Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteile und erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages unter Hinweis auf die in Grundbuch eingetragenen bzw. noch einzutragenden Erwerbsurkunden im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr. 417/75 in der derzeit geltenden Fassung und des § 136 Abs. 1 des Grundbuchgesetzes vom 2. Feber 1955, BGBl.Nr. 39/55 ebenfalls in der derzeit geltenden Fassung, ob der im Punkt I. genannten Liegenschaft für die in Spalte 2 der in der Tabelle eingetragenen Vertragsparteien das berichtigte Eigentumsrecht zu den in Spalte 5 dieser

- 3 -

Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt und die bisherigen Eigentumseintragungen gelöscht werden können.

Die Vertragsparteien stellen dabei fest, daß die in Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Eigentumsanteile den Mindestanteilen im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in Ansehung der in Spalte 1 der Tabelle angeführten Bestandsobjekte entsprechen.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich sohin die Vertragsparteien gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das **W o h n u n g s e i g e n - t u m s r e c h t** über die in der Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen bzw. Geschäftsräumen ein und erklären alle die Vertragsannahme.

Die Vertragsparteien stellen fest, daß die Lage und Größe der in der Tabelle verzeichneten Objekte mit den in der Nutzwertfeststellung laut Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 25.1.1982, MA 50 - Schli 1/81 Wien 13., Hummelplatz 50 (richtig Hummelgasse 50), enthaltenen Angaben vollkommen übereinstimmt.

IV.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß dieses vorstehend im Punkt III. begründete **W o h n u n g s - e i g e n t u m** auf den in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Mindestanteilen der eingangs genannten Liegenschaft einverleibt, bzw. daß mit der Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes zu den in Spalte 5 der Tabelle angeführten Mindestanteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen bzw.

- 4 -

- 4 -

Geschäftsräumen bewilligt werden kann.

V.

Die Vertragsparteien haben bereits in den Kaufverträgen Vereinbarungen über die Benützung und Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen, welche Bestimmungen als Vereinbarung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gelten.

VI.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn Dr. Gerhard HERMANN, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Kramer-gasse 3/22, mit der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages und mit allen damit im Zusammenhang stehenden Rechtshandlungen.

VII.

Im Lastenblatte der ad I. bezeichneten Liegenschaft haften nachfolgende Pfandrechte:
auf die 102/128 Anteile der Frau Johanna HUBER:
INr. 2 für eine Forderung von S 730.000,-- s.A. für die
Erste österreichische Spar-Casse,
INr. 3 für eine Forderung vom S 429.000,-- s.A. für die
Erste österreichische Spar-Casse;

auf die 20/128 Anteile des Dr. Wolfgang HAVAS:
INr. 4 für eine Forderung von S 500.000,-- s.A. für das
österreichische Credit-Institut, Aktiengesellschaft
INr. 5 für eine Forderung von S 500.000,-- s.A. für das
österreichische Credit-Institut, Aktiengesellschaft
INr. 6 für eine Forderung von S 97.200,-- s.A. für das
österreichische Credit-Institut, Aktiengesellschaft

- 5 -

T A B E L L E =====				
1 Anlageeigen- an:	2 Name, Beruf, Wohnort, Geb.D.	3 derzeitige Anteile	4 Nutzwert	5 Anteile in .../858
Nr. 1 W-Einstell- satz (garage)	Johanna HUBER, Handelsfrau, 1130 Wien, Pacassistr. 48 geb. 21.5.1933	108/128 insgesamt für alle ihre Bestand- objekte	44	44
Nr. 3 Anlage	"		122	122
Nr. 5 Anlage	"		123	123
Nr. 6 Anlage	"		135	135
Nr. 7 Anlage	"		120	120
Nr. 8 Anlage	2		183	183
Nr. 4 Anlage	Dr. Wolfgang HAVAS, geb. 23.2.1942, Bankangestell- ter, 1130 Wien, Beckgasse 52	20/128	131	131

- 5 -

Da gleichzeitig mit der Berichtigung der Anteile der Liegenschaftseigentümer die Pfandhaftung auf die mit dem Wohnungseigentum verbundenen berechtigten Anteile richtiggestellt werden muß, stimmen die Vertragsparteien und die Pfandgläubiger, die Erste österreichische Spar-Casse und das österreichische Credit-Institut, Aktiengesellschaft, zu, daß aufgrund dieser Urkunde jedoch nicht auf Kosten der Pfandgläubiger, gleichzeitig mit der Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentumsrechtes im Umfang dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 514 der Kat. Gemeinde Unter St. Veit die Berichtigung der Pfandhaftungen (Aufschriften) bei den vorstehend angeführten Pfandrechten bewilligt werden kann, so daß die Aufschriften zu diesen Pfandrechten wie folgt zu lauten haben und diese Pfandrechte gemäß § 7 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 wie folgt aushaften, und zwar:

- a) lNr. 2 von S 730.000,-- s.A. und
lNr. 3 " " 429.000,-- s.A.

auf die insgesamt 727/858 Anteile der Frau Johanna HUBER, geb. 21.5.1933 verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Bestandobjekten Top 1, 3, 5, 6, 7 und 8.

- b) lNr. 4 von S 500.000,-- s.A.,
lNr. 5 " " 500.000,-- s.A. und
lNr. 6 " " 97.200,-- s.A.

ob den 131/858 Anteilen des Dr. Wolfgang HAVAS, geb. 23. 2. 1942, verbunden mit dem Wohnungseigentum an dem Bestandobjekt Top 4.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die als gemeinsame Urkunde der Urkundensammlung des Bezirksamtes Hietzing gewidmet wird.

- 6 -

- 6 -

IX.

Im Sinne der früher getroffenen Vereinbarungen (Punkt V.) wird zwischen den Vertragsparteien nochmals festgestellt, daß bezüglich der Aufwendungen der Liegenschaft es vereinbart ist, daß, solange mietengeschützte Mietverhältnisse im Hause bestehen, sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft nach jenem Aufteilungsschlüssel aufzuteilen sind, welcher jeweils gesetzlich für Mietobjekte der bezeichneten Art vorgeschrieben wird.

Es wurde sohin zwischen den Vertragsparteien im Sinne des § 19 Abs. 1 Zif. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 für die Aufwendungen der Liegenschaft ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart und erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung auf Anmerkung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 19 Abs. 1 Zif. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975.

Wien, am 16. November 1984

[Signature]
23.2.1985

[Signature]
21.5.1985

Wien, am 15. Jänner 1985

Quelle: Wohnungseigentumsvertrag laut Einsicht in Grundbuchsurrekundensammlung vom 4.11.2025, BG Hietzing, zu TZ 4069/85

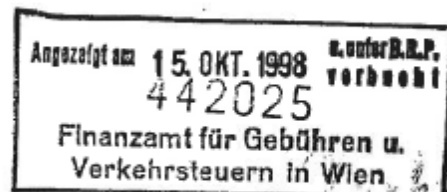
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG (BERICHTIGUNG UND BEGRÜNDUNG) VOM
9.10.1998



Öffentlicher Notar
Dr. Uwe Kirschner

1090 WIEN, TÜRKENSTRASSE 5
Telefon 317 10 40-0 Serie
Telefax 317 10 40 15
DVR: 0631485

Dr.Ta/Ka/WEV/HUMMELG.HUB



VEREINBARUNG
zur Berichtigung und Begründung von
WOHNUNGSEIGENTUM



abgeschlossen zwischen

1. Frau Charlotte HAVAS, geb. 8.6.1947,
1130 Wien, Hummelgasse 50/4
2. Frau Johanna HUBER, geb. 21.5.1933,
1130 Wien, Pacassistraße 48
3. Frau Regina SCHNABL-PICHLER, geb. 25.3.1962,
1130 Wien, Hummelgasse 50/7

u n d

4. Herrn Christian KLEZL, geb 5.4.1969,
1130 Wien, Beckgasse 52/6

I.

Die Vertragsparteien sind derzeit gemäß dem als Beilage /A angeschlossenen Grundbuchs-
auszug Miteigentümer der Liegenschaft EZ 514 Grundbuch 01215 Unter St. Veit, Bezirks-
gericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken 255/13 Baufl. (begrünt) und 255/17 Baufl.
(Gebäude), Baufl. (befestigt), Beckgasse 52, Hummelgasse 50. Mit den Miteigentumsanteilen
ist jeweils Wohnungseigentum verbunden.

Mit Kaufvertrag vom 7. Februar 1997 hat Herr Christian KLEZL von Frau Johanna HUBER 187/858 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6, erworben. In dem zitierten Kaufvertrag wurde festgehalten, daß die dieser Wohnungseigentumseinheit bislang im Zubehörwohnungseigentum zugeordneten Teile und zwar Bodenraum (staubfreier Boden) und Dachboden nicht mitverkauft werden, sondern von dieser Wohnungseigentumseinheit abgeschrieben und der Wohnungseigentumseinheit der Johanna HUBER, und zwar den 44/858 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Einstellplatz 1 (Garage), als Zubehör zugeordnet werden.

Herr Christian KLEZL hat diesbezüglich in dem zitierten Kaufvertrag seine Zustimmung zur Durchführung der Entscheidung der Magistratsabteilung 50, MA 50 – Schli 1/97/345 vom 31.1.1997, erteilt.

In Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung überträgt Herr Christian KLEZL nunmehr von den ihm gehörenden 187/858 Anteilen insgesamt 52/858 Anteile an Frau Johanna HUBER und diese übernimmt die Anteile.

Im Hinblick darauf, daß diese 52/858 Anteile aufgrund der Vereinbarung nicht Gegenstand des Kaufvertrages vom 7.2.1997 waren, erfolgt die Übertragung der Anteile ohne jegliche Gegenleistung.

Die in Punkt I. angeführte Entscheidung der Magistratsabteilung 50, MA 50 – Schli 1/97/345 vom 31.1.1997, wurde grundbücherlich noch nicht durchgeführt.

Die geänderten Miteigentumsverhältnisse aufgrund dieser Zuordnung sind in der als Beilage /B angeschlossenen Tabelle in Spalte D dargestellt.

II.

In der Folge erging die Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, MA 16 – ZS 1/98/104 vom 12.1.1998. Eine weitere Neufestsetzung der Nutzwerte wurde aufgrund des Dachgeschoßausbaus, des Lifteinbaus und der Änderung der Garage erforderlich.

3

Sämtliche Vertragsparteien stellen zunächst fest, daß die neugeschaffenen Wohnungseigentumsseinheiten Top 9 und Top 10 im Dachgeschoß sowie die Änderung bei den Stellplätzen Teile der Liegenschaft betreffen, die bislang als Zubehörwohnungseigentum der Top 1 im Eigentum von Frau Johanna HUBER zugeordnet waren.

Demgemäß übertragen sämtliche Miteigentümer an Frau Johanna HUBER sovielen Miteigentumsanteile, damit die Miteigentumsanteile den jeweiligen Nutzwerten der Top 9 und Top 10 und somit Mindestanteilen entsprechen. Weiters stimmen sämtliche Vertragsparteien der Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile und Berichtigung des Wohnungseigentums zur Anpassung an die neuen Nutzwerte gemäß Spalte E in Verbindung mit Spalte B der angeschlossenen Tabelle Beilage /B zu.

Die Übertragung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jegliche Gegenleistung.

III.

Sämtliche Liegenschaftsmiteigentümer räumen Frau Johanna HUBER das Wohnungseigentumsrecht derart ein, daß mit den nunmehr 49/1070 Anteilen Wohnungseigentum an Top 1 mit den 88/1070 Anteilen Wohnungseigentum an Top 9 und mit den 129/1070 Anteilen Wohnungseigentum an Top 10 untrennbar verbunden wird, und sämtliche Miteigentümer erklären, daß das Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen Wohnungseigentumsseinheit dargestellt in Spalte E der angeschlossenen Tabelle Beilage /B dem Verhältnis der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 514 Grundbuch 01215 Unter St. Veit, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken 255/13 Baufl. (begrünt) und 255/17 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befe-stigt), Beckgasse 52, Hummelgasse 50, nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

- A Zur grundbücherlichen Durchführung der Entscheidung der Magistratsabteilung 50 vom 31.1.1997:
1. Die Teilung und Berichtigung der dem Christian KLEZL, geb. 5.4.1969 gehörenden 187/858 Anteile in 135/858 Anteile und 52/858 Anteile;

4

2. ob den 135/858 Anteilen, die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentums an W 6;
3. die Zuschreibung der 52/858 Anteile zu den der Johanna HUBER, geb. 21.5.-1933 gehörenden 44/858 Anteilen und Berichtigung in 96/858 Anteile und ob diesen die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentums an Garage / 1 Stellplatz.

B Zur grundbücherlichen Durchführung der Entscheidung der Magistratsabteilung 16 vom 12.1.1998:

1. die Teilung und Berichtigung der 96/858 Anteile der Johanna HUBER (lfd. Nr. 1 Spalte A der Tabelle):
 - a) in 48/1070 Anteile und Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentums an top 1;
 - b) in 88/1070 Anteile und ob diesen die Einverleibung des Wohnungseigentums an Wohnung top 9;
 - c) in 129/1070 Anteile und ob diesen die Einverleibung des Wohnungseigentums an Wohnung top 10;
2. die Berichtigung der in der Tabelle Beilage /B unter D angeführten Miteigentumsanteile der in der Spalte A lfd. Nr. 2 – 7 angeführten Miteigentümer in die in der Tabelle unter E angeführten Miteigentumsanteile und ob diesen die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentums an den in Spalte B angeführten Einheiten;



V.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Frau Regina SCHNABL-PICHLER gleichzeitig Vollmacht, allfällige Nachträge bzw. Ergänzungen zu dieser Vereinbarung grundbuchs-fähig zu fertigen, und alle Erklärungen abzugeben, damit die Berichtigung des Wohnungseigentums im Grundbuch eingetragen werden kann.

VI.

Sämtliche Kosten für Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieser Vereinbarung trägt Frau Johanna HUBER.

Wien, den 9.10.1998

Aut. Huber 05.10.98

[...]

Quelle: WE-Vertrag (Teil) übermittelt durch Hausverwaltung per Mail vom 4.11.2025

Beilage ./B

TABELLE

A lfd. Nr.	B Top	C Name	D Anteile lt. Entscheidung vom 31.1.1997 in / 858	E Nutzwerte in / 1070	F Bestandsgegenstand
1	1	Johanna HUBER, geb. 21.5.1933 (B-LNr. 7)	96	48	Garage/2 Stellplätze 80,36 m ²
	2	gemeinsames Eigentum / Hauswart	0	0	Wohnung 44,87 m ² Kellerabteil 2 8,85 m ²
2	3	Johanna HUBER, geb. 21.5.1933 (B-LNr. 8)	122	121	Wohnung 125,10 m ² Klopfbalkon 1,43 m ² Kellerabteil 3 4,16 m ²
3	4	Charlotte HAVAS, geb. 8.6.1947 (B-LNr. 6)	131	131	Wohnung 132,75 m ² Terrasse 3,03 m ² Gartenabgang 1,38 m ² Kellerabteil 4 9,35 m ²
4	5	Johanna HUBER, geb. 21.5.1933 (B-LNr. 9)	123	131	Wohnung 128,93 m ² Klopfbalkon 1,43 m ² Kellerabteil 5 4,16 m ²
5	6	Christian KLEZL, geb. 5.4.1969 (B-LNr. 10)	135	144	Wohnung 139,11 m ² Terrasse 3,16 m ² Balkon 9,75 m ² Kellerabteil 6 4,16 m ²
6	7	Regina SCHNABL-PICHLER, geb. 25.3.1962 (B-LNr. 11)	120	133	Wohnung 128,93 m ² Klopfbalkon 1,43 m ² Kellerabteil 7 7,30 m ²
7	8	Regina SCHNABL-PICHLER, geb. 25.3.1962 (B-LNr. 15)	131	145	Wohnung 139,25 m ² Terrasse 3,16 m ² Balkon 9,75 m ² Kellerabteil 8 8,76 m ²
	9	Johanna HUBER, geb. 21.5.1933	0	88	Wohnung 82,81 m ² Terrasse 11,03 m ² Kellerabteil 9 4,45 m ²
10	10	Johanna HUBER, geb. 21.5.1933	0	129	Wohnung 125,30 m ² Terrasse 9,32 m ² Kellerabteil 10 5,37 m ²

Quelle: WE-Vertrag (Teil) laut Einsicht in Grundbuchsakundensammlung vom 4.11.2025, BG Hietzing, zu TZ 3626/98

NUTZWERTFESTSETZUNG

MAGISTRAT DER STADT WIEN
 Magistratsabteilung 16
 Wiener Schlichtungsstelle in
 Wohnrechtsangelegenheiten
 Zentrale Schlichtungsstelle
 19, Muthgasse 62
 Telefax: 4000 99 74500
 DVR: 0000191

3626/98

MA 16 - ZS 1/98/104
 Wien 13, Hummelgasse 50
 id.m. Beckgasse 52

Wien, 12.1.1998

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
 §§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümer Charlotte Havas, Johanna Huber, Christian Kletzl und Regina Schnabl-Pichler, vertreten durch Walter Rurlander, bezüglich der Liegenschaft in Wien 13, Hummelgasse 50 id.m. Beckgasse 52, EZ. 514, Kat. Gem. Unter-St.-Veit, wie folgt:
 Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 2				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 1070 - beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Zentralen Schlichtungsstelle MA 16 (MA 50) - Schli 1/81 vom 25.1.1982, Schli 1/94 vom 26.4.1994 und Schli 1/97/345 vom 31.1.1997, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

- 2 -

<u>ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE</u>		
<u>1130 Wien, Hummelgasse 50</u>		
Souterrain/Top 1	Garage/2 Stellplätze	48
Souterrain/Top 2	Wohnung Kellerabteil 2	0
Hochparterre/Top 3	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 3	121
Hochparterre/Top 4	Wohnung Terrasse Gartenabgang Kellerabteil 4	131
1. Stock/Top 5	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 5	131
1. Stock/Top 6	Wohnung Terrasse Balkon Kellerabteil 6	144
2. Stock/Top 7	Wohnung Klopfbalkon Kellerabteil 7	133
2. Stock/Top 8	Wohnung Terrasse Balkon Kellerabteil 8	145
Dachgeschoß/Top 9	Wohnung Terrasse Kellerabteil 9	88
Dachgeschoß/Top 10	Wohnung Terrasse Kellerabteil 10	129
<u>Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :</u>		<u>1070</u>

- 3 -

Begründung:

Mit Antrag vom 12.1.1998 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Dachgeschoßeinbau, Lifteinbau, Änderung der Garage.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Arch. Mag. Winfried Schmidl hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 8.1.1998 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

- 4 -

Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 erstellten Gutachten vom 8.1.1998 des SV Arch. Mag. Winfried Schmidl

10 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

- 9 Wohnungen
- 1 sonstige selbständige Räumlichkeit

☛ Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

- 1 Garage mit 2 Stellplätzen

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche
- 1 Wasserzählerraum
- 1 Aufzugsmaschinenraum

Es befinden sich auf der Liegenschaft 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Alle Einheiten, bis auf die Hauswartwohnung Top 2, wurden bewertet.

☛ Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

- 9 Kellerabteile
- 2 Balkone
- 5 Terrassen
- 3 Klopfbalkone
- 1 Gartenabgang

-5-

Ermittlung der Zu- und AbschlägeAbstriche: lt. Vorentscheidung

- A 1 = 5,00 % für Hochparterrelage
 A 2 = 10,00 % für Dachschrägen und Dachgauben

Zuschläge:

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Die Terrassen der Wohnungen Top 4 und 6 sind wie Loggien ausgeführt und werden daher mit 50% des zugehörenden Wohnnutzwertes berechnet. Alle anderen Terrassen (Top 8,9 u. 10) werden mit 25% des zugehörenden Wohnnutzwertes berechnet.
- 4) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

- 6 -

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Souterrain/Top 1						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	0,600	80,36		48
Garage/2 Stellplätze	0,60					

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Souterrain/Top 2						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		44,87	0	
Wohnung		gemeinsames Eigentum - Hauswart		8,85	0	
Kellerabteil 2		gemeinsames Eigentum - Hauswart				0

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Hochparterre/Top 3						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	0,950	125,10	119	
Wohnung	1,00	A1	0,100	1,43	1	
Klopfbalkon	0,10		0,350	4,16	1	
Kellerabteil 3	0,35					121

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Hochparterre/Top 4						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	0,950	132,75	126	
Wohnung	1,00	A1	0,475	3,03	1	
Terrasse	50% vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,250	1,38	1	
Gartenabgang	0,25		0,350	9,35	3	
Kellerabteil 4	0,35					131

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
I. Stock/Top 5						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	1,000	128,93	129	
Wohnung	1,00		0,100	1,43	1	
Klopfbalkon	0,10		0,350	4,16	1	
Kellerabteil 5	0,35					131

			Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
I. Stock/Top 6						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	1,000	139,11	139	
Wohnung	1,00		0,500	3,16	2	
Terrasse	50% vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,250	9,75	2	
Balkon	25% vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,350	4,16	1	
Kellerabteil 6	0,35					144

- 7 -

2. Stock/Top 7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	128,93	129	
Kloppbalkon	0,10		0,100	1,43	1	
Kellerabteil 7	0,35		0,350	7,30	3	133

2. Stock/Top 8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	139,25	139	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	3,16	1	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	9,75	2	
Kellerabteil 8	0,35		0,350	8,76	3	145

Dachgeschoß/Top 9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A2 Z1	1,000	82,81	83	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	11,03	3	
Kellerabteil 9	0,35		0,350	4,45	2	88

Dachgeschoß/Top 10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A2 Z1	1,000	125,30	125	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	9,32	2	
Kellerabteil 10	0,35		0,350	5,37	2	129

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

ändert sich von 858 auf

1070

- 8 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1) Herrn
Walter Rurlander
Lessinggasse 13/2/18

1020 Wien

(2-fach)

2) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Graf, VK
Telefon: 4000/74533 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
R. Gantsidis

Quelle: Nutzwertfestsetzung laut Einsicht in Grundbuchsaktenausfertigung vom 4.11.2025, BG Hietzing, zu TZ 3626/98

AZ 012 4 E 25/25k, Verpflichtete Partei: Bogenstorfer KG, FN 219691a,
GA 1130 Wien, Hummelgasse 50/10, Anteile B-LNR 17 an EZ 514 GB 01215

GUTACHTEN GEM. § 12 ABS 2 ZIFF 2 WEG 1975



ARCH. MAG. WINFRIED SCHMIDL

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
GERICHTL. BEEID. SACHVERSTÄNDIGER

1060 WIEN, LINKE WIENZEILE 118/14
TELEFON: 597 59 11

3626/98

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 für die Liegenschaft

1130 Wien, Hummelgasse 50
EZ 514 Kat.Gem. Unter St. Veit

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

10 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

9 Wohnungen

1 sonstige selbständige Räumlichkeit

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

1 Garage mit 2 Stellplätzen

Von den selbständigen Räumlichkeiten wird die Wohnung **Top 2** als **Hauswartwohnung** genutzt, an der Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

1 Waschküche

1 Wasserzählerraum

1 Aufzugsmaschinenraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:

17.07.1912, MBA XIII - 29750/12

28.06.1933, StBA - 13/3654/33

05.06.1956, MAbt. 37/13 - Hummelgasse 50/1/55

04.02.1976, MA 37/13 - Hummelgasse 50/3/75

28.01.1981, MA 37/13 - Hummelgasse 50/6/80

20.11.1997, MA 37/13 - Hummelgasse 50/2157/1994

Wien, am 8.1.1997

Ergeht:

in Abschrift an MA 37/13. Bez.



Quelle: Gutachten Arch. Mag. Winfried Schmidl laut Einsicht in Grundbuchsurkundensammlung vom 4.11.2025, BG Hietzing, zu TZ 3626/98

MIETVERTRAG**MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

1. Bogenstorfer KG

- 8934 Altenmarkt 33

in der Folge Vermieter genannt – einerseits und

2.

- \

in der Folge Mieter genannt – andererseits wie folgt:

1. Mietgegenstand

vermietet wird die Wohnung: Wien 1130, Hummelgasse 50 / Top 10

bestehend aus: 4 Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC

die Wohnung hat eine Nutzfläche von rund 135 m², verfügt über eine Terrasse (ca. 50 m²), einen Balkon (ca. 2 m²), ein Kellerabteil (ca. 10 m²), einen nicht ausgebauten Dachbodenraum (ca. 15 m²), ein Klimagerät und eine Thermostat-gesteuerte Fußbodenheizung.

2. Mietzweck und Zustand der Wohnung

Die Vermietung des Objekts erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Die Wohnung wird ohne Küche, ohne Elektrogeräte und ohne Sanitäreinrichtungen vermietet.

Zwei Fenster (Badezimmer, Kinderzimmer) haben ein Außenrollo aus Holz.

Ein Fenster im Wohnzimmer hat ein Außenrollo mit Stoffabschattung.

Die gesamte Wohnung ist unmöbliert.

Die Wohnung ist nicht ausgemalt.

-1-

3. Bauliche Änderungen

Der Mieter erneuert alle Holzböden, Zimmertüren, Steckdosen, Schalter und die Fliesen in Bad und WC auf eigene Kosten. Dafür leistet der Vermieter keinen Kostenersatz nach Ende des Mietverhältnisses.

Der Mieter übernimmt auch die Sanierung und den Einbau der Sanitäreinrichtungen in Bad (Waschbecken, Dusche, Badewanne, Badezimmer-Einrichtung) und WC (inkl. Handwaschbecken) und den Einbau einer Küche. Diese Einrichtungen bleiben im Besitz des Mieters und können nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter finanziell abgelöst werden.

Das Kellerabteil ist bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht errichtet. Bis zur Fertigstellung des Kellerabteils reduziert sich die monatliche Miete um € 100,-

Die Wohnung wurde nicht ausgemalt übernommen und wird nicht ausgemalt übergeben. Es dürfen keine grellen oder dunklen Farben verwendet werden.

4. Untermiete

Dem Mieter ist es nicht gestattet, das Mietobjekt oder Teile desselben in Untermiete zu geben.

5. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2022 und wird auf die Dauer von 8 Jahren befristet abgeschlossen, sodass es am 31. Dezember 2029, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet. Die Möglichkeit einer Verlängerung für maximal weitere 24 Monate wird vereinbart. Die Mietparteien würden sich dafür frühzeitig (6 Monate vor Ablauf des Vertrages) ins Einvernehmen setzen.

6. Mietzins

Der Mietzins ist per Überweisung bis spätestens jeden 5. Tages auf folgendes Konto des Vermieters zu entrichten:

IBAN: AT72 1500 0041 1103 8362

lautend auf: Bogenstorfer KEG.

Der frei vereinbarte monatliche Mietpreis beträgt EUR 1.600,- exklusive Betriebskosten. Der Mietzins wird nach VBI jährlich im Jänner angepasst. Diese Anpassung erfolgt erstmals 2024.

Die monatlichen Betriebskosten werden ohne Aufschlag in Höhe der monatlichen Betriebskostenvorschreibung durch die Hausverwaltung an den Vermieter vom Mieter übernommen.

Alle anderen variablen Kosten wie Eigenverbrauch von Strom und Gas sind vom Mieter zu tragen.

7. Vorkaufsrecht

Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht bis zum Ende des Mietverhältnisses ein.

8. Fälligkeit und Verzugsfolgen

Die Zahlung der Miete ist am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein per Überweisung zu entrichten und muss bis spätestens Sechsten des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Umsatzsteuer ist vom Mieter keine zu entrichten.

Bei verspäteter Zahlung ist die Vermieterin berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen oder 5 % Verzugszinsen einzuheben.

-3-

9. Erhaltung

Der Vermieter ist verpflichtet den Mietgegenstand auf Mietdauer in brauchbarem Zustand zu erhalten (inkl. Klimagerät und Gastherme). Die jährliche Wartung der Gastherme wird vom Mieter übernommen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnden Wartung durch den Mieter entstehen.

Allfällige Schäden oder Beschädigungen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter zu melden.

Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mietgegenstand ist bei Mietende besenrein und geräumt mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

10. Sonstiges

Der Vermieter kann das Mietobjekt nach vorheriger Vereinbarung betreten, um sich von der Einhaltung der im Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu überzeugen, oder aber zur Feststellung von Schäden, zur Durchführung von Reparaturen oder bei Beendigung des Mietverhältnisses drei Monate vor Ablauf desselben mit etwaigen Mietinteressenten.

Jedwede Änderung oder Ergänzung dieses Mietvertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Erfüllungsort ist Wien. Die Vertragspartner vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag die ausschließliche und alleinige Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Hietzing; das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht.

Wien, am 13.12.2021



Quelle: Mietvertragskopie übergeben durch den Eigentümerversorger anlässlich der Befundaufnahme am 4.11.2025, **Anmerkung: Die Kopie enthält die Unterschrift des Mieters und wurde in obiger Darstellung unkenntlich gemacht.**

UNTERLAGEN DES EIGENTÜMERVERTRETERS (AUSZUGSWEISE)

BAUBEWILLIGUNG VOM 20.11.1997

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

EINGEGANGEN

- 1. Dez. 1997

MA 37/13 - Hummelgasse 50/2157/1994

Wien, 20. November 1997

13. Bezirk, Hummelgasse ONr. 50
ident mit Beckgasse ONr. 52
EZ 514 der Kat.-Gem. Unter-St.-Veit

Errichtung eines Zubaus
und bauliche Änderungen
(Dachgeschoßausbau)

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 68 BO und § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37/V vom 6. Juni 1994, Zl. MA 37/V - 13., Hummelgasse 50/3044/1994 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen und aufgrund der mit Bescheid vom 8. Oktober 1997, Zl. BV 13-A-5-1086/1997 erteilten Bewilligung für Abweichungen von Bebauungsvorschriften, soll im Vorgarten ein Zubau vor dem Stiegenhaus, beinhaltend einen Aufzugsschacht, hergestellt werden.

Weiters sollen im Dachgeschoß nach Anbringen einer wärme- und schallisolierenden sowie einer hochbrandhemmenden Verkleidung und Herstellen von Gaupen, zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt zentral. Die Einlagerungsräume werden im Kellergeschoß untergebracht.

Der zwingenden Vorschriften der § 36 und § 36a Wr. Garagengesetz zur Schaffung von 2 Stellplätzen wird durch deren Unterbringung in der vergrößerten Garage im Kellergeschoß entsprochen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2) Auf die Aussteckung der bekanntgegebenen Fluchtlinien und Höhenlagen wird gemäß § 12 BO verzichtet.
- 3) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3, 3a BO der Behörde ein Ziviltechniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Er muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.

Ein Wechsel des Prüfsachverständigen ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

- 4) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.
- 5) Gemäß § 127 Abs. 7a BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plänen, die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen sowie die Nachweise des Prüfsachverständigen über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a bis c BO vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.
- 6) Von der Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 BO vorgesehenen Unterlagen wird befreit.
- 7) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfsachverständigen folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:

Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO
 Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO
 Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

- 8) Der Prüfsachverständige ist gemäß § 125 Abs. 2 BO verpflichtet, der Behörde unverzüglich zu melden, wenn im Zuge der Bauführung von den Bauplänen, die nach der Bauordnung für Wien (BO) ausgeführt werden dürfen, in einer Weise abgewichen wird, daß die Abweichungen über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben gemäß § 62a BO hinausgehen, bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden.
- 9) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.
- 10) Schaumstoffplatten dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 11) Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.
- 12) An der obersten Stelle jedes Stiegenhauses ist eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) von mind. 1,0 m² wirksamen Querschnitt vorzusehen, die vom obersten Podest von Stand aus und bei Gebäuden mit mehr als vier Hauptgeschossen auch vom Erdgeschoß aus offenbar einzurichten ist.

- 13) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mindestens 1 m, bei Dachterrassen und ab dem 5. Stock bei Balkonen und Loggien mindestens 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, daß Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 14) In der Garage ist ein für Flüssigkeitsbrände geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 10 kg vorzusehen.
Der Handfeuerlöscher muß der ÖNORM F 1050 entsprechen.
- 15) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen.
Die Bedingungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 23. August 1990 über die Zulassung von Fußboden- (bzw. Wand-) aufbauten für die nachträgliche Herstellung eines Badezimmers bzw. eines Abortes (jeweils ohne Bodenablauf) in Wohnungen sowie einer Terrasse - jeweils auf bestehenden Holzdecken - erschienen im Amtsblatt der Stadt Wien, Nr. 25/91, sind einzuhalten.
- 16) Vor Beginn der Fassadenherstellung ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) zu pflegen.
- 17) Bei Änderungen an Bauteilen, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Gesimsmauerwerk, Mauerbank, Gesimsanker, Sparren usw.) ist die Standicherheit der tragenden Gesimsteile unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustandes nachzuweisen.
- 18) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:
 - eine Bestätigung eines Ziviltechnikers über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnismahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem hierzu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
 - die vom Prüfenieur aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
 - ein Gehsteigbefund der MA 28.

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

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Für Aufzüge ist eine besondere Bewilligung nach dem Wiener Aufzuggesetz, LGBL.Nr. 12/53 erforderlich, um die bei der MA 35, Gruppe A (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) anzusehen ist.

Für den Betrieb der Garage haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBL.Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Die Kanaleinmündungsgebühr von S 121,-- wurde am 27. Oktober 1997 bezahlt.

Ergeht als Bescheid an:

- 1) Firma Gustav Petri & Co. Immobilien Treuhand GesmbH, Hegelgasse 13/21, 1010 Wien als Bauwerber unter Anschluß der Pläne A und B, der Grundbuchsabschrift, des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan und des Bauausschußbescheides
- 2) Frau Charlotte Havas, Hummelgasse 50/4, 1130 Wien als Grundmiteigenerin mit Bauausschußbescheid
- 3) Frau Regina Schnabl-Pichler, Frau Johanna Huber und Herrn Christian Klezl als Grundmiteigener, z. Hd. Frau Eva Stiermayer, Hegelgasse 13/21, 1010 Wien mit Bauausschußbescheid

In Abschrift an:

- 4) Firma Budak & Budak GesmbH, Volkertplatz 1, 1020 Wien als Planverfasser
- 5) MA 37/13 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in)
- 6) MA 37/13 unter Anschluß des Planes C und des Bauausschußbescheides
- 7) MA 21 (Ausnahme § 69 BO) mit Bauausschußbescheid
- 8) MA 35/A (Aufzug)
- 9) Finanzamt für den 12., 13., 14. und 23. Bezirk
- 10) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing. Ressel
Oberstadtbaurat

Sachbearbeiterin:
Fr. Ing. Reichl, TO
Tel.: 870 34/14524 DW

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

The image shows a handwritten signature in dark ink to the left of a circular official seal. The seal features a central emblem with a crown and two lions, surrounded by the text 'MAGISTRATSABTEILUNG 37' and 'WIEN' at the bottom.

BAUBEWILLIGUNGSBESCHEID VOM 12.3.2003

MAGISTRAT DER STADT WIEN**Magistratsabteilung 37****Baupolizei****Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk****Spetterbrücke 4, 2. Stock****A - 1160 Wien**DVR:0000191 Fax: 81134 99 12501 Tel.: 81134 12500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

MA 37/13 – Hummelgasse 50/2099/2002

Wien, 12. März 2003

13. Bezirk, Hummelgasse ONr. 50
Gst.-Nr. 255/13 und 255/17 in
EZ 514 der Kat.-Gem. Unter-St.-Veit

- I. Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)**
II. Zubau

Baubewilligung**B E S C H E I D****I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 20. November 1997, Zl.: MA 37/13 – Hummelgasse 50/2157/1994 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Anstelle der straßenseitigen Dachgaupen werden Dachflächenfenster hergestellt, die Raumeinteilung der beiden Wohnungen im Dachgeschoss wird abgeändert und gartenseitig werden Dachterrassen eingeschnitten. Im Dachgeschoss werden Stahlbetondecken eingezogen.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 BO unter Bezugnahme auf die geltenden Bebauungsbestimmungen die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf den gartenseitig gelegenen Dachterrassen sollen zwei verglaste Ausstiege in untergeordnetem Ausmaß hergestellt werden.

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

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Detailgestaltung, Material und Farbe von Balkongeländer und -tür sind gemäß den bereits bestehenden, darunter liegenden auszuführen.

Es ist herkömmlicher **Putz** zu verwenden.

Die **Farbgestaltung** ist im Einvernehmen mit der MA 19 festzulegen.

Die **Dachflächenfenster** sind flächenbündig zu setzen und deren Abdeckrahmen in Dachfarbe zu streichen/beschichten.

Das **Dach** ist mit keramischen Dachziegeln zu decken.

Sämtliche **Blechteile** sind auf ein technisch erforderliches Minimum zu beschränken und in Dachfarbe zu streichen/beschichten oder in Kupferblech auszuführen.

Sämtlicher **Fassadendekor** und Gesimse sind zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen.

Die **Kaminköpfe** sind bestandsangepasst mit Sprungschar, Abdeckplatte und „patschokiert“ auszuführen.

Die **Rauchfangkehrerstege** und -tritte sind in Dachfarbe zu streichen.

- 2.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich **Berufung** eingebracht werden. Die **Berufung** hat den **Bescheid** zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten **Berufungsantrag** zu enthalten. **Bewilligungswerber/innen** (Antragsteller/innen) haben die **Berufung** mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem **Berufungsantrag** anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche **Einbringung** der **Berufung** ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die **Gültigkeitsdauer** der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Für die Zugänglichkeit der Rauch- und Abgasfänge über Dach haben die Bestimmungen der Allgemeinen Arbeitnehmerschutzverordnung (AAV) Anwendung zu finden.

Ergeht an:

- 1.) Bogenstorfer KEG, 8934 Altenmarkt 33 als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2, ~~des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan und eines Zahlscheines~~
- 2.) Frau Johanna Huber, Frau Regina Schnabl-Pichler als Grundmiteigentümerin, z. Hd. Frau Eva Stiermayr, p.A. Gustav Petri & Co., Hegelgasse 13/21, 1010 Wien

MA 37/13 – Hummelgasse 50/2099/2002

Seite: 3

- 3.) Frau Charlotte Havas, Hummelgasse 50/4, 1130 Wien als Grundmiteigentümerin
- 4.) Frau Theresia Wildauer, Trauttmansdorffgasse 9, 1130 Wien als Grundmiteigentümerin

In Abschrift an:

- 5.) Ing. Franz HARALD, 3451 Plankenberg als Bauführerin
- 6.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Josef Kiraly, Oberdorf 242, 6073 Sistrans als Planverfasser
- 7.) MA 37/13 unter Anschluss der Pläne C1-C2
- 8.) Finanzamt für den 13. Bezirk
- 9.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Ing. Wellner
Tel.: 878 34/13512 DW



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Eder, e.h.
Oberstadtbaurat

[illegible]

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

A Dr. Anna Huber-Hirk und Dipl.Ing. Rainer Hirk 1230, Jesuitensteig 3	☐ A ☐ B Natürliche Person oder Unternehmen bzw. Verein
B <i>Gustav Petri & Co.</i> Immobilien - Treuhand GmbH 1010 WIEN, Hegelgasse 6/2 Tel. 01/512 80 01	

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Fertigstellungsanzeige

Hiermit wird die Fertigstellung

☒ der mit Bescheid vom 20.11.1997, Zl. MA 37/ 13-2157/1994 bewilligten Bauführung

☐ der gemäß §§ 70a bzw. 70b BC zur Zl. MA 37/ eingereichten und als bewilligt geltenden

☐ der mit Bauanzeige vom eingereichten Baumaßnahmen

in Wien, 13, Hummelgasse 50, neue Aktenzahl: 1271113-214 angezeigt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden folgende Unterlagen angeschlossen:

- ☒ **Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in** über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder
- ☐ falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine **Erklärung des/r Bauführers/in**, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ☒ ein der Ausführung entsprechender Plan (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
- ☒ ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
- ☐ ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
- ☒ ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.
- ☒ Überprüfungsberichte des/r Prüfsachverständigen/in (liegt bereits auf)
- ☒ positive Gutachten über die Rauch- und Abgasfänge (liegt bereits auf)
- ☐ positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)
- ☐ positives Gutachten über den geschaffenen bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
- ☐ positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
- ☐ wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
- ☐ wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
- ☐ Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- ☐ Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerksbuchs gemäß § 128a BO
- ☐ Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO
- ☐ Förderungszusicherung gemäß § 29 WWFG 1989

Huber-Hirk Anna
Rainer Hirk

Magistratsabteilung 37

Gebietsgr. Ost

Eingangsvermerk der Behörde

Eing.: 31. OKT. 2024

MA 37/

Zahl Blg.

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNHAUS

Ecke Beckgasse/Hummelgasse



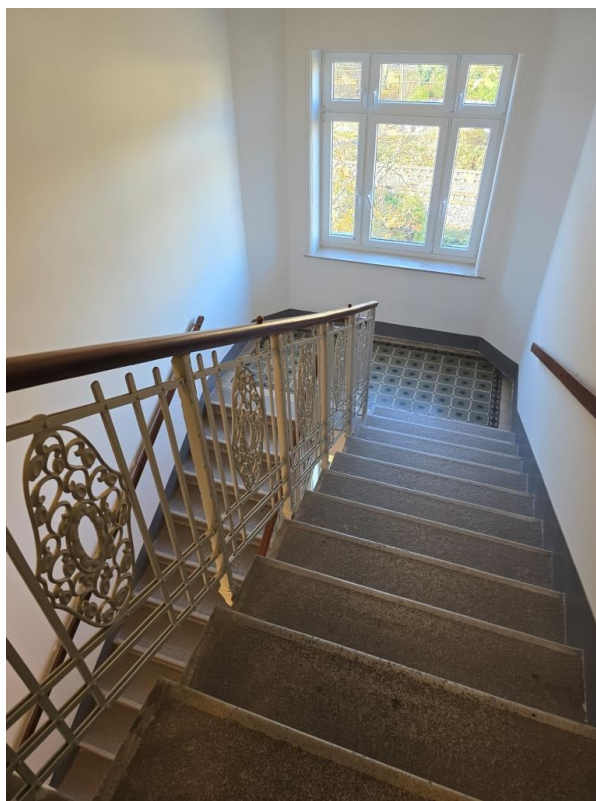
Straßenseite Beckgasse



Straßenseite Hummelgasse

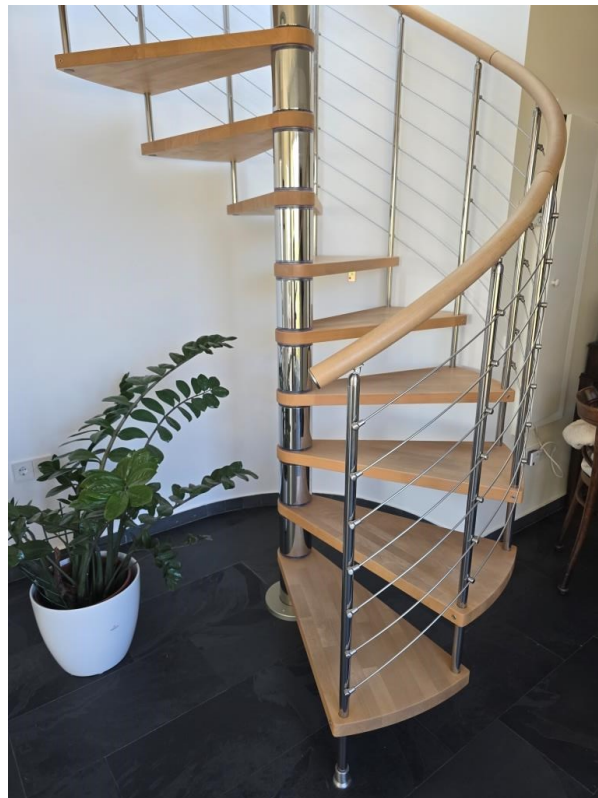
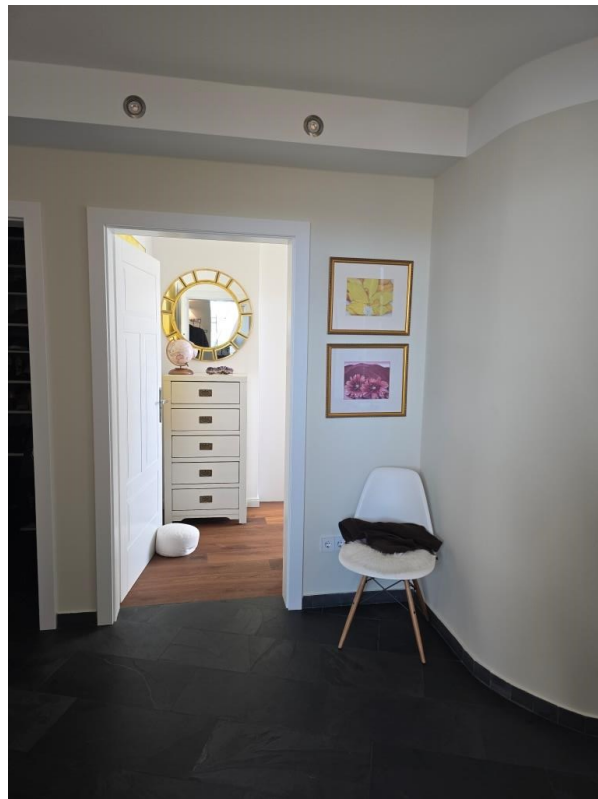


INNENANSICHTEN WOHNHAUS - STIEGENHAUS



INNENANSICHTEN WOHNUNG – 1. DACHGESCHOSS

Vorraum

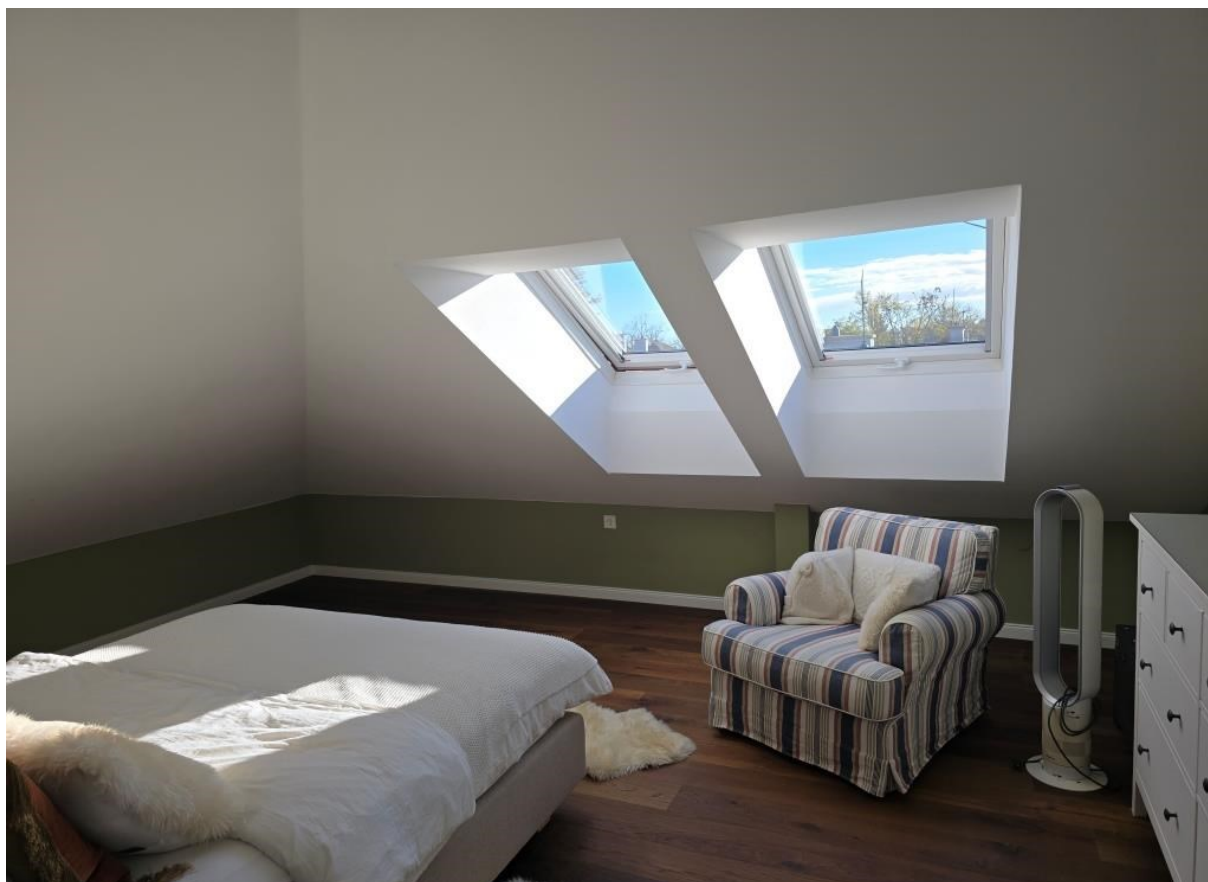




Balkon



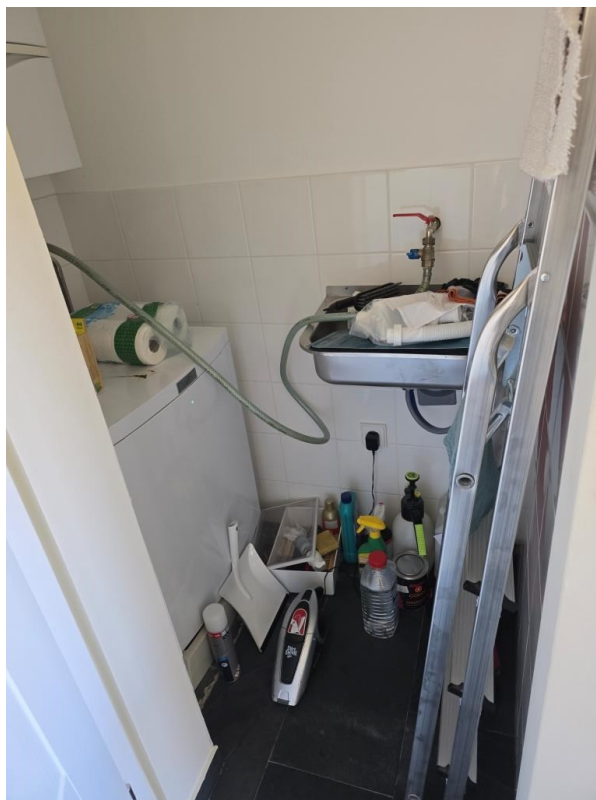
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Abstell- Wirtschaftsraum mit Gastherme und Waschbecken

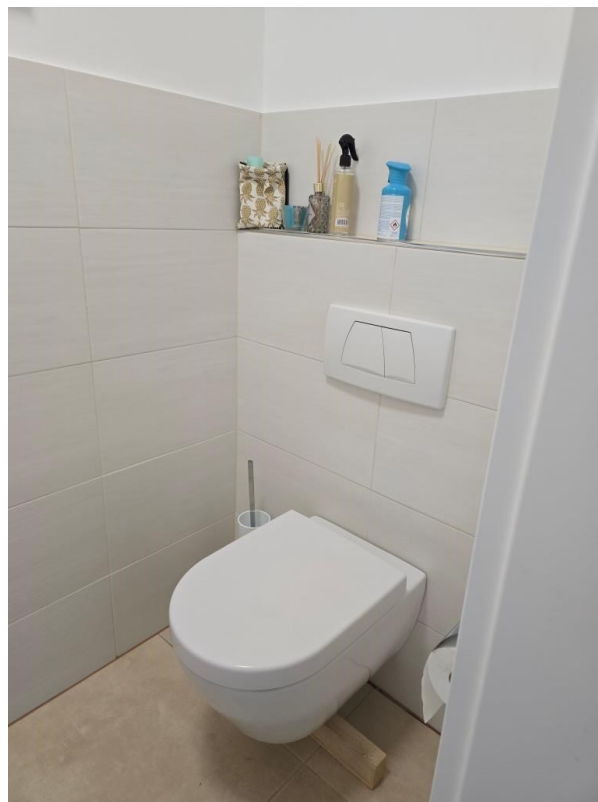


Badezimmer





WC



Zimmer



Wohnküche

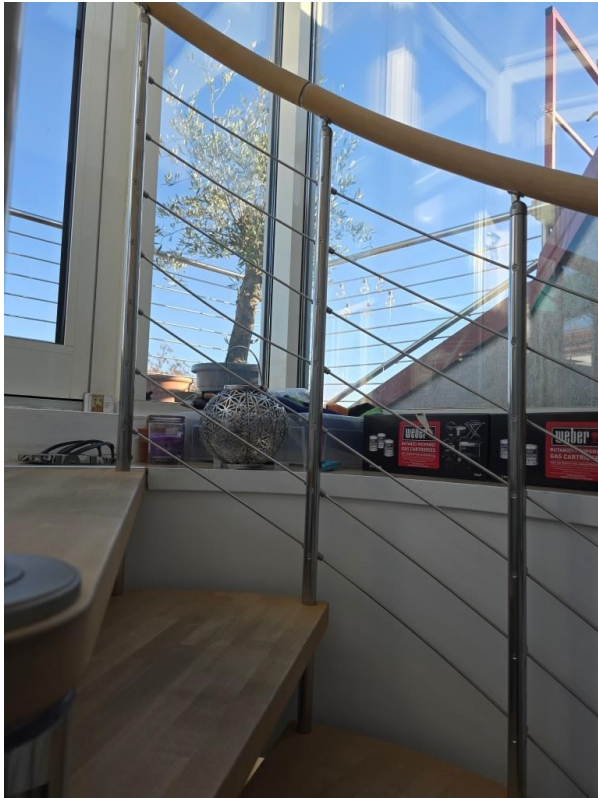






INNENANSICHTEN WOHNUNG – 2. DACHGESCHOSS

Wendeltreppe zur Dachterrasse



Dachterrasse







LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Popp Roland, Neuruhner Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

- Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.10.2025
- Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022
- Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019
- Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage
- Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016
- Zeitschriften und Marktberichte:
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige
- Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung
- Standards:
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung