

PARIE	A	B	C	1	2	3	4
-------	---	---	---	---	---	---	---

# BESTANDPLAN

OTTO-BAUER-GASSE 19  
1060 WIEN

EZ	GST	KATASTRALGEMEINDE
438	600	MARIAHILF

BAUWERBER

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei  
Gebietsgruppe Süd, Bauinspektion



ZI.: MA37/6-42856-9/06

GRUNDEIGENTÜMER

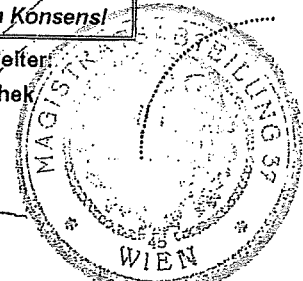
Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

Stadtwien

Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!

Wien, 06.11.2012

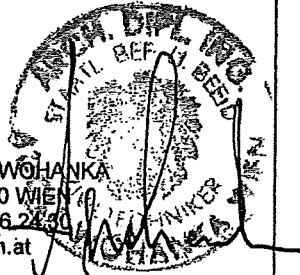
Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Markoschek  
Oberstadtbaurat



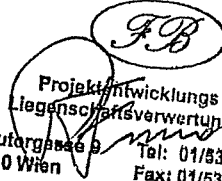
PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

ARCH. DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA  
MILLERGASSE 21, 1060 WIEN  
TEL: 597 13 68 FAX: 596 24 50  
MAIL: wohanka@aon.at



Projektentwicklungs- und  
LiegenschaftsverwertungsgmbH  
Neutorgasse 9  
1010 Wien  
Tel: 01/532 92 16  
Fax: 01/532 92 16 - 15



DATUM

PLANNUMMER

BAUTEIL

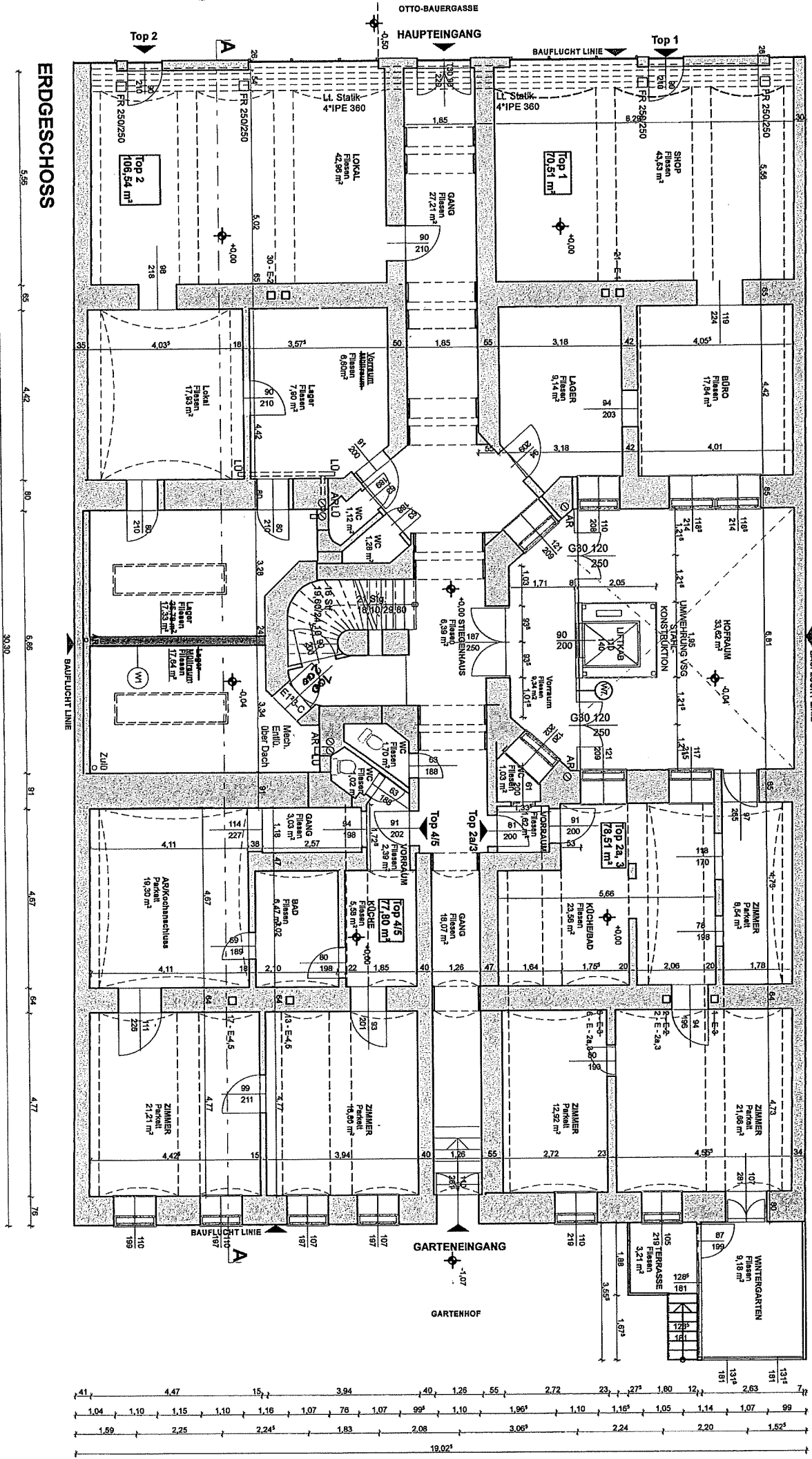
MAßSTAB

12 - 10 - 31

M 1 : 100

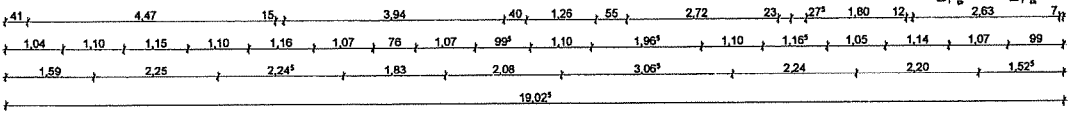
BEHÖRDE

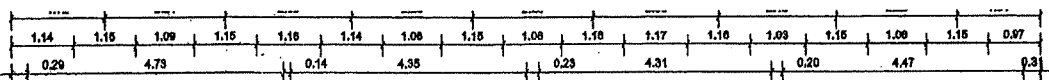
**ERDGESCHOSS**



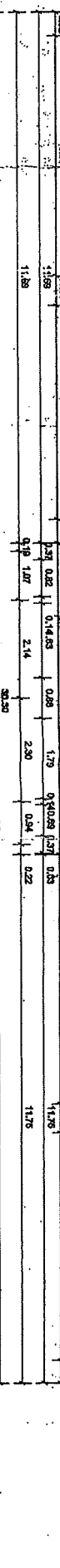
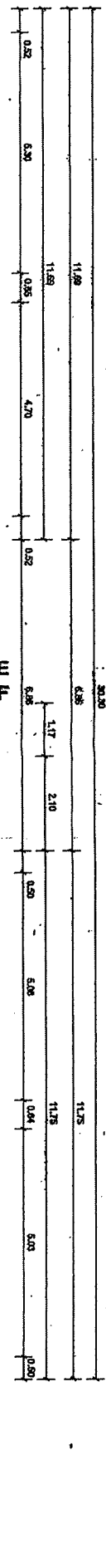
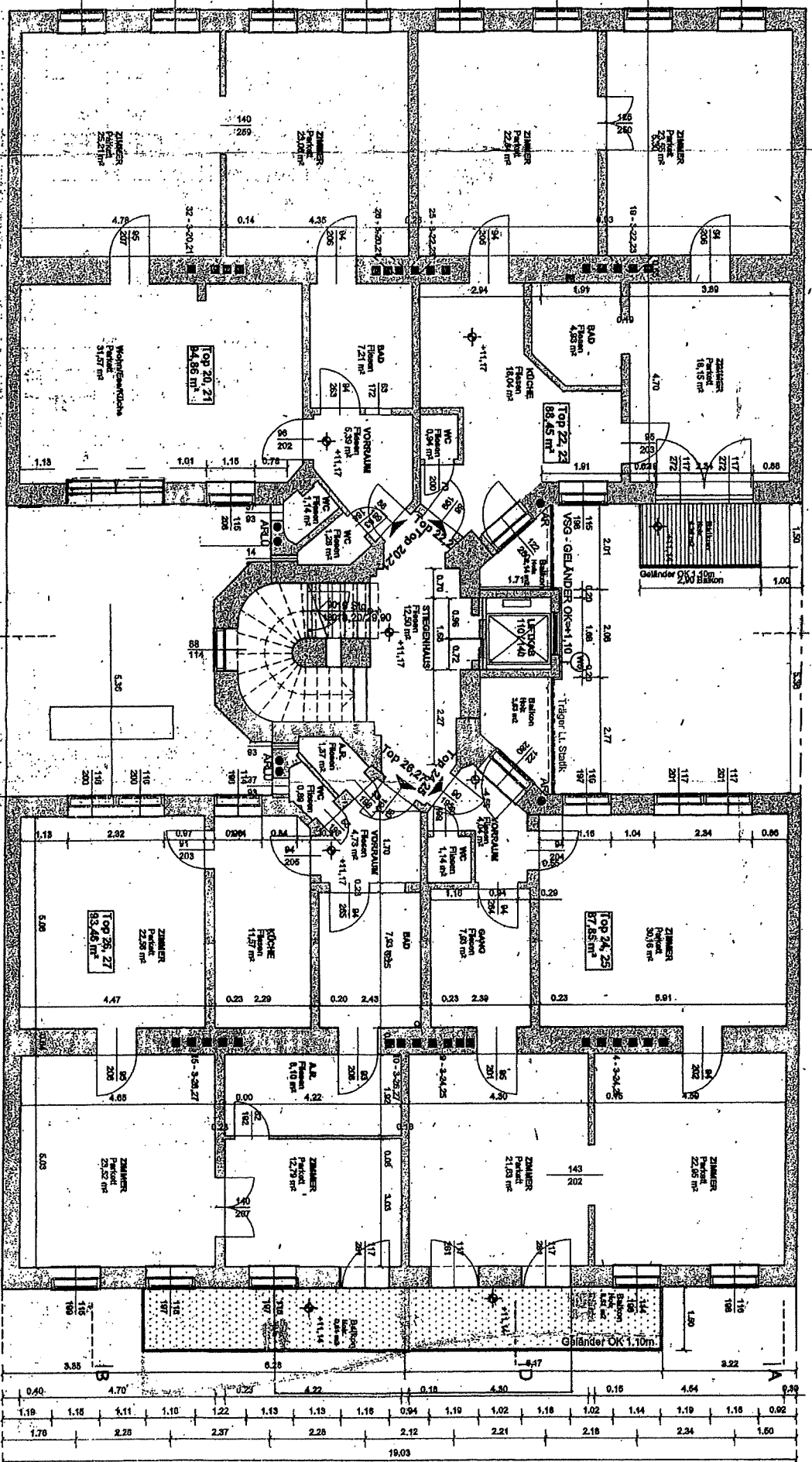
- 2,0cm TRENNWAND
- 15,0cm PUTZ
- VOLLZIEGELMAUERWERK NEU
- MINERALFASER STEINWOLLE(60)
- ISOVER FLAMMEX DAMFPRESSE FLAM
- 2,5cm GIPSKARTONFEUERSCHUTZPLATTEN
- 24,5cm SUMME

- STAHLBETON
- ABBRUCH
- NEU
- WÄRMEDÄMMUNG
- BESTAND
- STAHL





**3. OBERGESCHOSS**



19.03



*Schreibenselbstbesorgung  
€ 391,98 28.2.2022  
[Signature]*

# Wohnungsmietvertrag

(den Bestimmungen über den Richtwert und den angemessenen Hauptmietzins unterliegende Wohnungen)

## I. Mietvertragsparteien

Vermieter: Herr Mag. Christian Baumgartner, grundbücherlicher Eigentümer der Wohnung Otto Bauergasse 19, Top 24-25, 1060 Wien, geb. am 30. Juni 1973, wohnhaft in 2340 Mödling, Gabrielerstraße 56, UID-Nummer: ATU61537055

vertreten durch .....

Mieter: Herr Roland Sule, geb. 24. August 1961, Reisepassnr. EN528426, gültig bis 8. September 2022 ausgestellt von Belgien

## II. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause Otto Bauergasse 19, 1060 Wien gelegenen Mietgegenstand, Wohnung Top Nr. 24-25 im 3. Stockwerk.

Nutzfläche ca. 88 m<sup>2</sup>

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, Wohnküche, Badezimmer, Vorraum, und WC sowie einem westseitigen Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>).

Das Mietobjekt ist wie folgt ausgestattet bzw. folgende Mängel wurden festgestellt:

Gasetagenheizung, Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in der Wohnküche und dem Badezimmer. Das Bad besteht aus einer Dusche, einem Edelstahlreinbauwaschbecken mit Glas/Alukonstruktion, einer Waschmaschine Marke AEG und einem Spiegel. Die Küche besteht aus einer Designerküche inklusive drei Unterschränken, einer Glasfront mit Abstellflächen und einer Bar samt drei Barhockern, Geschirrspüler, Elektroherd mit Ceranfeld, freistehender Kühl- und Gefrierschränkkombination der Marke Bosch (blau) und zwei Spülen samt Armatur.

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie Kat. A (§15a Abs 1 MRG)

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG).).

Mitvermietet: geräumiges Kellerabteil

Sonstiges:

*Kautions 4.500,- € & Gebühr  
& 1. Miete in bar erhalten !!*

*[Signature]*

Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken oder (.....)  
verwendet werden.

### III. Mietdauer

#### ~~Unbefristetes Mietverhältnis~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit  
geschlossen.~~

- ~~a) Die Kündigungsfrist beträgt: .....  
Kündigungstermine: ..... oder~~  
~~b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.~~

oder:

#### **befristetes Mietverhältnis**

Das Mietverhältnis wird auf Dauer von drei Jahren abgeschlossen.  
Es beginnt am 1. März 2017 und endet am 29. Februar 2020 ohne Kündigung.

Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der  
gesetzlichen Bestimmungen des §29 Abs 2 MRG (nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung  
einer 3-monatigen Kündigungsfrist).

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarungen werden seitens des Vermieters folgende  
wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gem. § 30 MRG) vereinbart:

analog der Regelungen des §30 MRG

### IV. Hauptleistungspflichten Mietzins/Wartung und Instandhaltung

#### a) Mietzins

Dieses Mietverhältnis unterliegt den zinsrechtlichen Bestimmungen des

**Richtwertmietzinses (§16 Abs 2 MRG)**

~~Angemessenen Hauptmietzinses (§16 Abs 1 MRG)~~

~~Freie Hauptmietzinsvereinbarung nach dem RBG 1971 (§53 MRG)~~

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

- Dem vereinbarten Hauptmietzins von monatlich EUR 856,24  
(achthundertsechsfünfzig, 24/100)
- Den monatlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, derzeit EUR 108,16  
(hundertacht, 16/100)
- Anteil für besondere Aufwendungen wie Aufzug, Zentralheizung etc. von derzeit  
monatlich EUR 25,45 (fünfundzwanzig, 45/100)

- ~~Dem monatlichen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (siehe Inventarliste);~~
- ~~Dem monatlichen Entgelt für sonstige Leistungen, EUR~~
- Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 10%, EUR 98,99 (achtundneunzig, 99/100)
- ~~Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20% (Möbelmiete, Wärmelieferung,...), EUR~~
- **Summe EUR 1.088,84 (tausendachtundachtzig, 84/100)**

Hinsichtlich der Lage (Wohnumgebung) bestätigt der Mieter mit Unterfertigung des Vertrages, dass ihm der Vermieter bekannt gegeben hat, dass er einen Zuschlag gemäß §16 Abs 2 Z 4 und Abs 3 und 4 MRG beansprucht. Bei der Lage des Hauses wurden insbesondere folgende Umstände (öffentliche Verkehrsmittel) berücksichtigt:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt, sowie die absolut verkehrsgünstige Lage mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz; die zentrale Erreichbarkeit der Innenstadt und der Universität Wien: überdurchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (z.B. Fußgängerzone Mariahilferstraße, Naschmarkt, Spittelberg...) mit Supermärkten, Apotheke, Banken; umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot (Theater an der Wien, Volkstheater, Spittelberg, Museumsquartier, Apollokino, Lokalszene...); gepflegtes Altwienerhaus mit sehr schönen Innenhöfen, neuwertiger Zustand der Wohnung, neuwertige Doppelholzfenster sowie Kunststoff-Alufenster, westseitiger Balkon in den großen begrünten Innengarten, ...

Der Grundkostenanteil liegt daher aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteils.

Für den Fall eines befristeten Mietverhältnisses entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75% des nach §16 MRG zulässigen Hauptmietzinses, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzinses, das entspricht EUR 285,41 (zweihundertfünfundachtzig, 41/100) bereits berücksichtigt wurde. Im Falle einer Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis erhöht sich der Hauptmietzins um den in Abzug gebrachten Befristungsabschlag.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit 4,28% (Liftkosten 7,69%).

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen (~~Aufzug/gemeinsame Wärmerversorgungsanlage~~) teilzunehmen. Der Mieter erklärt sich mit einer Betriebskosten-Jahrespauschalverrechnung gemäß §21 Abs. 3 MRG ausdrücklich einverstanden.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, einer Änderung sowie einer Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Sturmschäden, Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie der Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten ausdrücklich zu. Finden o.a. Schäden nicht in der Versicherung Deckung, müssten diese aus der Hauptmietzinsreserve bestritten werden, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §18 ff MRG führen kann. Die Überwälzung der o.g. Versicherungsprämien setzt die Zustimmung der Mehrheit der Mieter im Sinne des §21 Abs 1 Z 6 MRG voraus. Der Anteil an den o.a. Versicherungssparten beträgt derzeit monatlich EUR 22,95.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften des Monats zu entrichten. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in der gesetzlichen Höhe von 4% sowie Mahngebühren in Höhe von EUR 10,- vereinbart.

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

#### b) Erhaltung

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür vorgesehenen Einrichtungen wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

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

Den Vermieter trifft aufgrund der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß §3 Abs 2 MRG im Inneren des Mietobjekts nur die Pflicht zur Behebung ernster Schäden des Hauses sowie zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten – entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers - jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten. Er ist auch verpflichtet die gesetzlichen/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Der Mieter bestätigt bei Mietvertragsabschluss eine Kopie der Wartungsbestimmungen des Thermenherstellers erhalten zu haben.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjekts zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie den Versorgungsleitungen zu verhindern.

Hinsichtlich unentgeltlich beigestellter Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte (siehe Inventarliste) wird prekaristische Nutzung vereinbart. Die beigestellten Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar unverzüglich zur Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.

Sonstige Vereinbarungen:

c) **Wertsicherung**

~~a) Der angemessene/frei vereinbarte Hauptmietzins (§ 53 MRG) wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl. Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben.~~

oder **Richtwertmietzins:**

b) Hinsichtlich des Hauptmietzinses vereinbaren die Parteien Wertbeständigkeit i.S.d. §§ 5 und 6 RichtWG, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Sollte aufgrund gesetzlicher Änderungen die Wertsicherung nach RichtWG nicht mehr möglich sein, so gilt die unter a) angeführte Wertsicherungsklausel, wobei Indexschwankungen bis 5% unberücksichtigt bleiben, als vereinbart.

## V. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch vor Übergabe, eine Kautio im Betrag von EUR 4.500,- (viertausendfünfhundert) zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient der Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich (innerhalb von 14 Tagen nach Rückstellung des Mietobjektes) zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung – nach Wahl des Vermieters – an jeden der Mieter erfolgen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtzahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

## VI. Benützung

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige- und Durchführungsbestimmungen des §9 MRG sind einzuhalten.

Für getätigte Investitionen steht dem Mieter ein Ersatzanspruch gem. §10 MRG zu. Darüber hinausgehende Ansprüche für nützliche Aufwendungen gem. §1037 iVm §1097 ABGB sind ausgeschlossen.

In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

Das Einbauen von Zwischendecken, das Verkleiden von Decken und Wänden sowie das Bekleben von Böden mit PVC, Spannteppich und dgl. werden ausdrücklich untersagt.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Aufstellung oder Montage von Satelliten- oder Funkanlagen im oder am Haus sowie an Fenstern des Mietgegenstandes, auf Balkonen, Terrassen etc. untersagt ist.

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben. Balkone und Terrasse sind von Schnee zu räumen bzw. freizuhalten.

Bauteile, Vorrichtungen, Zugangswege oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Wasser-, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

Ausdrückliche Zustimmung erteilt der Mieter dem Zutritt des Rauchfangekehrers in die Wohnung zur Durchführung der jährlichen Rauchfangkehrung.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Schriftlichkeit wird vereinbart.

Eine über §11 MRG hinausgehende Untervermietung oder sonstige Weitergabe der Bestandsräume an dritte Personen ist nicht gestattet.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Schriftlichkeit wird empfohlen.

Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung, welche zur Unterschrift vorgelegt wird, einzuhalten.

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Der Grund für diese Empfehlung liegt darin, dass der Vermieter dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden haftet, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

Tiere dürfen nur mit vorhergehender, schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden, dies gilt insbesondere für Katze und Hunde. Die Haltung von exotischen und gefährlichen Tieren ist verboten.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mietgegenstand zu besichtigen.

Sollte der Vermieter wegen Nichteinhaltung der vom Mieter übernommenen Verpflichtungen von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

## **VII. Rückgabe des Bestandobjekts**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet die Räumung des Bestandobjekts und die sonstigen ihn bei der Beendigung des Mietverhältnisses treffende Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjekts, so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Bei der Übergabe sind dem Vermieter sämtliche Wartungsberichte für die Therme vorzuweisen.

Sonstige Vereinbarungen:

## **VIII. Sonstiges**

Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichende von Punkt III. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

Die Vorlagepflicht gemäß § EAVG wurde entsprochen.

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gemäß § 3 und 30a KschG belehrt.

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit drei Schlüssel (zwei je Kellerabteil und Briefkasten) ausgehändigt.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Er verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Der Mieter verpflichtet sich, Strom, Wasser und Gas unverzüglich auf seinen Namen anzumelden.

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

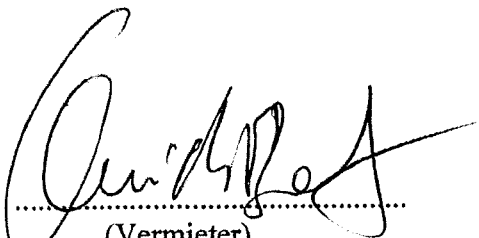
Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

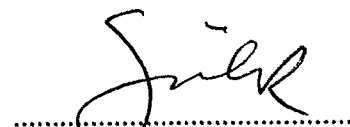
#### **IX. Vergebührung**

Die Kosten der Vergebührung des Vertrages trägt der Mieter. Zum Zwecke der Gebührenmessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer für drei Jahre EUR 39.198,24 beträgt.

Die Gebühr beträgt daher EUR 391,98 (dreihunderteinundneunzig, 98/100) und wird bei Übernahme des Mietgegenstandes übergeben.

Wien, am 28. Februar 2017

  
.....  
(Vermieter)

  
.....  
(Mieter)

## Beiblatt

zu dem am 28. Februar 2017

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1060 Wien, Otto Bauergasse 19, Top 24-25

### Hausordnung zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal
  2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde (usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
  3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen, insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben die Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Stereoanlagen etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
  4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen wie Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstigem Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
  5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort sowie an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie an Samstagen von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
  6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.  
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei vom Mieter veranlassten Reparatur- oder sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindlichen Tieren hat der Mieter aufzukommen.
  7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstigen Abflüsse geworfen werden, sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.  
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
  8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
  10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrmitteln jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
  11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.  
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen, die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrten.  
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
  12. **Bei Häusern mit Hausbesorger ohne Sprechanlage:**  
Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
  13. **Bei Häusern mit Aufzug:**  
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
  14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**  
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizungen ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

## Inventarliste

### Mitvermietetes Inventar:

Das Mietobjekt wird in dem Zustand übernommen, in welchem es sich befindet und wie eingehend besichtigt.

Doppelkleiderschrank

Designerküche samt Geräten, freistehendem Kühlschrank, Bar und drei Barhocker

Garderobe aus Stahlrohr und Glasrückwand

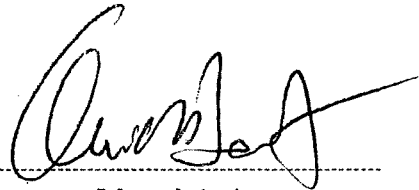
Waschtisch aus Glas und Edelstahlbecken

Wäschtischspiegel, Einbauleuchten und Lampen  
Waschmaschine AEG

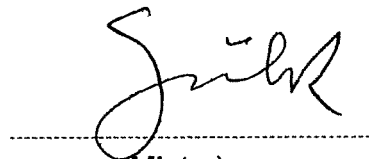
Balkongarnitur klein und groß

Das gesamte Inventar wurde vor etlichen Jahren angeschafft und befindet sich in gutem Zustand.

Wien, am 28. Februar 2017



(Vermieter)



(Mieter)

Mag. Christian Baumgartner  
Gabrielerstraße 56  
2340 Mödling  
UID: ATU61537055

Herr Roland Sule  
Otto Bauergasse 19/24-25  
1060 Wien

Mödling, am 15.08.2022

Betreff: Wohnung Otto Bauergasse 19/24-25, 1060 Wien

**Vorschreibung für Monat September 2022 und Folgemonate**

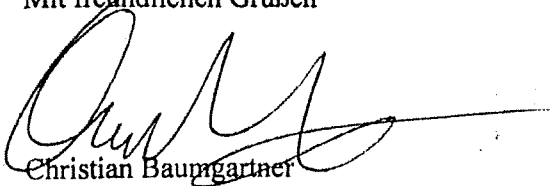
Sehr geehrter Herr Sule, lieber Roland!

Hiermit darf ich Dir Deine monatliche Aconto-Zahlung für den Monat September 2022 und Folgemonate bekannt geben:

Hauptmiete	EUR 943,70
Betriebskosten	EUR 119,70
Aufzug	<u>EUR 37,10</u>
Zwischensumme	EUR 1.100,50
zuzügl. 10% Ust.	<u>EUR 110,05</u>
monatl. Vorschreibung	<u>EUR 1.210,55</u>

Dieser Vertragszusatz gilt als Dauerrechnung i. S. des UstG bis auf Widerruf!

Mit freundlichen Grüßen



Christian Baumgartner

## Kanzlei Dr. Maritzcak

---

**Von:** Hausverwaltung <hausverwaltung@thurn.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 19. Dezember 2023 14:10  
**An:** Kanzlei Dr. Maritzcak  
**Betreff:** AW: 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19 Top 24/25 samt Keller Nr: 24/25, Anfrage Unterlagen  
**Anlagen:** 231219 Kontoblatt T24+T25.pdf; Wohnungseigentumsvertrag.pdf; Otto-Bauer-Gasse 19.pdf; Protokoll WE-Versammlung Ottobaugasse 19 vom 08.03.23.pdf; VS0619\_0619\_Top 24\_25.pdf; Anordnung zur Schätzung -262542.pdf; Schreiben .pdf

Sehr geehrter Herr Dr. Maritzcak,

anbei übermittle ich Ihnen die benötigten Informationen gem. Ihrem Schreiben.

- 1.) besondere Vereinbarungen- keine bekannt- s. WE Vertrag.
- 2.) Außenstände Top 24/25- s. Kontoblatt.
- 3.) Vorschreibung (01/24)- im Anhang.
- 4.) akt. Stand der Rücklage- € 17.114,- s. Vorausschau.
- 5.) Reparaturen in Zukunft- s. Vorausschau.
- 6.) Erhöhung der Instandhaltungsbeiträge in nächster Zeit- kann derzeit nicht beantwortet werden bzw. ungewiss.
- 7.) HB Wohnung- gibt es nicht, die Hausreinigung wird durch die Fa. Servicom durchgeführt.
- 8.) Schneeräumung- Winterdienst wird von Fa. Piegler durchgeführt.
- 9.) Kellerabteil zur Wohnung- es gibt ein zugehöriges Kellerabteil.
- 10.) dzt. Bauaufträge oder Schlichtungsstellenverfahren- Nein.
- 11.) Energieausweis- keiner vorhanden, wird erstellt.
- 12.) Vorausschau- im Anhang.
- 13.) Pläne in elektronischer Form- welche Pläne benötigen Sie?
- 14.) B1300 Protokoll- nicht vorhanden.
- 15.) Protokoll der letzten Versammlung – im Anhang.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Herzog

THURN & BAUER Hausverwaltung GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 53  
1130 Wien  
Tel. +43 (1) 8901119  
Email: [hausverwaltung@thurn.at](mailto:hausverwaltung@thurn.at)  
FN 522103z

---

**Von:** Anita Dvorak  
**Gesendet:** Montag, 18. Dezember 2023 13:30  
**An:** Hausverwaltung <hausverwaltung@thurn.at>  
**Betreff:** WG: 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19 Top 24/25 samt Keller Nr: 24/25, Anfrage Unterlagen

S.g. Damen und Herren,

# THURN & BAUER

HAUSVERWALTUNG GMBH

Tel.: +43 1 890 11 19  
Mail: hv@thurn.at

Abs.: Thurn & Bauer Hausverwaltung GmbH

Herr  
Christian Baumgartner  
Gabrielerstraße 56  
2340 Mödling

Wien, 11.12.2023

Seite 1 von 1

## monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

**Nutzungsobjekt:** Objekt 0619 /0619, Wohnung in 1060 Wien , Otto Bauergasse 19 / Top 24+25  
**Rechnungsaussteller:** WEG Otto Bauergasse 19

**Zahlungsreferenz:** 000000001579      **gültig ab:** 01.01.2024  
**Kundennummer:** 0619/12      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU63772607  
**Rechnungsnummer:** 694      **UID-Nr. Rg. Empfänger:** ATU61537055

Sehr geehrter Herr Baumgartner!

Nachfolgend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	129,01	10,00 %	12,90	141,91
Darlehen	35,89	0,00 %	0,00	35,89
Liftwartung mit Strom	41,87	10,00 %	4,19	46,06
Reparaturfond	92,04	0,00 %	0,00	92,04
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 298,81</b>		<b>€ 17,09</b>	<b>€ 315,90</b>
	0,00 % Ust von	127,93	0,00	127,93
	10,00 % Ust von	170,88	17,09	187,97

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT11ZZZ00000035046 Zahlart: Überweisung  
ERSTE BANK, BIC: GIBAATWW, IBAN: AT38 2011 1404 5006 5413  
Kontoinhaber: Thurn & Bauer

Ihre Bankverbindung:  
BANK UND SPARKASSEN AG WALDVIERTEL-MITTE, BIC: SPZWAT21, IBAN: AT16 2027 2000 0079 2531  
Kontoinhaber: Baumgartner Mandatsreferenz: 157v01

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats  
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis auf Widerruf.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung  
Thurn & Bauer GesmbH

## Kontoblatt 01.01.2023 - 31.12.2023

Seite 1 von 2

Konto	D0619/12	Baumgartner Christian A-2340 Mödling, Gabrielerstraße 56		Objekteinheit Nr.: 012			
EB-Wert	4.227,28	Saldo	4.227,28	Summe Soll	0,00	Summe Haben	0,00
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
<b>0619 /0619</b>	<b>Otto Bauergasse 19</b>				<b>Lfd. Nr.: 012</b>	<b>Top: Top 24+25</b>	
				EB-Wert	4.227,28		
<b>01.2023</b>							
01.01.23	70.593	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	255,41	
01.01.23	72.139	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	-255,41	
01.01.23	72.141	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	290,79	
01.01.23	72.402	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	-290,79	
01.01.23	72.404	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	255,41	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>255,41</b>	
<b>02.2023</b>							
01.02.23	71.178	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	255,41	
01.02.23	72.143	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	-255,41	
01.02.23	72.145	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	290,79	
01.02.23	72.406	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	-290,79	
01.02.23	72.408	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	255,41	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>255,41</b>	
<b>03.2023</b>							
01.03.23	71.737	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	255,41	
01.03.23	72.147	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	-255,41	
01.03.23	72.149	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	290,79	
01.03.23	72.410	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	-290,79	
01.03.23	72.412	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	255,41	
09.03.23	310.146	202300005	S280619N	Rückstand Klage			2.376,44
31.03.23	313.351	6	S280619N	Klage Kessler			2.361,66
				<b>Zwischensumme</b>		<b>255,41</b>	<b>4.738,10</b>
<b>04.2023</b>							
01.04.23	72.456	VS 4/2023	S DIV	VS 4/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>05.2023</b>							
01.05.23	73.147	VS 5/2023	S DIV	VS 5/2023	MwSt.	291,60	
05.05.23	72.131	Abr.2022	S4502	Abrechnungsergebnis 2022	MwSt.	-74,23	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>217,37</b>	
<b>06.2023</b>							
01.06.23	73.862	VS 6/2023	S DIV	VS 6/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>07.2023</b>							
01.07.23	74.389	VS 7/2023	S DIV	VS 7/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>08.2023</b>							
01.08.23	75.089	VS 8/2023	S DIV	VS 8/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>09.2023</b>							
01.09.23	75.635	VS 9/2023	S DIV	VS 9/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>10.2023</b>							
01.10.23	76.414	VS 10/2023	S DIV	VS 10/2023	MwSt.	291,60	
				<b>Zwischensumme</b>		<b>291,60</b>	
<b>11.2023</b>							
01.11.23	76.997	VS 11/2023	S DIV	VS 11/2023	MwSt.	291,60	

**Kontoblatt 01.01.2023 - 31.12.2023**

Konto		D0619/12 Baumgartner Christian A-2340 Mödling, Gabrielstraße 56			Objekteinheit Nr.: 012		
EB-Wert	4.227,28	Saldo	2.513,98	Summe Soll	3.024,80	Summe Haben	4.738,10
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
0619 /0619				Otto Bauergasse 19	Lfd. Nr.: 012		Top: Top 24+25
				EB-Wert	4.227,28		
				Zwischensumme			291,60
12.2023							
01.12.23	77.578	VS 12/2023	S DIV	VS 12/2023	MwSt.	291,60	
				Zwischensumme		291,60	
EB-Wert	4.227,28	Saldo	2.805,58	Summe Soll	3.316,40	Summe Haben	4.738,10

EB-Wert	4.227,28	Saldo	2.805,58	Summe Soll	3.316,40	Summe Haben	4.738,10
---------	----------	-------	----------	------------	----------	-------------	----------

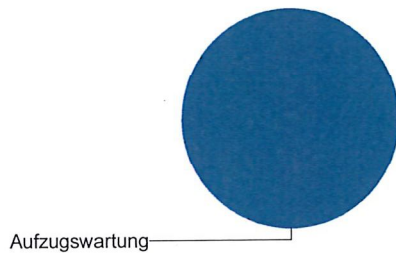
Tel.: +43 1 890 11 19  
Mail: hv@thurn.at

Wien, am 11.12.2023

**VORAUSSCHAU gem. § 20 Abs.2 WEG 2002 2024**  
**Objekt WEG 0619 /0619 Otto Bauergasse 19, 1060 Wien**

### Aufzug

voraussichtliche Kosten 2024	<b>6.500,00</b>
Jahrespauschale für Liftwartung mit Strom derzeit	6.049,92
Jahrespauschale für Liftwartung mit Strom ab Jänner 2024	6.500,04

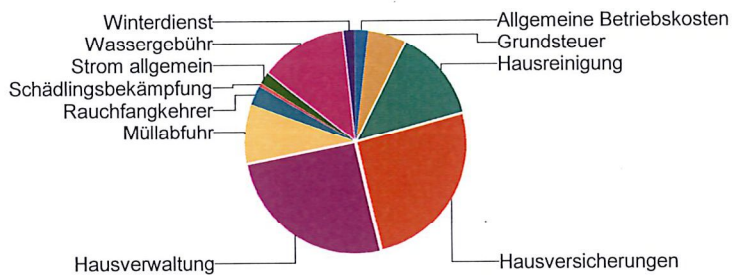


■ Aufzugswartung	6.500 €	100,0%
Summe:	6.500 €	100,0%

### Betriebskosten

Wir haben die BK 2024 aufgrund der Kalkulation/Hochrechnung der Zahlen 2023 budgetiert.  
Die Rahmenverträge mit Wien Energie konnten wir zu folgenden Konditionen abschliessen:  
Strom 14,5800 Cent/kWh Gas 5,5961 Cent/kWh

voraussichtliche Kosten 2024	<b>36.000,00</b>
Jahrespauschale für Betriebskosten derzeit	35.000,04
Jahrespauschale für Betriebskosten ab Jänner 2024	36.000,00



Allgemeine Betriebskosten	694 €	1,9%
Grundsteuer	1.974 €	5,5%
Hausreinigung	4.804 €	13,3%
Hausversicherungen	9.263 €	25,7%
Hausverwaltung	9.190 €	25,5%
Müllabfuhr	3.039 €	8,4%
Rauchfangkehrer	1.053 €	2,9%
Schädlingsbekämpfung	170 €	0,5%
Strom allgemein	581 €	1,6%
Wassergebühr	4.649 €	12,9%
Winterdienst	581 €	1,6%
Summe:	36.000 €	100,0%

### Rücklagenabrechnung

Der Fachverband hat mit Datum 15.11.2023 den neuen Wert für die Mindestrücklage im Wohnungseigentumsgesetz ab 01.01. 2024 entsprechend der gesetzlichen Anordnung auf der Website veröffentlicht.

Auf Basis des Indexwerts 102,6 (VPI 2020) für den Monat Juni 2021 und dem Wert für den Monat Juni 2023 mit dem Indexwert 120,4 (VPI 2020) ergibt die Berechnung eine Veränderung des Ausgangswertes von € 0,90 auf € 1,056.

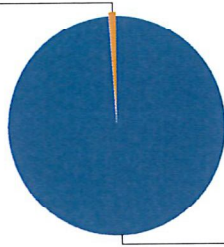
Somit beträgt die Mindestrücklage ab 01.01.2024 € 1,06 pro m<sup>2</sup> NFL/Monat.

Das Haus ist dem Baualter entsprechend in sehr gutem Erhaltungszustand. In absehbarer Zeit ist mit folgenden über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten zu rechnen: Sanierung Haustor € 2.500,00, Sanierung der Holzverkleidung ca. € 12.000,00, Sanierung des Bodens im Eingangsbereich/ Asubesserung der Risse an d. Decke/Überprüfung der Feuchtigkeit im Keller bzw. Einbau einer Belüftung (wird derzeit geprüft) Sanierung der Fenster in verschiedenen Tops (wird derzeit geprüft).

Es liegen keine Beschlüsse für 2024 der Wohnungseigentümergeinschaft über Verbesserungsarbeiten vor.

voraussichtliche Kosten 2024	<b>15.000,00</b>
<b>Stand Kto. Rep. Rücklage per 31.12.2023</b>	<b>17.114,33</b>
Jahrespauschale für Reparaturfond derzeit	22.348,80
Jahrespauschale für Reparaturfond ab Jänner 2024	26.322,00

Spesen des Geldverkehrs



Kleinreparaturen laufend

■ Kleinreparaturen laufend	23.187 €	98,9%
■ Spesen des Geldverkehrs	266 €	1,1%
Summe:	23.452 €	100,0%

**voraussichtliche Gesamtkosten 2024**

**57.500,00**

PROTOKOLL zur  
WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG Otto-Bauer-Gasse 19, 1060 Wien  
am 08.03.2023  
Zoommeeting

**TAGESORDNUNGSPUNKTE:**

1. Jahresbericht Finanzen
2. Sanierung Eingangsbereich Fliesen/Lamperie
3. Allfälliges

**Anwesend für die Hausverwaltung:** Frau Schön, Herr Wimmer, Frau De Zordo

**Anwesende Eigentümer:** Königshofer Bianca, Najar Robert, Dr. Baumgartner Michael, Zaher Nushin, Heller Teresa, Dr. Klinger Eva-Maria, Heller Julia, Königshofer Bianca i. V für Heiskel Brigitta  
(1.281 von 2.121 Anteilen)

**Start 17:11 Uhr**

**1. Jahresbericht Finanzen**

Frau Schön berichtet den aktuellen Stand der Rücklage Guthaben 22.000€, falls es noch Fragen hierzu gibt, bitte jederzeit an die Hausverwaltung wenden.

**2. Sanierung Eingangsbereich Fliesen/Lamperie**

Herr Wimmer berichtet über den aktuellen technischen Stand im Haus. Hier nach Dringlichkeit Angeführt.

- **Dach:** kleine Mängel (Zeiterscheinungen), Wartungsfugen und Nieten müssen teilweise erneuert werden.

**Fr. Klinger erwähnt Specht in Ihrer Gaube.**

- Auch die Löcher des Spechtes werden im Zuge der Reparaturen beseitigt.
- Eine Specht Attrappe wird am Dach angebracht um weitere Schäden zu verhindern.
- Die Reinigung der Dachrinnen bis auf weiteres 2 mal jährlich
- 

**Fam. Heller bittet um Bekanntgabe der Begehungs,- und Reparaturtermine am Dach, da sie direkt unterhalb leben.**

- **Fenster:** Hr. Najar und Dr. Baumgartner berichten von teilweise starken Verwitterungen der Außenfenster, Straßen sowie Gartenseitig. Insbesondere die Fenster von Fr. Hofmann (Mieterin Prosperimo Realitäten) Top 26-27 seien in einem sehr schlechten Zustand.

Die Hausverwaltung bittet alle Eigentümer um Bekanntgabe des Zustandes der Fenster per Email mit Kontaktdaten (Mieter), so dass ein Sammeltermin zur Besichtigung und Erstellung eines Kostenvoranschlages, organisiert werden kann.

**Frau Königshofer möchte in Top 11 Gartenseitig Außenjalousien anbringen sowie in Top 4-5 die Fenster komplett erneuern.**

Die Hausverwaltung bittet um Zusendung der Details inkl. Pläne.

- **Keller:** Herr Wimmer berichtet der Keller sei Straßenseitig gut belüftet und trocken. Gartenseitig ist die Belüftung schlechter, Feuchtigkeit entsteht, Verputz fällt bereits von der Decke und Schimmel beginnt sich zu bilden. Die Substanz in diesen Bereichen sollte überprüft werden und ggf. belüftet oder im Falle aufsteigender Feuchtigkeit trockengelegt werden.
- **Stiegenhaus:** die Instandsetzung der Elektrik (heraus stehende Kabel etc.) wird beauftragt.
- Der allgemein Zustand des Stiegenhauses weist über dem feuchten Kellerbereich einige sanierungsbedürftige Stellen auf. Die Holzverkleidung ist teilweise feucht und beginnt sich zu lösen. Im Erdgeschoß sind einige Risse in Decke und Rundbogen erkennbar welche saniert gehören um gröbere Schäden auf Dauer zu vermeiden. Im Zuge dieser Sanierung können auch die Bodenfliesen getauscht werden um das Entree optisch wieder einladender zu gestalten.

Hierzu sendet die Hausverwaltung nach Analyse des Feuchtigkeitsproblems einen Umlaufbeschluss zur Abstimmung aus.

### 3. Allfälliges

**Herr Najar erwähnt dass die Fassade Straßenseitig in teilweise abbröckelt.**

Herr Wimmer wird dies abermals überprüfen.

**Fam. Heller bittet um erneuten Rückschnitt des Efeus insbesondere Gartenseitig im Bereich des Fahrradständers.**

Die Hausverwaltung beauftragt den Rückschnitt gartenseitig sowie Kontrolle des restlichen Efeus.

**Fr. Dr. Klinger und Fam. Heller bringen vor dass das Haustor wieder abgeschlagen und beschädigt sei (eventuell gewaltsames Eindringen). Beide Parteien hätten das Haustor gerne in einem dunklen Grauton, falls es zu einer Sanierung kommt.**

**Energieversorgung: Hr. Dr. Baumgartner spricht die allgemeine Wärmeversorgungsproblematik an. Er regt alle Bewohner an, sich über einen mittelfristigen Zeitraum Gedanken über die Umstellung auf ein zentrales Wärmesystem zu machen.**

Herr Wimmer klärt auf dass es im Moment leider noch keine adäquate Lösung von staatlicher Seite gibt. Blocklösungen etc. sind gerade in Entwicklung. Die Hausverwaltung organisiert hierzu eine Machbarkeitsstudie.

Weiters erklärt Hr. Wimmer dass die Gasleitungen frisch geprüft und Instandgesetzt sind. Es ist somit in den nächsten 10-15 Jahren mit keinen Sanierungen zu rechnen.

Aktuell empfiehlt die Hausverwaltung auf Brennwertgeräte umzusteigen.

Frau Schön bedankt sich für die Teilnahme an der Hausversammlung und schließt diese um 18:00 Uhr.

**ANTEILSBERICHTIGUNGSÜBEREINKOMMEN**

abgeschlossen zwischen

1. **Mag. Michael Baumgartner**, geb. 04.09.1971, Heimgasse 9, 1230 Wien
2. **Mag. Christian Baumgartner**, geb. 30.06.1973, Otto-Bauer-Gasse 19/24+25, 1060 Wien
3. **ESI Immobilienentwicklungs GmbH (FN 301965t)**, Lehargasse 7, 1060 Wien
4. **Zhongwei Liu**, geb. 10.09.1963, Windmühlgasse 27/ 1-4, 1060 Wien
5. **Ing. Alfred Jägersberger**, geb. 15.07.1961, Otto-Bauer-Gasse 19/12, 1060 Wien
6. **Birgitta Heiskel**, geb. 20.08.1962, Otto-Bauer-Gasse 19/12, 1060 Wien
7. **Mag. Robert Najar**, geb. 19.09.1965, Otto-Bauer-Gasse 19/16, 1060 Wien
8. **Mag. Sabina Hörtnner**, geb. 16.05.1967, Otto-Bauer-Gasse 19/16, 1060 Wien
9. **Teresa Heller**, geb. 30.08.1975, Otto-Bauer-Gasse 19/31, 1060 Wien
10. **Dr. Eva Maria Klinger**, geb. 08.08.1944, Otto-Bauer-Gasse 19/30, 1060 Wien
11. **Julia Heller**, geb. 30.08.1975, Otto-Bauer-Gasse 19/29, 1060 Wien
12. **Bianca Heinisch**, geb. 27.07.1984, Otto-Bauer-Gasse 19/11, 1060 Wien
13. **Franz Königshofer**, geb. 19.01.1980, Otto-Bauer-Gasse 19/11, 1060 Wien
14. **Nizar Zaher**, geb. 25.06.1967, Otto-Bauer-Gasse 19/28, 1060 Wien
15. **Nushin Zaher**, geb. 24.08.1962, Otto-Bauer-Gasse 19/28, 1060 Wien

16. **Wolfgang Kreamner**, geb. 21.03.1969, Otto-Bauer-Gasse 19/10, 1060 Wien

17. **Yifeng Peng**, geb. 04.03.1973, Otto-Bauer-Gasse 19/10, 1060 Wien

18. **KALAMINO Immobilien GmbH (FN 411250 f)**, Spechtgasse 37, 2340 Mödling

als sämtliche Wohnungseigentümer (im Folgenden alle Wohnungseigentümer gemeinsam auch kurz die "Vertragsparteien") der Liegenschaft EZ 438, GB 01009 Mariahilf

wie folgt:

## I. Sach- und Rechtslage

1. Auf der Liegenschaft ist ein Gebäude mit derzeit 16 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen errichtet. Der Dachboden ist bereits ausgebaut und steht im Wohnungseigentum.
2. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich wie folgt fest:
  - a. dass die in Spalte 2 der Tabelle des Punktes II. (im Folgenden kurz "Tabelle") bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte und die in Spalte 6 genannten Miteigentumsanteile mit dem Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Andrzej Glogowski vom 25.06.2018 zu GZ 2007/111 (**Beilage./1**) übereinstimmen. Dies gilt ebenfalls für die Lage der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten.
  - b. dass sich Hinweise/Verweise im nachfolgenden Text dieses Vertrages über die Berichtigung der Anteile ausschließlich auf die in der Tabelle ausgewiesenen Spalten und Nummerierungen beziehen und diese betreffen.
  - c. die „neuen“ Wohnungen Top 3 mit 89/2121 Anteilen sowie Top 4/5 mit 90/2121 Anteilen durch Teilung der bisherigen Wohnung Top 2A (mit 188/2027 Anteilen zu B-LNR 54) entstanden sind, wobei ein Teil der bisherigen Wohnung zur Allgemeinfläche umgewidmet wird und nun als Gang zur Aufschließung der neuen Wohnungseigentumsobjekte Top 3 und Top 4/5 dient (siehe Grundrissplan EG, **Beilage./2**).
  - d. die „neuen“ Wohnungen Top 12 mit Anteil 100/2121 sowie Top 18 mit Anteil 80/2121 durch Teilung der bisherigen Wohnung Top 12 (mit Anteil 179/4036 zu B-LNR 30 sowie mit Anteil 179/4036 zu B-LNR 31) entstanden sind (siehe Grundrissplan 2. OG, **Beilage ./4**)
  - e. sämtliche Kellerabteile und drei Gang WC, welche in der Spalte 2 der Tabelle aufgeführt sind, in den bisherigen Nutzwerten berücksichtigt sind, jedoch im Grundbuchstand nicht angeführt wurden und nunmehr soll das Zubehör an den genannten Objekten im Grundbuchsstand verankert werden.
3. Die in der Spalte 4 der Tabelle genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 5 dieser Tabelle genannten Anteilen grundbücherliche Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 438, KG 01009 Mariahilf.
4. Es sollen nunmehr die in der Spalte 5 der Tabelle genannten Anteile aufgrund des Nutzwertgutachtens (**Beilage ./1**) auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten

Anteile berichtigt werden. Dadurch sollen die Miteigentumsanteile/ Nutzwerte an die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Änderung der Nutzwerte sowie die Zuordnung der berichtigten Anteile zu den geänderten bzw. neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekten ist aus der in Punkt II. enthaltenen Tabelle ersichtlich.

5. Die Vertragsparteien vereinbaren nunmehr unentgeltlich die Berichtigung ihrer derzeitigen Miteigentumsanteile entsprechend den geänderten Nutzwerten, so dass die in der Spalte 5 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile (bzw. Nutzwerte) mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer gemäß § 136 BGB berichtigt und den in der Spalte 4 genannten Miteigentümern die in der Spalte 6 der Tabelle eingetragenen neuen Miteigentumsanteile zukommen.
6. Die Änderung der Nutzwerte erfolgte daher im Wege der Berichtigung mit Zustimmung sämtlicher Miteigentümer und Buchberechtigten gem. § 10 Abs 3 WEG. Wo erforderlich werden Miteigentumsanteile einvernehmlich geteilt und unentgeltlich übertragen, so insbesondere hinsichtlich 179/4054 Anteilen zu B-LNR 30, 179/4054 Anteilen zu B-LNR 31 und 188/2027 Anteilen zu B-LNR 54. Die Übergabe und Übernahme allfälliger Differenzanteile erfolgte bereits vor Unterfertigung und unentgeltlich.

## II. Tabelle

1. Die mehrfach genannte Tabelle ist die folgende (die Reihung folgt dem B-Blatt nach aktuellem Grundbuchsstand):

1.	2.	3.	4.	5.	6.
B-LNr.	WE-Objekt	Türnummer	Eigentümer / Eigentümer- partnerschaft	Miteigentums- Anteile bzw, Nutzwerte „alt“	Miteigentums- Anteile bzw, Nutzwerte „neu“
12	Wohnung Top 20/21 Zubehör: Keller Nr. 20/21	Top 20/21	Mag. Michael Baumgartner, geb. 04.09.1971	96/2027	98/2121
13	Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25	Top 24/25	Mag. Christian Baumgartner	89/2027	89/2121

15	Lokal Top 2 Zubehör: Gang WC Nr. 2, Keller Nr. 2	Top 2	Zhongwei Llu, geb. 10.09.1963	105/2027	105/2121
30	<b>Wohnung Top 12 Zubehör: Keller Nr. 12</b>	<b>Top 12</b>	<b>Ing. Alfred Jägersberger, geb. 15.07.1961</b>	jeweils bisher 179/4023 (vormals Top 12)	<b>100/4242</b>
	<b>Wohnung Top 12 Zubehör: Keller Nr. 12</b>	<b>Top 12</b>	<b>Brigitte Heiskel, geb. 20.08.1962</b>		<b>100/4242</b>
31	<b>Wohnung Top 18 Zubehör: WC am Gang</b>	<b>Top 18</b>	<b>Ing. Alfred Jägersberger, geb. 15.07.1961</b>	jeweils bisher 179/4023 (vormals Top 12)	<b>80/4242</b>
	<b>Wohnung Top 18 Zubehör: WC am Gang</b>	<b>Top 18</b>	<b>Brigitta Heiskel, geb. 20.08.1962</b>		<b>80/4242</b>
36	Wohnung Top 16 Zubehör: Keller Nr. 16	Top 16	Mag. Robert Najar, geb. 19.09.1965	182/4054	182/4242
37	Wohnung Top 16 Zubehör: Keller Nr. 16	Top 16	Mag. Sabina Hörtnner, 16.05.1967	182/4054	182/4242
40	Wohnung Top 29 Zubehör: Keller Nr. 29	Top 29	Teresa Heller, geb. 30.08.1975	130/2027	175/2121
41	Wohnung Top 30 Zubehör: Keller Nr. 30	Top 30	Dr. Eva Maria Klinger, geb. 08.08.1944	168/2027	186/2121
42	Wohnung Top 31 Zubehör: Keller Nr. 31	Top 31	Julia Heller, geb. 30.08.1975	85/2027	103/2121
43	Wohnung Top 11 Zubehör: Keller Nr. 11	Top 11	Bianca Heinisch, geb. 27.07.1984	54/2027	54/2121
44	Wohnung Nr. 11 Zubehör: Keller Nr. 11	Top 11	Franz Königshofer, geb. 19.01.1980	54/2027	54/2121
45	Wohnung Top 28 Zubehör: Keller Nr. 28	Top 28	Nizar Zaher, geb. 25.06.1967	82/2027	183/4242
46	Wohnung Top 28 Zubehör: Keller Nr. 28	Top 28	Nushin Zaher, geb. 24.08.1962	82/2027	183/4242

47	Wohnung Top 10 Zubehör: Keller Nr. 10	Top 10	Wolfgang Kremsner, geb. 21.03.1969	45/2027	45/2121
48	Wohnung Top 10 Zubehör: Keller Nr. 10	Top 10	Yifeng Peng, geb. 04.03.1973	45/2027	45/2121
49	Wohnung Top 8/9 Zubehör: Keller Nr. 8/9	Top 8/9	Mag. Sabina Hörter, geb. 16.05.1967	92/2027	92/2121
50	Wohnung Nr. 8/9 Zubehör: Keller Nr. 8/9	Top 8/9	Mag. Robert Najar, geb. 19.09.1965	92/2017	92/2121
51	Lokal Top 1 Zubehör: Gang WC Nr. 1, Keller Nr. 1	Top 1	ESI Immobilienentwicklungs GmbH (FN 301965t)	72/2027	72/2121
52	Wohnung Top 22/23 Zubehör: Keller Nr. 22/23	Top 22/23	ESI Immobilienentwicklungs GmbH (FN 301965t)	88/2027	88/2121
54	<b>Wohnung Top 3 Zubehör: Wintergarten Garten Keller Nr. 2A</b>	<b>Top 2A nunmehr Top 3</b>	<b>ESI Immobilienentwicklungs GmbH (FN 301965t)</b>	<b>188/2027 (vormals Top 2A)</b>	<b>89/2121</b>
	<b>Wohnung Top 4/5 Zubehör: Garten Gang WC Nr. 3, Keller Nr. 4/5</b>	<b>Top 2A nunmehr Top 4/5</b>	<b>ESI Immobilienentwicklungs GmbH (FN 301965t)</b>		<b>90/2121</b>
55	Wohnung Top 26/27 Zubehör: Keller Nr. 26/27	Top 26/27	KALAMINO Immobilien GmbH (FN 411250 f)	99/2027	99/2121

2. Die Vertragsparteien halten fest, dass die in der Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten ob dieser Liegenschaft entsprechen.

3. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile bzw. der Nutzwerte gemäß § 136 GBG erfolgt jedenfalls unentgeltlich.

### III. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 438 der KG 01009 Mariahilf für die in Spalte 4. der in Punkt II. aufgeführten Tabelle eingetragenen Miteigentümer ob den in Spalte 6. der in Punkt II. aufgeführten Tabelle ersichtlichen Miteigentumsanteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an den in Spalte 3. der in Punkt II. aufgeführten Tabelle angeführten Objekten samt Zubehör im Eigentumsblatt folgende bürgerliche Eintragungen bewilligt werden können:

#### 1. Anteilsberichtigung

- i. ob den grundbücherlich **Mag. Michael Baumgartner** gehörenden Anteilen zu B-LNR 12
  - die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- ii. ob den grundbücherlich **Mag. Christian Baumgartner** gehörenden Anteilen zu B-LNR 13
  - die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- iii. ob den grundbücherlich **Zhongwei Liu** gehörenden Anteilen zu B-LNR 15
  - die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- iv. ob den grundbücherlich **Mag. Robert Najar** gehörenden Anteilen zu B-LNR 36, 50
  - die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

- v. ob den grundbücherlich **Mag. Sabina Hörtnner** gehörenden Anteilen zu B-LNR 37, 49
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- vi. ob den grundbücherlich **Teresa Heller** gehörenden Anteilen zu B-LNR 40
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- vii. ob den grundbücherlich **Dr. Eva Maria Klinger** gehörenden Anteilen zu B-LNR 41
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- viii. ob den grundbücherlich **Julia Heller** gehörenden Anteilen zu B-LNR 42
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- ix. ob den grundbücherlich **Bianca Heinisch** gehörenden Anteilen zu B-LNR 43
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.
- x. ob den grundbücherlich **Franz Königshofer** gehörenden Anteilen zu B-LNR 44
- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xi. ob den grundbücherlich **Nizar Zaher** gehörenden Anteilen zu B-LNR 46

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xii. ob den grundbücherlich **Nushin Zaher** gehörenden Anteilen zu B-LNR 46

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xiii. ob den grundbücherlich **Wolfgang Kremsner** gehörenden Anteilen zu B-LNR 47

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xiv. ob den grundbücherlich **Yifeng Peng** gehörenden Anteilen zu B-LNR 48

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xv. ob den grundbücherlich **ESI Immobilienentwicklungs GmbH** gehörenden Anteilen zu B-LNR 51, 52

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

xvi. ob den grundbücherlich **KALAMINO Immobilien GmbH** gehörenden Anteilen zu B-LNR 55

- die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile.

## 2. Teilung (und Anteilsberichtigung)

ob den grundbücherlich **ESI Immobilienentwicklungs GmbH** gehörenden Anteilen zu B-LNR 54

- **1.** Teilung der Miteigentumsanteile zu B-LNR 54 in 89/2121 – Anteile sowie 90/2121 – Anteile sowie
- **2.** die Berichtigung der in der Spalte 5 der Tabelle genannten grundbücherlichen Miteigentumsanteile auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile sowie
- **3.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 89/2121 – Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör, sowie
- **4.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 90/2121 – Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör.

ob den grundbücherlich **Ing. Alfred Jägersberger**, 15.07.1961, und **Brigitta Heiskel**, geb. 20.08.1962, gehörenden Anteilen zu B-LNR 30 und B-LNR 31

- **1.** Teilung der Miteigentumsanteile zu B-LNR 30 in 100/4242 – Anteile sowie 80/4242 – Anteile sowie
- **2.** die Berichtigung der in Spalte 5 der Tabelle grundbücherlichen Miteigentumsanteilen auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile sowie
- **3.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 100/4242 – Anteile untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör, sowie
- **4.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 80/4242 – Anteile untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör.

ob den grundbücherlich **Brigitta Heiskel** gehörenden Anteilen zu B-LNR 31

- **1.** Teilung der Miteigentumsanteile zu B-LNR 31 in 100/4242 – Anteile sowie 80/4242 – Anteile sowie

- **2.** die Berichtigung der in Spalte 5 der Tabelle grundbücherlichen Miteigentumsanteilen auf die in der Spalte 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile sowie
- **3.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 100/4242 – Anteile untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör, sowie
- **4.** unter Bezug auf 1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der 100/4242 – Anteile untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentumsrecht an dem in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekt samt Zubehör.

#### **IV. Spezialvollmacht**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft der Huber Swoboda Oswald Aixberger Rechtsanwälte GmbH, Tuchlauben 11/18, 1010 Wien, Spezialvollmacht und den unwiderruflichen Auftrag, alle ihr/ihm zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen Objekten an dieser Liegenschaft notwendig oder zweckmäßig erscheinenden Schritte zu setzen, d.h. Urkunden, Anträge oder Eingaben zu verfassen, in der jeweils notwendigen, sohin auch beglaubigten Form zu fertigen und durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens -, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, dem genannten Vollmächtsnehmer alle hierzu etwa noch weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (wie z.B. – sofern nicht ohnehin schon vorgelegt – Staatsbürgerschaftsnachweise, etc.) über Aufforderung jeweils schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen.

#### **V. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – soweit nicht gesetzlich weitere Formvorschriften zu erfüllen sind – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Mit Unterfertigung dieses Vertrages treten allfällige mündliche und/oder schriftliche diesen Wohnungseigentumsvertrag betreffende Vereinbarungen außer Kraft.

2. Erklärungen gemäß diesem Vertrag müssen schriftlich mittels bescheinigten Briefes, per Telefax oder per E-Mail abgegeben werden. 12.
3. Die Vertragsparteien werden einander jede Adressenänderung bekannt geben. Bis zu dieser Adressenbekanntgabe kann jede Vertragspartei jede Verständigung an die bisher bekannte Adresse rechtswirksam vornehmen.
4. Die **Beilagen./1, ./2 und ./3** sind integrierender Bestandteil dieses Vertrages.
5. Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden unverzüglich im Vertrag diejenigen Regelungen aufnehmen, die rechtlich wirksam am ehesten geeignet sind, den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung zu erreichen. 13.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 104 JN für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag und zwar auch nach seiner Beendigung einschließlich von Streitigkeiten über sein Bestehen oder Nichtbestehen, die Zuständigkeit des sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes am Sitz der Liegenschaft.
7. Die diesen Vertrag fertigenden Vertragsparteien erklären an Eides Statt, Österreichische oder EU-Staatsbürger zu sein. B
8. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.
9. Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen Speicherung dieses Vertrages sowie sämtlicher weiteren zur Grundbuchsdurchführung notwendigen Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive ausdrücklich zu.
10. Kosten und Gebühren (zB Grundbucheingabegebühren, Entgelt zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen elektronischen Archivierung von Urkunden) für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.
11. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach der grundbücherlichen Durchführung der Verwaltung zur Verfügung gestellt wird. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Abschrift, auf Wunsch und auf eigene Kosten auch mehrere bzw beglaubigte Abschriften.

- efes,  
is zu  
die  
oder  
Die  
ten,  
der  
im  
ner  
en,  
der  
itt,  
ie  
m  
ir  
ig  
is  
ir  
e  
1  
1
12. Sämtliche Vertragsparteien schließen den gegenständlichen Vertrag für sich und ihre Rechtsnachfolger im Mit- bzw. Wohnungseigentum der Liegenschaft EZ 438 der KG 01009 Mariahilf und verpflichten sich wechselseitig bei Schad- und Klagloshaltung der jeweiligen übrigen Vertragsparteien, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Obliegenheiten ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Mit- bzw. Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen Weiterüberbindung zu verpflichten.
13. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit für den Fall, dass im Zusammenhang mit der Festsetzung der Nutzwerte Ermittlungsfehler, Berechnungsfehler oder sonstige Fehler welcher Art auch immer unterlaufen sind, diese dahingehend zu berichtigen, dass bei einer neuerlichen Festsetzung der Nutzwerte und dadurch allfällig bedingter Änderung der Miteigentumsanteile die Vertragsparteien (Miteigentümer) sich bereits an dieser Stelle verpflichten, die hierfür erforderlichen Erklärungen (insbesondere Zustimmungs-, Freilassungs-, Löschungs- oder ähnliche Erklärungen) in grundbuchsfähiger Form schnellstmöglich beizubringen. Sämtliche allenfalls notwendigen Verschiebungen von Miteigentumsanteilen haben unentgeltlich zu erfolgen.

Beilagen:

- ./1 Neufestsetzung der Nutzwerte DI Glogowski vom 25.06.2018  
./2 Einreichung/Grundrissplan EG  
./3 Wohnungseigentumsübereinkommen vom 09.05.2006  
./4 Einreichplan/Grundrissplan 2.OG

Wien, am 06. Sep. 21

04. SEP. 2018

Wien, am .....

*[Signature]* 30.6.1991

*[Signature]* Künzbergwe

10.09.1963

Wien, am 11. Sep.

ESI Immobilienw  
GmbH

*[Signature]*

18.1.1980

*[Signature]*

KALAHN Immobilien

30.08.1975

*[Signature]* Günter L...

9.9.1971

Wien, am 27. Sep 21

*[Signature]* Jura/W...

25.06.67

04.03.19

30.09.1975

Nali Z...

24.08.1962

Bionca Königshofer

27.07.1984

*[Signature]* S. Z...

20.08.1962

*[Signature]*

21.03.1969

Eka N. Kleiger

08.08.1944

*[Signature]*

19.09.1965

*[Signature]*

15.7.61

*[Signature]*

16/05/67

11

1. Sep. 20

6. 199

11. Sep.

entwick  
bH

immobilie

7. Sep. 20

✓ ✓

13. 19



**DIPL. ING. ANDRZEJ GLOGOWSKI**

**STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN**

1230 WIEN, OTHELLOG. 1/7/19  
1050 WIEN, KOHLG. 16/2  
TEL 01/ 61 53 993

Firmensitz  
Büro  
EMAIL: [zt.glogowski@inode.at](mailto:zt.glogowski@inode.at)

## NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte  
gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 4 WEG 2002

für die Liegenschaft

**OTTO BAUERG.19, 1060 WIEN**

EZ. 438

KG Mariahilf

### Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF d. BGBl Nr.124/2006
2. Bescheinigung gem. § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002  
des Dipl.Ing. Andrzej Glogowski vom 25.06.2018

GZ: 2007/111

Wien, 25 Juni 2018

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

18 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

16 Wohnungen

2 sonstige Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

2 Lokale

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

0 Abstellplätze für KFZ im Freien

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zugeordnete bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibenden Zubehörteilen gemäß §2 Abs. 3 WEG 2002

1 Hof

1 Müllraum

4 GangWC

2 Gärten

26 Kellerabteile

RN

RN

RN

RN

RN

RN

Erlä

1. E

a

F

2. E

v

(

N

(

3. /

d

w

4.

### NUTZWERTFESTLEGUNG

RNW f. Wohnung	1,0
RNW f. Lokal	1,1
RNW f. Gartenanteil	0,1
RNW f. GangWC	0,5
RNW f. Wintergarten	0,75 des NW/m <sup>2</sup> der zugehörigen Wohnung
RNW f. Kellerabteil	0,20

#### Erläuterungen:

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.
2. Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt ( § 8 Abs. 1 WEG 2002 )  
Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet ( § 8 Abs. 2 WEG 2002 )
3. Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des §8 Abs.1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes weiterhöhend berücksichtigt.
4. Der Neufestsetzungsgrund ist die Aufteilung der Wohnung Top 2A in zwei selbständige Wohnungen: Top 3 und Top 4/5

## Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

### Abstriche:

f. Lage im EG	5,0%	A1
f. teilweise Straßenlage	2,5%	A2
f. fehlendes WC	10,0%	A3
f. fehlendes Bad	10,0%	A4
f. fehlenden Vorraum	2,5%	A5
f. Bad und WC in einem Raum	2,5%	A6
f. Dachschrägen	10,0%	A7
f. große Fläche – über 150m <sup>2</sup>	2,5%	A8

### Zuschläge:

f. Wohnung mit Terrasse	5,0%	Z1
f. Wohnung mit Balkon ins Hof	2,5%	Z2
f. Wohnung mit Balkon ins Garten	5,0%	Z3
f. zusätzliches WC im Wohnungsverband	2,5%	Z4
f. Badegelegenheit in der Küche	5,0%	Z5
f. zusätzliches Bad	5,0%	Z6
f. Sauna	10%	Z7

Bestandsd

EG  
Top 1

Lokal

Gang W

Keller N

Top 2

Lokal

Gang W

Keller F

Top 3

Wohnu

Winter

Garten

Keller

Top 4

Wohnu

Gang

Garten

Keller

## NUTZWERTBERECHNUNG

Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abstriche/ Zuschläge	Nutzwert/ m <sup>2</sup>	Nutzfläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
--------------------	----------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------	-----------------

## EG

## Top 1

Lokal	1,1	A1,A2,A33	0,975	70,51	69,747	
					70	
Gang WC Nr 1	0,5		0,5	1,28	1	
Keller Nr 1	0,2		0,2	5,66	1	72

## Top 2

Lokal	1,1	A1,A2,A33	0,975	105,42	102,784	
					103	
Gang WC Nr 2	0,5		0,5	1,12	1	
Keller Nr 2	0,2		0,2	6,87	1	105

## Top 3

Wohnung	1,0	A1,A4	0,85	78,51	66,734	
					67	
Wintergarten			0,6375	9,18	6	
Garten	0,1		0,1	137,06	14	
Keller Nr 2A	0,2		0,2	7,77	2	89

## Top 4/5

Wohnung	1,0	A1	0,95	77,80	73,910	
					74	
Gang WC Nr 3	0,5		0,5	1,70	2	
Garten	0,1		0,1	131,33	13	
Keller Nr 4/5	0,2		0,2	4,30	1	90

**1 OG**  
**Top 8/9**

Wohnung mit Balkon	1,0	A2,A8,Z2,Z6	1,025	178,60	183,065	
					183	
Keller Nr 8/9	0,2		0,2	6,54	1	184

**Top 10**

Wohnung mit Balkon	1,0	Z3	1,05	85,06	89,313	
					89	
Keller Nr 10	0,2		0,2	2,96	1	90

**Top 11**

Wohnung mit Balkon	1,0	Z3,Z4,Z6	1,125	95,11	106,999	
					107	
Keller Nr 11	0,2			2,89	1	108

**2OG**

**Top 12**

Wohnung mit Balkon	1,0	A2,Z2.Z4	1,025	93,21	95,540	
					96	
Vorraum	0,7		0,7	4,13	3	
Keller Nr12	0,2		0,2	5,93	1	100

**Top 16**

Wohnung mit Balkon	1,0	A4,A8,Z3,Z4.Z5	1,0	180,30	180,300	
					180	
Keller Nr16	0,2		0,2	11,97	2	182

**Top 1**

Wohn

Balko

Vorra

AR

WC a

**3 OG**

**Top**

Wohn

Balko

Kelle

**Top**

Wohn

Balko

Kelle

**Top**

Wohn

Balko

Kelle

**Top**

Wohn

Balko

Kelle

**Top 18**

Wohnung mit Balkon	1,0	A2,Z2	1,0	74,94	74,940	
					75	
Vorraum	0,7		0,7	4,13	3	
AR	0,2		0,2	1,05	1	
WC am Gang	0,5		0,5	1,29	1	80

**3 OG****Top 20/21**

Wohnung mit Balkon	1,0	A2,Z4	1,025	94,86	97,231	
					97	
Keller Nr20/21	0,2		0,2	4,37	1	98

**Top 22/23**

Wohnung mit Balkon	1,0	A2,A5,Z2	0,975	88,45	86,238	
					86	
Keller Nr 22/23	0,2		0,2	11,93	2	88

**Top 24/25**

Wohnung mit Balkon	1,0	A4,Z3,Z5	1,0	87,85	87,850	
					88	
Keller Nr 24/25	0,2		0,2	4,12	1	89

**Top 26/27**

Wohnung mit Balkon	1,0	Z3	1,05	93,46	98,133	
					98	
Keller Nr 26/27	0,2		0,2	3,60	1	99

**DG**  
**Top 28**

Wohnung 1 DG	1,0	A2,Z6	1,025	99,15	101,629	
Wohnung 2 DG mit Terrasse	1,0	A2,A7,Z1	0,925	86,52	80,031	
Terrasse				23,10		
Gesamt					182	
Keller Nr 28	0,2		0,2	6,8	1	183

**Top 29**

Wohnung 1 DG mit Balkon	1,0	A2,Z2,Z6	1,05	97,43	102,302	
Balkon				4,35		
Wohnung 2 DG mit Terrasse	1,0	A2,A7,Z1	0,925	77,57	71,752	
Terrasse				16,28		
Gesamt					174	
Keller Nr 29	0,2		0,2	5,80	1	175

**Top 30**

Wohnung 1 DG mit Balkon	1,0	A7,Z3	0,95	126,69	120,356	
Balkon				17,85		
Wohnung 2 DG mit Terrasse	1,0	A7,Z1,Z7	1,05	61,68	64,764	
Terrasse				8,27		
Gesamt					185	
Keller Nr 30	0,2		0,2	5,88	1	186

**Top 3**

Wohnu
Wohnu
Terrass
Terrass
Balkon
Gesam
Keller

**Die G**

**Top 31**

Wohnung 1 DG	1,0	A7	0,90	81,62	73,458	
Wohnung 2 DG mit Terrasse, Balkon	1,0	A3,A7,Z1,Z3	0,90	32,26	29,034	
Terrasse				8,37		
Balkon				5,40		
Gesamt					102	
Keller Nr 31	0,2		0,2	4,41	1	103

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile 2121

13522/06

RECHTSANWALT  
DR. HELMUT BUCHGRABERA-1080 WIEN, LAUDONGASSE 11  
TELEFON +43/1/408 75 85  
TELEFAX +43/1/408 80 12  
BA-CA 0241-32383/00  
PSK 07.612.037  
DVR 0988987

Angezeigt am 25. AUG. 2006 u. Erf. Nr.:  
318350  
Finanzamt für Gebühren u.  
Verkehrssteuern in Wien

**WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN**

- abgeschlossen zwischen
1. Mag. Michael BAUMGARTNER, geb. 04.09.1971  
1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19
  2. Mag. Christian BAUMGARTNER, geb. 30.06.1973  
1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19
  3. Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. (FN 99849m)  
1060 Wien, Mariahilferstraße 51/1b

wie folgt:

**I.**

Aufgrund der heute abgeschlossenen Schenkungsverträge und des heute abgeschlossenen Kaufvertrages sind Mag. Michael Baumgartner, geb. 04.09.1971, nunmehr insgesamt zu 88/1422-Anteilen, Mag. Christian Baumgartner, geb. 30.06.1973, nunmehr insgesamt zu 76/1422-Anteilen und Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. (FN 99849m) zu 1258/1422-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 438 Grundbuch 01009 Mariahilf, bestehend aus dem Grundstück 600 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) Baufläche (begrünt) mit der Grundstücksadresse Otto-Bauer-Gasse 19.

**II.**

Mit diesem Vertrag begründen alle Vertragsparteien Wohnungseigentum, sodass sie im Hinblick darauf festhalten, dass alle Vertragsparteien das Nutzwertgutachten des Architekten Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Jäger, 1080 Wien, Laudongasse 33 vom 14.02.2006 vollinhaltlich anerkennen, sich ausdrücklich diesem Gutachten unterwerfen und dieses Gutachten diesem Wohnungseigentumsübereinkommen zugrunde legen.

Zum Zwecke der Einräumung des Wohnungseigentums wird von den Vertragsparteien festgesetzt, dass die in Spalte G bezeichneten Räumlichkeiten die in Spalte B bezeichnete TOP- bzw. W-Nummer, Spalte C Name des Käufers bzw. Wohnungseigentümers erhalten.

Sämtliche Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass somit sämtliche in Spalte D angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten dieser Liegenschaft entsprechen.

Die in der Tabelle Spalte C unter lfd.Nr. 1 - 14 genannten Miteigentümer räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 2 des Bundesgesetzes über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (WEG 2002), BGBl. I 2002/70 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten, durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

Lfd. Nummer A	Top Nr. B	Wohnungseigentümer C	Miteigentumsanteil D	Gesamtnutzwert E	Nutzfläche in m <sup>2</sup> F	Räumlichkeiten G
1	EG Top 1	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	73/1422	73/1422	Geschäftslokal 72,29 Gang-WC 1,29	Lokal, Büro, Lager, Gang-WC
2	EG Top 2	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	70/1422	70/1422	Geschäftslokal 69,78 Gang-WC 1,14	Lokal, Büro, Lager, Lager, Gang-WC
3	EG Top 2a, 3	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	69/1422	69/1422	Wohnung mit Terrasse 68,87 Wintergarten 9,18	Vorraum, WC, Küche mit Badegelegenheit, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Wintergarten, Terrasse
4	EG Top 4/5	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	69/1422	69/1422	Wohnung 76,84	Vorraum, WC, Gang, Küche, Bad, Zimmer, Zimmer, Zimmer
5	1. Stock Top 6/7	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	81/1422	81/1422	Wohnung 87,76	Vorraum, Küche, Gang, Bad/WC, Zimmer, Zimmer, Zimmer
6	1. Stock Top 8/9	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	167/1422	167/1422	Wohnung 176,05	Vorraum, Abstellraum, Dusche/WC, Gang, Bad, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Gang, Küche, Abstellraum, Abstellraum
7	1. Stock Top 10/11	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	95/1422	95/1422	Wohnung 94,59	Vorraum, WC, WC, Gang, Küche, Bad, Zimmer, Zimmer, Zimmer
8	2. Stock Top 12+18	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	182/1422	182/1422	Büro 179,06	Vorraum, WC, WC, Büro, Büro, Gang, Abstellraum, Archiv, EDV, Büro, Büro, Büro, Büro

Lfd. Nummer A	Top.Nr. B	Wohnungseigentümer C	Miteigentumsanteil D	Gesamtnutzwert E	Nutzfläche in m <sup>2</sup> F	Räumlichkeiten G
9	2. Stock Top 16	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	196/1422	196/1422	Wohnung 84,98 Garten 265,95 Lichthof (links) 31,18 Lichthof (rechts) 35,59 Dachboden 424,89	Vorraum, WC, Gang, Küche, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Garten, Lichthof links, Lichthof rechts, Dachboden
10	2. Stock Top 19	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	86/1422	86/1422	Wohnung 93,02	Vorraum, WC, WC, Gang, Küche mit Badegelegenh., Zimmer, Zimmer, Zimmer
11	3. Stock Top 20/21	Mag. Michael Baumgartner, geb. 04.09.1971	88/1422	88/1422	Wohnung 94,11 Kellerabteil 4,24	Vorraum, WC, WC, Bad, Wohnküche, Zimmer, Zimmer, Kellerabteil
12	3. Stock Top 22/23	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	80/1422	80/1422	Wohnung 89,02	Küche, WC, Bad, Zimmer, Zimmer, Zimmer
13	3. Stock Top 24/25	Mag. Christian Baumgartner, geb. 30.06.1973	76/1422	76/1422	Wohnung 88,14 Kellerabteil 4,00	Vorraum, WC, Gang, Zimmer mit Kochgelegenh., Zimmer, Zimmer, Kellerabteil
14	3. Stock Top 26/27	Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.	90/1422	90/1422	Wohnung 94,91	Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Abstellraum

### III.

1. Ausdrücklich festgehalten wird, dass mit den dem Mag. Michael Baumgartner verbleibenden Mindestanteilen für die Wohnung Top 20/21 und den dem Mag. Christian Baumgartner verbleibenden Mindestanteilen für die Wohnung Top 24 und 25 ausschließlich das Recht auf alleinige Nutzung der jeweiligen Wohnung samt Kellerabteil verbunden ist, darüber hinaus aber keinerlei ideelles Miteigentum an sonstigen Flächen der Liegenschaft besteht, sondern sämtliche sonstigen Flächen der Liegenschaft im ausschließlichen Eigentum der kaufenden Partei steht, soweit die Flächen nicht zwingend nach dem WEG 2002 im ideellen Miteigentum der Wohnungseigentümer zu stehen hat.

Festgehalten wird weiters, dass der als Gang bezeichnete Raum der Wohnung Top 24/25 tatsächlich ein Badezimmer ist.

2. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass der Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. bzw. deren Rechtsnachfolger alle sonstigen Teile der Liegenschaft, mit Ausnahme der vorgenannten Bestimmung zur uneingeschränkten Nutzung und Verwertung überlassen werden, sohin die Mit- bzw. Wohnungseigentümer Mag. Michael Baumgartner und Mag. Christian Baumgartner an diesen sonstigen Teilen der Liegenschaft keine wie immer gearteten Rechte zustehen.

Die Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. Partei ist unter Einhaltung der baubehördlichen und sonstigen Vorschriften berechtigt, die Liegenschaft, Wohnungen oder Teile der Liegenschaft, den Innenhof oder Teile des Innenhofes, den Garten oder Teile des Gartens auszubauen, umzubauen, einen Aufzug zu errichten, Neubauten und Zubauten zu errichten oder auszubauen, umzubauen oder Neubauten oder Zubauten errichten zu lassen.

Die Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. ist weiters berechtigt, in Zukunft Umwidmungen jeglicher Art vorzunehmen, Gangflächen, WCs und/oder sonstige selbständige Räumlichkeiten in Wohnungen einzubeziehen, Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten zusammenzulegen oder zu teilen, sowie Terrassen, Balkone und Wintergärten, Garagen, Garagenflächen oder PKW-Abstellplätze, in welcher Form immer etc. zu errichten. Die Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. ist weiters berechtigt, Kellerabteile und/oder Magazine zusammenzulegen oder zu teilen, einzelnen Miteigentümern zur alleinigen Nutzung und Verfügung zuzuweisen, daran Zubehör im Sinne des WEG zu schaffen oder als Zubehör zu verkaufen oder diese sonst wie zu verwerten.

Es gilt als ausdrücklich vereinbart, dass diese Teile der Liegenschaft keine Allgemeinflächen darstellen, sohin der ausschließlichen Nutzung und Verwertung der Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. oder ihrer Rechtsnachfolger unterliegen und obliegen.

Die Mit- bzw. Wohnungseigentümer Mag. Michael Baumgartner und Mag. Christian Baumgartner stimmen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger diesen Um- und Ausbauten sowie Umwidmungen unwiderruflich zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolgern jetzt oder in Zukunft dafür ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen der Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte.

Aus allen genannten Maßnahmen dürfen den Mit- bzw. Wohnungseigentümern Mag. Michael Baumgartner und Mag. Christian Baumgartner keine Kosten entstehen.

#### IV.

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt bis zur grundbücherlichen Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nach den Bestimmungen des MRG.

#### V.

Die Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H. erklärt durch ihre zur Vertretung nach außen befugten Organe verbindlich, dass die kaufende Partei seit ihrer Gründung und fortlaufend ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und seit ihrer Gründung und fortlaufend keine Ausländer im Sinne des § 2 Zi 1 oder 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz an der juristischen Person beteiligt sind.

Mag. Michael Baumgartner und Mag. Christian Baumgartner erklären an Eides statt, dass sie österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.

#### VI.

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Einbringung einer Teilungsklage.

#### VII.

Die Vertragsparteien kommen überein, alle Aufwendungen (wie Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltungskosten), die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, von allen Miteigentümern, abweichend von den im WEG normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen sind. Sämtliche Vertragsteile verpflichten sich, diese Regelung auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass diese Vereinbarung über die Tragung der Aufwendungen im Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des Mietrechtsgesetzes gemäß § 32 WEG grundbücherlich angemerkt wird.

#### VIII.

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.

#### IX.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass auch über nur einseitiges Einschreiten einer der Vertragsparteien ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 438 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf bestehend aus dem Grundstück 600 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) Baufläche (begrünt) mit der Grundstücksadresse Otto-Bauer-Gasse 19 nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

IM GUTSBESTANDSBLATT:

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung WOHNUNGSEIGENTUM.

IM EIGENTUMSBLATT:

Die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in Punkt II. angeführten Tabelle Spalte C lfd. Nr. 1 bis 14 genannten Miteigentümern an den in Spalte E genannten Anteilen an den in Spalte F und G bezeichneten Wohnung bzw. Geschäftsräumen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.

IM LASTENBLATT:

Die Anmerkung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt VII. dieses Vertrages.

X.

Die Vertragsparteien beauftragen unwiderruflich Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt, 1080 Wien, Laudongasse 11 mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens und ermächtigen ihn, in deren Namen Nachträge zu diesem Übereinkommen zu verfassen und beglaubigt zu unterfertigen, soweit solche zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig sein sollten.

XI.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die dem Vertragserrichter zur grundbücherlichen Durchführung verbleibt und nach grundbücherlicher Durchführung der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft als gemeinsame Urkunde auszufolgen ist.

Jede der Vertragsparteien erhält weiters eine beglaubigte Kopie.

Wien, am 09.05.2006

  
Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.

  
Mag. Michael BAUMGARTNER

  
Mag. Christian BAUMGARTNER

Gebühr in Höhe von EUR 13,--  
am 09.05.2006 entrichtet  
Dr. Wolfgang TEICHTMEISTER, öffentl. Notar,  
Wien - Favoriten

Beurkundungsregisterzahl: 453/2006

Die Echtheit -----

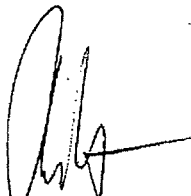
a) der Zeichnung der **Thurn & Bauer Gesellschaft m.b.H.** Mariahilferstraße 51, 1060 Wien, durch Frau Ursula Kohl, geboren am 02.09.1955 (zweiten September eintausendneuhundertfünfundfünfzig), als Geschäftsführerin, wird bestätigt. -----

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien wird gemäß Paragraph 89 (neunundachtzig) a Notariatsordnung bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Firmenbuches Frau Ursula Kohl berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 99849 m eingetragene obige Gesellschaft, mit dem Sitz in Wien, am heutigen Tag selbständig zu vertreten. -----

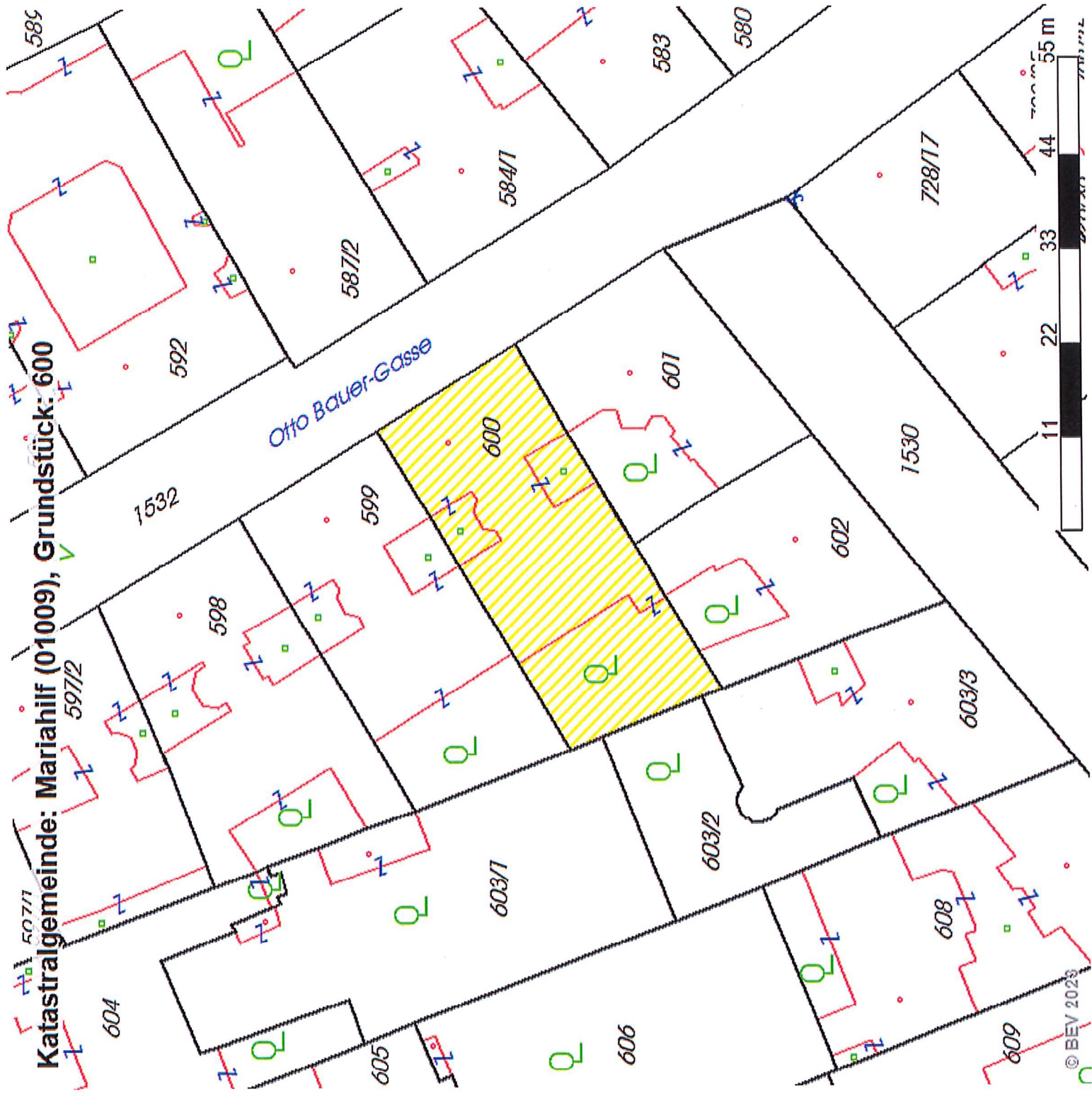
b) der Unterschriften des Herrn Magister Christian **Baumgartner**, geboren am 30.06.1973 (dreißigsten Juni neunzehnhundertdreiundsiebzig), wohnhaft 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19, und des Herrn Magister Michael **Baumgartner**, geboren am 04.09.1971 (vierten September neunzehnhunderteinundsiebzig), wohnhaft 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19, wird bestätigt. -----

Wien, am 09.05.2006 (neunten Mai zweitausendsechs). -----



  
Dr. Paul FISTER  
als mit Bescheid des Präsidenten  
des Landesgerichtes Wien  
bestellter Substitut des öffentl. Notars  
Dr. Wolfgang TEICHTMEISTER  
Wien - Favoriten

**Katastralgemeinde: Mariahilf (01009), Grundstück: 600**



# MAGISTRAT DER STADT WIEN

## Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Bezirksstelle für den 5., 6. und 7. Bezirk

Favoritenstraße 211, 5. Stock

A - 1100 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 43/1/4000 99 07500

Tel.: 43/1/4000 07500

e-mail: 5.6.7@m37.magwien.gv.at

10  
11

MA 37/6 - Otto-Bauer-Gasse 19/42856-1/2006

Wien, 24.10.2007

6. Bezirk, Otto-Bauer-Gasse ONr. 19

EZ 438 der Kat. Gem. Mariahilf

- I.) **Bauliche Herstellungen,  
Bauliche Änderungen  
Dachgeschosszubau und  
Errichtung eines Aufzugsschachtes**

**Baubewilligung**

- II.) **Bauliche Herstellung von Balkonen**

**Baubewilligung gemäß § 71 BO**

**B E S C H E I D**

Plankammer zur Ablage in EZ 438/19

Für den Abteilungsleiter.

Dr. Horvath

AW-8W

WR+4W

WR+4W (DG)

- I.) Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1, sowie Abs. 7 BO, § 69 Abs. 8 BO sowie mit § 119a BO und in Anwendung der Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes und auf Grund der mit Bescheid vom 13. September 2007, GZ: BV 6 - 938/2007/04, erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion über dem gesamten Gebäude wird über dem Gassentrakt und über dem Hoftrakt ein zweigeschoßiger Dachgeschoßzubau, enthaltend zwei neue Wohnungen im Gassentrakt (Top Nrn. 28 und 29) und zwei neue Wohnungen im Hoftrakt (Top Nrn. 30 und 31) mit Balkonen und Terrassen errichtet. Die Beheizung der neuen Wohnungen erfolgt mit gasbefeuelten Etagenheizungen.

Im Kellergeschoß werden die Einlagerungsräume und ein Fahrradabstellraum hergestellt. Eine Außenstiege vom Kellergeschoß bis zum Innenhof wird eingebaut.

Die hofseitige Wohnungen Top Nr. 2a/3 und Top Nr. 4/5 im Erdgeschoss werden in eine neue Wohnung (Top Nr. 2a) zusammengelegt und ein Gangteil wird in diese Wohnung einbezogen. Der bestehende Vorraum des Geschäftslokales Top 2 wird in einen Müllsammelraum abgeändert.

Die hofseitige Wohnungen Top Nr. 10 und Top Nr. 11 im 1. Stock werden in eine neue Wohnung (Top Nr. 10/11) zusammengelegt und die Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen abgeändert. Im linken Hof wird für die Wohnung Top Nr 8/9 im Gassentrakt ein Balkon hergestellt.

Die hofseitige Wohnungen Top Nr. 16 und Top Nr. 19 im 2. Stock werden in eine neue Wohnung zusammengelegt, die Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen abgeändert und ein Gangteil wird in diese Wohnung einbezogen. Die gassenseitige Wohnungen Top Nr. 12 und Top Nr. 18 im 2. Stock werden zu einer neuen Wohnung zusammengelegt, die Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen abgeändert und ein Gangteil wird in diese Wohnung einbezogen. Im linken Hof wird für diese Wohnung ein Balkon hergestellt.

Für die Wohnung Top Nr.22/23 im 3. Stock des Gassentraktes wird im linken Hofkonstruktionshergestellt.

Vom Kellergeschoss bis zum 1. Dachgeschoss wird ein Aufzugsschacht in einer Stahlbetonkonstruktion zugebaut. Zwischen dem geplanten Aufzugsschacht und dem bestehenden Stiegenhaus wird in jedem Geschoß ein Verbindungsgang hergestellt.

- II.) Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), auf jederzeitigen Widerruf, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der gassenseitigen Hoffront wird im 1., 2. und 3. Stock und im 1. Dachgeschoss jeweils ein Balkon hergestellt.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) Die bewilligte bauliche Herstellung von vier Balkonen an der gassenseitigen Hoffront ist auf jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen. Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.
- 2.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 3.) Vor Beginn der Arbeiten ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien und der Höhenlagen bei der Gruppe Vermessung der MA 64 (Lerchenfelder Straße 4, 1080 Wien) zu beantragen, sofern die Aussteckung nicht durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgenommen wird.
- 4.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 5.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 6.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 7.) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:
  - Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;
  - Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

**diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.**

Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

- 9.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswässer vorzusehen.
- 10.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl. MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 11.) Die Bauführung ist so abzustimmen, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet wird.
- 12.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.
- 13.) Vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Mauerbänke, Gesimsanker, Sparren usw.) ist von einem befugten Sachverständigen die Standsicherheit der Gesimse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen durchzuführen.
- 14.) Die Verwendung des Rauchfangmauerwerks im Dachgeschoss als Auflager für tragende Bauteile ist unzulässig.

Vor zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion (z.B. durch die Aufhängung der Dachbodendecke im Bauzustand usw.) sind von einem befugten Sachverständigen die statischen Verhältnisse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor den zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion durchzuführen.

Vorhandene Dachbodendecken sind auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, Dimensionierung, Auflager- und Kaminwechsellösung usw. von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind nach den schriftlichen Angaben eines befugten Sachverständigen fachgerecht durchzuführen.

- 15.) Vor Beginn der Bauarbeiten ist von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen, ob in den von der Unterfangung in statischer Hinsicht betroffenen Gebäudeteilen die

Verschließungen in entsprechendem Zustand erhalten sind und sich alle zur Tragung dienenden tragenden und aussteifenden Bauteile (Aussteifungswände, Pfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technischwandfreien Zustand befinden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Verbesserungsmaßnahmen zu setzen und ist deren Übereinstimmung mit den statischen Unterlagen zu überprüfen.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Ausführung der Unterfangung durchzuführen.

- 16.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 17.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch öffenbare bzw. nicht ausreichend bruch sichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 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.
- 18.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 19.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.
- 20.) Aufzugsbedingungen:
  - a.) Die Stahlkonstruktion von Aufzugsschächten im Freien ist mit einer Blitzschutzeinrichtung auszustatten.
  - b.) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, sofern der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen eine Querschnittsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes, haben.
  - c.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Stiegenhaus) erreichbar sein.
- 21.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
  - eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die

vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;

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

### B e g r ü n d u n g

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

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Herr Julian Kalmar, Grundmiteigentümerin der Nachbarliegenschaft 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 20, EZ 447 der Kat. Gem. Mariahilf erhob im Zuge der Verhandlung am 21. August 2007, Einwände hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der Abweichungen von der zulässigen Dachform sowie der zulässigen Dachneigung, da ein Lichtverlust und eine Beeinträchtigung seiner Lebensqualität zu erwarten ist. Weiters wurde eingegeben, dass es sich bei dem geplanten Ausbau um einen Dachbodenaufbau „schwer“ handelt, weil es nicht der bestehende Dachboden ausgebaut sondern das Gebäude um zwei Stockwerke erweitert. Das Haus müsste auf den konstruktiven Zustand eines Neubaus verbessert werden, da der Geschäftslokale durch ihre Fenster im Erdgeschoss die Statik zusätzlich belastet wird.

Mit Schreiben vom 30. August 2007 zog Herr Julian Kalmar diese Einwendungen zurück.

Die bauliche Herstellung der Balkone gemäß Pkt. II.) dieses Bescheides konnte gemäß BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da die geplanten Balkone der Wohnanlagen Top Nr. 10/11 im 1. Stock, Top Nr. 16 im 2. Stock, Top Nr. 24/25, Top Nr. 26/27 im 3. Stock sowie Top Nr. 30 im 1. Dachgeschoß, die maximale Auskragung von 1,50 m gemäß § 84 Abs. 1 BO nicht einhalten.

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

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 13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch 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.

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

Überdies 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.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jän. 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Im Bereich von Krankenhäusern, die von der Flugrettung angefliegen werden, sind Krananlagen und Sendemasten, die umliegende Häuser überragen, direkt der Flugrettung per Fax 01 711 99 1335 zu melden.

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

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erteilt die zuständige Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 92140).

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

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

Die zu Falleleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des ... anzubringen

gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Die Kanaleinmündungsgebühr in der Höhe von EUR 69,24 wird mit Gebührenbescheid gleicher Zahl zur Bezahlung vorgeschrieben.

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

#### Ergeht an:

- 1.) 2.) Thurn & Bauer GmbH., Hietzinger Hauptstr. 42, 1130 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin, unter Anschluss der Pläne A1-A3 sowie B1-B3, des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan, der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüflingenieurbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige sowie Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker), eines **Kanaleinmündungsgebührenbescheides** und des Bescheides gemäß § 69 BO
- 3.) Herrn Dkfm. Dr. Kurt Baumgartner, Herrn Mag. Michael Baumgartner und Herrn Mag. Christian Baumgartner, als Grundmiteigentümer, vertreten durch Thurn & Bauer GmbH., Hietzinger Hauptstr. 42, 1130 Wien, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 4.) Herrn Mag. Robert Najar, Kolonitzg. 2, 1030 Wien, als Grundmiteigentümer, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 5.) Frau Sabina Hörtnner, Kolonitzg. 2, 1030 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 6.) Herrn Ing. Alfred Jägersberger, Taborstr. 24A/2/18, 1020 Wien, als Grundmiteigentümer, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 7.) Frau Brigitta Heiskel, Rennweg 45/16, 1030 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

#### In Abschrift an:

- 8.) Herrn Baumeister Ing. Richard Leopold, Käferkreuzg. 27/8, 3400 Klosterneuburg, als Planverfasser
- 9.) MA 37/6 - (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 10.) MA 37/6 - unter Anschluss der Pläne C1-C3, der statischen Vorbemessung, des Nachweises über den Wärme- sowie Schallschutz, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan in Kopie und des Bescheides gemäß § 69 BO;  
(Baustatistik : AW-8W ,WR +4W und WR + 4W im DG)

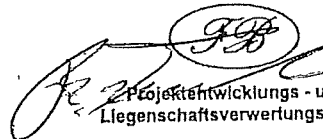
- 11.) MA 21 A, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 12.) MA 37-A (Aufzug)
- 13.) MA 37-S (Statik)
- 14.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 15.) Arbeitsinspektorat für den 2. Aufsichtsbezirk
- 16.) zum Akt, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

Dipl.-Ing. Karain  
Tel. 4000 / 06511 DW

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Heimel-Weninger

**Wichtige Informationen und Formulare im Internet:**  
**[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)**

Bescheid vom Bf  
am 3.6.2008 übernommen

  
Projektentwicklungs - und  
LiegenschaftsverwertungsgmbH

Neutorgasse 9    Tel: 01/532 92 16  
1010 Wien        Fax: 01/532 92 16 - 15

Magistratsabteilung 37/5/5  
 10, Favoritenstraße 211  
 1100 Wien

15  
 1-15

Einlegen  
 EZ 438  
 KG *Karalut*

BEARBEITUNGSBOGEN

**FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**

MA 3716 - *Offo-Bauer-G. 19/42856-9/06*

Fertigstellungsanzeige MA 3716 - *42856-9/06* - *11/06 v. - 14/06*

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich	
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> →	<input type="checkbox"/> Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> →	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am: .....	erfolgte am: .....

Vollständig belegt am *6.11.12* (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

- Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen
- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
  - Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A.
  - Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → protokollieren u. Kopie einlegen

22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet  
 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: *6.12.12*

Der/Die SachbearbeiterIn: *[Signature]* Für den Abteilungsleiter: *[Signature]*  
 Datum: *16.11.12*