

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertungen

1030 Wien, Untere Viaduktgasse 35 / Tür 19

2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel 0 22 62 / 74 809 Handy 0664 / 300 83 14

e - mail hubert.schoebinger @ aon.at

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Marxergasse 1 a
1030 Wien

Geschäftszahl: **74 E 73 / 24 z**

Betreibende Partei: **EG des Hauses Etrichstraße 40**
Etrichstraße 40, 1110 Wien

vertreten durch: **Dr. Werner LOOS, Rechtsanwalt**
Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien
Telefon 01 / 535 87 97

Verpflichtete Partei: **Dr. Stefan LANGER als Insolvenzverwalter**
über das Vermögen der Rojin Immo GmbH
FN 414022 g (HG Wien, 6 S 143 / 24 g)
Tuchlauben 7 a, 1010 Wien

vertreten durch: **Dr. Stefan LANGER, Rechtsanwalt**
Ölzeltgasse 4, 1030 Wien
als Insolvenzverwalter über das Vermögen der
Rojin Immo GmbH
FN 414022 g (HG Wien, 6 S 143 / 24 g)
Tuchlauben 7 a, 1010 Wien

wegen: **€ 809,80 s.A.**
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnisexekution)

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Wien, am 15.6.2025

Betrifft: **Verkehrswertermittlung**
der 71 / 3405 Anteile, BLNR 15, untrennbar
verbunden mit Wohnungseigentum an
Geschäftslokal TOP 10 A der Liegenschaft
EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf,
Bezirksgericht Innere Stadt Wien,
Grundstücksadresse 1110 Wien, Etrichstraße 40

Verteiler: 4-fach an Auftraggeber
Das Gutachten samt Beilagen umfasst 467 Seiten.

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Marxergasse 1 a
1030 Wien

Geschäftszahl: 74 E 73 / 24 z – 23 vom 26.5.2025

1.2. Auftrag

Verkehrswertermittlung

der 71 / 3405 Anteile, BLNR 15, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal TOP 10 A unter Zugrundelegung des von der Insolvenzverwalterin bekanntgegebenen Mietzinses das Gutachten fertigzustellen

zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 28.8.2024, GZ 74 E 73 / 24 z – 4, bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Stichtag

15.6.2025

1.4. Grundlagen

- **Befundaufnahme am 6.12.2024 (10.00 Uhr bis 11.15 Uhr) in Anwesenheit**
 - des Gerichtsvollziehers Herrn [REDACTED]
 - des Schlossers
 - von 2 Zeugen
 - von Herrn [REDACTED] (= Sohn der Mieterin Frau [REDACTED])
 - des unterfertigten Sachverständigen
- Grundbuchauszug betreffend die bewertungsgegenständliche Einheit Geschäftslokal TOP 10 A vom 9.9.2024
- Grundbuchauszug betreffend die gesamte EZ 2604 vom 9.9.2024
- Katastralmappenblatt
- Baupläne und Baubescheide
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7097 vom 23.6.1999
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 / 1100
- Kaufvertrag TZ 7246 / 2014
Firma Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH und Firma Rojin Immo GmbH
- Kaufvertrag TZ 12720 / 2011
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH und
Firma Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH
samt Nachtrag und 2. Nachtrag
- § 12 - Gutachten vom 30.12.1996

- TZ 5657 / 2002 Nutzwertgutachten 1. Parifikat 24.2.1997
- § 12 - Gutachten vom 15.6.1998
- TZ 12791 / 1998 Nutzwertgutachten 2. Parifikat 26.8.1998
- § 12 - Gutachten vom 20.12.1999
- TZ 5657 / 2002 Nutzwertgutachten 3. Parifikat 15.2.2000
- TZ 12791 / 1998 Wohnungseigentumsvertrag 16.10.1998
- TZ 5657 / 2002 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 16.10.1998 vom 18.1.2001
- TZ 27612 / 2012 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 16.10.1998 sowie zum Nachtrag vom 4.4.2002 vom 21.7.2011 samt Nutzwertgutachten vom 20.7.2011
- § 6 - Gutachten vom 20.7.2011
- TZ 2063 / 2018 Nachtrag zur Vereinbarung über einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung samt Nutzwertgutachten 29.9.2016
- § 6 - Gutachten vom 29.9.2016
- TZ 2063 / 2018 Nachtrag zur Vereinbarung über einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung samt Nutzwertgutachten 2.3.2018
- § 6 - Gutachten vom 29.9.2016
- Auskünfte und Unterlagen der Immobilienverwaltung Willibald PREISSEL vom 10.1.2025
- Schreiben Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft über nicht geförderte Liegenschaft vom 6.9.2022
- Gerichtsauftrag vom 26.5.2025
- Angaben der Masseverwalterin vom 7.3.2025

1.5. Angeschlossene Beilagen

- 1.1. Grundbuchauszug betreffend die bewertungsgegenständliche Einheit
 Geschäftslokal TOP 10 A vom 9.9.2024
- 1.2. Grundbuchauszug betreffend die gesamte EZ 2604 vom 9.9.2024
2. Katastralmappenblatt
3. Übersichtslageplan und Luftbild
4. Baupläne und Baubescheide

 Baubewilligung 21.11.1996 (1911 / 96)

 Baubescheid 1. Planwechsel 19.9.1997 (2653 / 97)

 Baubescheid 2. Planwechsel 16.2.1998 (396 / 98)

 Baubescheid 3. Planwechsel 24.9.1998 (2770 / 98)

 Fertigstellungsanzeige 14.10.1998 (zu 1911 / 96, 2653 / 97,
 396 / 98, 2770 / 98) zur Stammbewilligung und
 bis 3. Planwechsel

 Fertigstellungsmeldung 1.10.1998

 Baubewilligung TOP 10 A
 Bauliche Änderungen vom 5.4.2000

 Einreichplan Grundriss Erdgeschoß 15.10.1999 mit GL TOP 10 A

 § 6 Abs 1 Z 2 WEG – Gutachten vom 20.7.2011

 § 62 TOP 10 A mit Stellplatzauflassung
 und Umwidmung auf Lagerraum vom 25.5.2009
 und Plan vom 8.6.2009

 Plan Erdgeschoß vom 23.6.2009

Bearbeitungsbogen MA 37 vom 8.6.2009

Gehsteigauf- und Überfahrtsbewilligung 29.7.1996

Bescheid Garagenlüftungsanlage 6.4.1998

Bescheid Personenaufzüge 3.8.2005

Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug
MA 37 - A / 11 - 302.14 - 2 / 05 vom 23.1.2007

Schreiben MA 37 vom 13.7.2022 bezüglich Zurückziehung des
Ansuchens bezüglich Lüftungsanlage Wien 11., Etrichstraße
40 / 2 / 10 A

Schreiben Planverfasserin AVEM Consulting e.U. bezüglich
Lüftungsanlage

Schreiben MA 37 DI AYAD betreffend 11., Etrichstraße 40, vom
22.7.2022 bezüglich Zurückziehung des Ansuchens

Bescheid MA 37 / 11 Etrichstraße 40 / 797 / 2000 vom 5.4.2000 über
bauliche Änderungen in TOP 10 A

Stiege II Erdgeschoß mit TOP 10 A
(mit Eintragungen vom Sachverständigen)

Stiege II Obergeschoß
(mit Eintragungen vom Sachverständigen)

Betriebsanlagengenehmigung 1110 Wien, Etrichstraße 40 / 2 /
GL TOP 10 A

sowie Umwidmungen in TOP 10 A und Stellplatzentfall
Stellplatznummerierung EG TOP 10 A

- 5.1. Kaufvertrag TZ 7246 / 2014
Firma Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs
GmbH und Firma Rojin Immo GmbH
- 5.2. Kaufvertrag TZ 12720 / 2011
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH und

Firma Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs
GmbH samt Nachtrag und 2. Nachtrag

6. Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

§ 12 - Gutachten vom 30.12.1996

TZ 5657 / 2002 Nutzwertgutachten 1. Parifikat 24.2.1997

§ 12 - Gutachten vom 15.6.1998

TZ 12791 / 1998 Nutzwertgutachten 2. Parifikat 26.8.1998

§ 12 - Gutachten vom 20.12.1999

TZ 5657 / 2002 Nutzwertgutachten 3. Parifikat 15.2.2000

TZ 12791 / 1998 Wohnungseigentumsvertrag 16.10.1998

TZ 5657 / 2002 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom
16.10.1998 vom 18.1.2001

TZ 27612 / 2012 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom
16.10.1998 sowie zum Nachtrag vom 4.4.2002 vom 21.7.2011 samt
Nutzwertgutachten vom 20.7.2011

§ 6 - Gutachten vom 20.7.2011

TZ 2063 / 2018 Nachtrag zur Vereinbarung über einen Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung
samt Nutzwertgutachten 29.9.2016

§ 6 - Gutachten vom 29.9.2016

TZ 2063 / 2018 Nachtrag zur Vereinbarung über einen Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung
samt Nutzwertgutachten 2.3.2018

§ 6 - Gutachten vom 29.9.2016

7. Vorschreibungen und Unterlagen der Hausverwaltung Willibald PREISSEL

 Schreiben des Sachverständigen an die Hausverwaltung vom
 8.1.2025

 Antwortschreiben der Hausverwaltung vom 10.1.2025

 Vorschreibung der Hausverwaltung für GL 10 A ab 1.1.2025

 Rücklagenabrechnung bis 31.12.2024

 Protokoll der WE-Versammlung vom 28.9.2023 und Vorausschau
 2025

 Protokoll der WE-Versammlung vom 12.6.2018 und Vorausschau
 2021

 Energieausweis 1.1.2020
8. Schreiben Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft über nicht
 geförderte Liegenschaft vom 6.9.2022
9. Fotos 1 bis 23
10. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
 Plandokument 7097 vom 23.6.1999
11. Gerichtsauftrag vom 26.5.2025
12. Angaben der Masseverwalterin vom 7.3.2025

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

Beilage 1.1.

Grundbuchauszug betreffend die bewertungsgegenständliche Einheit
Geschäftslokal TOP 10 A vom 9.9.2024

Beilage 1.2.

Grundbuchauszug betreffend die gesamte EZ 2604 vom 9.9.2024

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum **Stichtag 6.12.2024**

2.1.1. Gutsbestand

EZ 2604

Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Grundstücksnummer: 1684 / 6

Grundstücksgesamtfläche: 4660 m²

Grundstücksadresse: 1110 Wien, Etrichstraße 40

2.1.2. Wohnungseigentumsanteil

71 / 3405 Anteile, BLNR 15

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 10 A

Eigentumsrecht einverleibt für

Rojin Immo GmbH (FN 414022g)

2.1.3. Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung der im C - Blatt eingetragenen Pfandrechte, auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG alt bzw. § 27 Abs 2 WEG 2002 für die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit.

Es liegen keine bewertungsrelevanten dinglichen Eintragungen vor.

Im A 2 – Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

1 a 8431 / 1997

Eröffnung der Einlage für Gst 1684 / 6 aus EZ 1042

1 b 366 / 1997

Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21

1 c 6124 / 1997

Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe

1 d 8431 / 1997

Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042

2 a 8431 / 1997

Bauplatz (auf) Gst 1684 / 6

2 b 8431 / 1997

Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042

3 a 4218 / 2002

RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685 / 2 für Gst 1684 / 6

Diese Eintragungen sind nicht verkehrswertrelevant.

Unter CLNR 11 a 12791 / 1998 ist folgende Eintragung ersichtlich:

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16

Diese Eintragung ist nicht verkehrswertrelevant.

2.2. Grundstücksform, Ausmaße

Das der EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, inneliegende Grundstück Nr. 1684 / 6 ist annähernd rechteckig konfiguriert (siehe Beilage 2.).

Das Gelände ist eben, es handelt sich um eine Mittelparzelle mit 1 Straßenfront.

Die Frontlänge an der Etrichstraße beträgt cirka 190,00 m.

Die Grundstücksfläche laut Grundbuchauszug beträgt 4.660 m².

Die Liegenschaft befindet sich im Grenzkataster.

2.3. Lage

Die Liegenschaft liegt im 11. Wiener Gemeindebezirk im Bereich Etrichstraße / Svetelskystraße / Rosa – Jochmann Ring / Wopenkastraße im Großraum zwischen A 4 (Ostautobahn) und Simmeringer Hauptstraße in Kaiserebersdorf.

Die Bebauung im Umfeld ist als Bebauung mit Wohnhausanlagen mit Grünanteilen zu bezeichnen (Bebauung Wohnsiedlung Leberberg).

Die Lage ist als mittlere Wohnlage und als mittlere Geschäftslage zu bezeichnen.

2.4. Infrastruktur

Individualverkehr

Über Simmeringer Hauptstraße und Rennweg gute Erreichbarkeit der Innenstadt und über die Etrichstraße gute Erreichbarkeit der Südosttangente.

Parkraumbewirtschaftung 1110 Wien

Seit 1. März 2022 gilt in ganz Wien die flächendeckende Kurzparkzone. Das **Parken ist in jedem Wiener Gemeindebezirk kostenpflichtig**. Sie benötigen einen Parkschein oder ein Parkpickerl (nur für Bezirks-Bewohner*innen), um Ihr Fahrzeug auf öffentlichen Stellplätzen zu parken.

- Gilt von **Montag bis Freitag** (werktags) **von 9 bis 22 Uhr**
- **Parkdauer**
 - Mit Parkschein oder HANDYPARKEN: maximal 2 Stunden
 - Mit Parkpickerl im eigenen Bezirk: unbegrenzt
 - Abweichende Regelungen für Beschäftigte und Betriebe (Parkchip), Ausnahme von der maximal erlaubten Parkdauer möglich
- **Eigene Regelungen** in ausgewiesenen Geschäftsstraßen (Dauer und Uhrzeit)
- **Parkgebühr bezahlen**
 - Parkpickerl für Bewohner*innen
 - Parkschein oder HANDYPARKEN (elektronischer Parkschein)
 - Parkbewilligung für Beschäftigte
 - Parkbewilligung für Betriebe
 - Pauschale Entrichtung der Parkometerabgabe

Öffentlicher Verkehr

Buslinie 71 A in der Etrichstraße.

Buslinien 73 A, 76 A, 80 B in der Zinnergasse.

Straßenbahnlinie 71 und Straßenbahnlinie 6 in der Simmeringer Hauptstraße
(mit U – Bahnanschluss U 3 Haltestelle Simmering)

Versorgungslage

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind im Umfeld gegeben.

2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Fernwärmeanschluss-, Wasser-, Strom-, Kanal- und Telefonanschluss.

2.6. Altlasten

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierung (gilt für Grund und Boden sowie das Gebäude) vorliegt, dass also eine Deponierung noch auf einer Baurestmassendeponie erfolgen kann.

2.7. Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Plandokument 7097 vom 23.6.1999 (siehe Beilage 10.).

Gemischtes Baugebiet
Bauklasse 1
7,5 m Höhenbeschränkung
in geschlossener Bauweise

Durch die derzeitige Bebauung ist die bauliche Ausnutzbarkeit als konsumiert anzusehen.

Zwischen den Gebäuden G – Widmung.
Siehe **Besondere Bestimmungen BB 3** des Plandokumentes.

Besondere Bestimmung BB 1

Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Besondere Bestimmung BB 3

Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist ein Raum mit einer Breite von 4,0 m und einer Höhe von 3,0 m für die Errichtung von öffentlichen Durchgängen freizuhalten.

Besondere Bestimmung BB 4

Die Dächer der auf den mit BB4 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

2.8. Bestandsobjekt – Baubehörde MA 37 / 1110

Baupläne und Baubescheide siehe Beilagengruppe 4.

Auskunft MA 37 / 1110 am 4.11.2022 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr.

Baujahr cirka 1996 - 1998.

Es liegen laut Auskunft der Baupolizei keine Bauaufträge und keine offenen Verfahren bezüglich der zu bewertenden Einheit Geschäftslokal TOP 10 A vor.

Förderung nach WWFSG 1989 Land Wien.

Bestandspläne vom 17.9.1998 liegen vor.

Zwei Gehsteigauf- und Überfahrten von der Nebenfahrbahn der Etrichstraße zum Grundstück 1684 / 6 vom 29.7.1996.

Bezüglich GL 10 A liegt eine Baubewilligung vor (siehe Beilage 4.).

Beilagengruppe 4. Baupläne und Baubescheide

Baubewilligung 21.11.1996 (1911 / 96)

Baubescheid 1. Planwechsel 19.9.1997 (2653 / 97)

Baubescheid 2. Planwechsel 16.2.1998 (396 / 98)

Baubescheid 3. Planwechsel 24.9.1998 (2770 / 98)

Fertigstellungsanzeige 14.10.1998 (zu 1911 / 96, 2653 / 97, 396 / 98, 2770 / 98) zur Stammbewilligung und bis 3. Planwechsel

Fertigstellungsmeldung 1.10.1998

Baubewilligung TOP 10 A
Bauliche Änderungen vom 5.4.2000

Einreichplan Grundriss Erdgeschoß 15.10.1999 mit GL TOP 10 A

§ 6 Abs 1 Z 2 WEG – Gutachten vom 20.7.2011

§ 62 TOP 10 A mit Stellplatzauffassung
und Umwidmung auf Lagerraum vom 25.5.2009
und Plan vom 8.6.2009

Plan Erdgeschoß vom 23.6.2009

Bearbeitungsbogen MA 37 vom 8.6.2009

Gehsteigauf- und Überfahrtsbewilligung 29.7.1996

Bescheid Garagenlüftungsanlage 6.4.1998

Bescheid Personenaufzüge 3.8.2005

Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug
MA 37 - A / 11 - 302.14 - 2 / 05 vom 23.1.2007

Schreiben MA 37 vom 13.7.2022 bezüglich Zurückziehung des Ansuchens
bezüglich Lüftungsanlage Wien 11., Etrichstraße 40 / 2 / 10 A

Schreiben Planverfasserin AVEM Consulting e.U. bezüglich Lüftungsanlage

Schreiben MA 37 DI AYAD betreffend 11., Etrichstraße 40, vom 22.7.2022
bezüglich Zurückziehung des Ansuchens

Bescheid MA 37 / 11 Etrichstraße 40 / 797 / 2000 vom 5.4.2000 über bauliche
Änderungen in TOP 10 A

Stiege II Erdgeschoß mit TOP 10 A
(mit Eintragungen vom Sachverständigen)

Stiege II Obergeschoß
(mit Eintragungen vom Sachverständigen)

Betriebsanlagengenehmigung 1110 Wien, Etrichstraße 40 / 2 / GL TOP 10 A

sowie Umwidmungen in TOP 10 A und Stellplatzentfall
Stellplatznummerierung EG TOP 10 A

2.9. Gesamtobjekt – Beschreibung

Cirka 1996 - 1998 errichtet.

Die Liegenschaft ist mit 2 Baukörpern bebaut und weist in jedem Baukörper 1 Stiege auf:

Stiege 1 = Baukörper SÜD

Stiege 2 = Baukörper NORD

Von der Straße aus gesehen liegt der Baukörper Stiege 1 links und der Baukörper Stiege 2 rechts.

Vor dem Bauteil SÜD (Stiege 1) und NORD (Stiege 2) ist eine Nebenfahrbahn angeordnet und daher viel Platz bis zur Straße.

Die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit GL 10 A liegt auf Stiege 2 (NORD) im Erdgeschoß.

Das Gebäude besteht aus

Erdgeschoß und
1. Stock

Im Erdgeschoß befinden sich straßenseitig Geschäftslokale und im Rückteil Garagenplätze sowie die Einlagerungsräume und die Haustechnikräume.

Die Garage weist eine mechanische Entlüftungsanlage auf.

Im 1. Stock befinden sich die Wohneinheiten, welche über einen Laubengang zugänglich sind.

Das Gebäude ist ein Massivbau mit Flachdach.

11 Lifte vorhanden (Stiege 1 bis Stiege 11).
Siehe Bescheid 3.8.2005 (Beilage 4.)

Fassaden

Aluminium – Wellblechfassaden und Wärmedämmverbundsystemfassaden.

Außenfenster

Alufenster.

Fensterbretter aussen: Alu

Allgemeine Gänge

Boden: Keramischer Belag
Wand: Dispersion (teilweise verschmutzt)
Decke: Dispersion

Laubengang im 1. Stock

Boden: Gussasphalt

Niveauunterschiede mit Granitstufen.

Brüstung als Metallbrüstung.

Der Laubengang befindet sich auf der straßenabgewandten Seite.

Einlagerungsräume (im Erdgeschoß)

Abtrennungen aus Metallgitter und Metalltüren.

Garagenplätze

Im Erdgeschoß angeordnet.

Stellplätze sind nummeriert.

Garagenein- und Ausfahrt in der Mitte der beiden Baukörper (zwischen Stiege 1 und Stiege 2)

Boden: Gussasphalt

Wand: Dispersion

Decke: Wärmedämmung

Allgemeines

Hausbriefanlage vorhanden.

Gegensprechanlage vorhanden.

Ansprechende Gesamtarchitektur.

Kein Lift vorhanden.

Laut Bescheinigung vom 29.9.2016 (siehe Beilage 6.) befinden sich im Objekt 81 wohnungseigentumstaugliche Objekte:

18 Wohnungen

15 Geschäftslokale

1 Lager

47 KFZ Garagenabstellplätze

2.9.1. Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtobjektes

Der **Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtobjektes** ist nach üblichen Marktkriterien als **größtenteils ordnungsgemäß** zu bezeichnen.

2.9.2. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer sind für das Objekt **90 Jahre** anzusetzen (unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung).

2.10. Hausverwaltung

Die Verwaltung erfolgt durch

**Immobilienverwaltung
Willibald PREISL**

**Böcklinstraße 106 / 12
1020 Wien**

Telefon 01 / 728 09 60

Alle folgenden Angaben stammen von der Hausverwaltung am 10.1.2025.

Siehe Beilagengruppe 7.

Die Hausverwaltung führt nur die Eigentümergelegenheit durch. Es werden keine Mietervorschreibungen durch die Hausverwaltung durchgeführt.

2.10.1. Eigentümergelegenheit

Laut Grundbuch TZ 12791 / 1998 liegt eine Vereinbarung über die Aufwendungen gem. § 19 WEG gem. Punkt 6. Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16 vor. Aufteilung nach Anteilen, ausser die Betriebskosten der Garage werden nach einem eigenen Verrechnungsschlüssel abgerechnet (siehe genaue Beschreibung in Beilage 5.1., Wohnungseigentumsvertrag, § 6).

2.10.1.1. Vorschreibung Geschäftslokal 10 A

Betriebskosten Monat / netto	€ 98,41 + 20 % USt
Müllgebühren Monat / netto	€ 116,50 + 20 % USt
Kaltwasser Monat / netto	€ 121,00 + 20 % USt
Reparaturrücklage Monat / netto	€ 33,48 + 0 % USt
Buchungsgebühr / Centausgleich Monat / netto	€ 1,03 + 0 % USt

in Summe € 370,42 netto + € 67,18 USt =
€ 437,60 brutto

2.10.2. Ausserbücherliche Darlehensaufnahmen

Es liegen keine ausserbücherlichen Darlehensaufnahmen das Gesamtobjekt betreffend vor, von denen die Hausverwaltung Kenntnis hat.

2.10.3. Objektart

Das Objekt ist als Wohnungseigentumsobjekt zu bezeichnen.

2.10.4. Offene Rechnungen und Aufträge

Mit 10.1.2025 sind keine Rechnungen, außer Kleinrechnungen, nicht bezahlt und weiters sind auch keine Aufträge, außer Kleinaufträge (laufende Erhaltung), vergeben, welche schon beauftragt, aber noch nicht durchgeführt sind, ausser das Garagentor.

2.10.5. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbesorger mit einer echten Hausbesorgerdienstwohnung, die Hausreinigung wird von einer externen Hausreinigungsfirma durchgeführt.

2.10.6. § 18 – Verfahren oder Sockelsanierung

Es gibt kein § 18 – Verfahren und keine laufende Sockelsanierung.

2.10.7. Reparaturrücklage

Die Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag 31.12.2024 circa € 9.000,00.

2.10.8. Durchgeführte Arbeiten und geplante Arbeiten

Arbeiten, welche über die normale Erhaltung hinausgehen mit Ausnahme von Kleinreparaturen und laufenden, notwendigen Erhaltungsarbeiten siehe Vorausschau 2025 der Hausverwaltung und Protokoll der Hausverwaltung vom 28.9.2023.

Siehe beiliegendes Protokoll vom 12.6.2018 bzw. Vorausschau für 2021.
in Beilage 7.

Modernisierung der Elektroleitungen auf Stiege 2 wegen Stromausfällen siehe Schreiben der Hausverwaltung vom Dezember 2024.

2.10.9. Energieausweis

Liegt vor. Siehe Beilage 7.
HWB 90,3 kWh / m²a.
fGEE 1,67.

2.10.10. Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag

Laut Grundbuch TZ 12791 / 1998 liegt eine Vereinbarung über die Aufwendungen gem. § 19 WEG gem. Punkt 6. Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16 vor. Aufteilung nach Anteilen, ausser die Betriebskosten der Garage werden nach einem eigenen Verrechnungsschlüssel abgerechnet (siehe genaue Beschreibung in Beilage 5.1., Wohnungseigentumsvertrag, § 6).

2.10.11. Wohnbauförderung

Laut Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 18.1.2001 (TZ 5657 / 02, Beilage 5.1.) wurden die auf der Liegenschaft befindlichen 18 Wohnungen mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln errichtet (WWFSG 1989 des Landes Wien).

Schreiben Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft vom 6.9.2022 siehe Beilage 8.

2.10.12. KFZ Stellplätze

Es gibt keine KFZ – Stellplätze, welche der WEG zugeordnet bzw. für welche Einnahmen erzielt werden, die KFZ – Stellplätzen sind im Wohnungseigentum zugeordnet, die Stellplätze Nr. 34 und Nr. 35 entfallen.

2.10.13. ÖNORM B 1300

Es liegt keine Beauftragung bzw. Überprüfung des Hauses nach der ÖNÖRM B 1300 vor.

**2.11. Wohnungseigentumseinheit BLNR 15, 71 / 3405 Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum
an Geschäftslokal TOP 10 A**

2.11.1. Befund und Beschreibung
Wohnungseigentumseinheit BLNR 15, 71 / 3405 Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum
an Geschäftslokal TOP 10 A

2.11.1.1. Nutzfläche

Die Nutzfläche beträgt laut Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle
(Beilage 6., 3. Parifikat, vom 15.2.2000)

im Erdgeschoß	73,09 m ²
(siehe Punkt 2.11.1.7.)	
<u>im Obergeschoß</u>	<u>29,19 m²</u>
Summe	102,28 m²

In der Natur wurde das Erdgeschoß vergrößert (siehe Plan Beilage 4.)

Erdgeschoß	102,33 m ²
(Istzustand vorhanden, ohne Neuvermessung)	
<u>plus Obergeschoß</u>	<u>29,19 m²</u>
Summe	131,52 m²

Der Stellplatz Nr. 35 NORD (Behindertenstellplatz) mit 16,80 m² ist im
Nutzwertgutachten vom 15.2.2000 = 3. Parifikat immer noch der TOP 10 A als
Zubehörwohnungseigentum zugeordnet, ist aber in der Natur nicht mehr
vorhanden, da dieser durch den Zubau zu TOP 10 A laut Plan Beilage 4.
konsumiert ist.

Der der Einheit TOP 10 A als Zubehörwohnungseigentum zugeordnete
Stellplatz Nr. 34 NORD mit einer Fläche von 11,14 m² ist in der Natur nicht
mehr vorhanden, da dieser durch den Zubau zu TOP 10 A laut Plan Beilage 4.
konsumiert ist.

Der als Zubehörwohnungseigentum zur TOP 9 A zugeordnete Stellplatz Nr. 33 mit 11,14 m² ist in der Natur noch vorhanden, aber durch den Zubau eines Lagers zu TOP 9 A konsumiert (siehe Plan Beilage 4.). Das Lager ist in der Natur noch nicht vorhanden.

Der Stand in der Natur entspricht nicht mehr dem Nutzwertgutachten Beilage 5. und wäre mit einer Berichtigung beim Grundbuch nachzubessern (BG Innere Stadt Wien).

Die der Einheit TOP 10 A weiter als zugewiesenes Zubehörwohnungseigentum Stellplätze Nr. 34 NORD und Nr. 35 NORD sind in der Natur nicht mehr existent da diese verbaut wurden (siehe Beilage 4.).

Die Flächenangabe wurde nicht nachvermessen und es wird mit der Fläche von **131,52 m²** bewertet.

Mit geringen Quadratmeterdifferenzen muss gerechnet werden.

Die Flächenangaben wurde nicht nachvermessen.

2.11.1.2. Lage und Beschreibung

Grundriss Erdgeschoß und 1. Stock siehe Beilage 4.

Fotos siehe Beilage 9.

Die Einheit Geschäftslokal TOP 10 A liegt auf Stiege 2 (= Bauteil NORD) im Erdgeschoß und anteilig im 1. Stock und ist straßenseitig orientiert.

Die Einheit Geschäftslokal TOP 10 A weist 1 Auslage im Erdgeschoß zur Straße und 1 Fenster zur Straße sowie 3 kleine Fenster zur Terrasse auf.

Die Einheit Geschäftslokal TOP 10 A besteht

im Erdgeschoß aus

Lokal	Raum 1
Abstellraum	Raum 2
Schleuse	Raum 3
Technikraum	Raum 4
Waschraum Damen	Raum 5
Waschraum und Pissoir Herren	Raum 6
WC Damen	Raum 7
WC Herren	Raum 8
Schleuse	Raum 9
Stiege in das Obergeschoß = 1. Stock	Raum 10

im 1. Stock aus

Technikraum	Raum 11
Kochnische in Raum 11	Raum 11
Bad	Raum 12
WC	Raum 13
Stiegenhaus	Raum 14

Türe ALU mit Oberlichte einflügelig.

Fenster ALU mit Oberlichten.

2 Fensterelemente ALU mit Zweischeibenisolierglas mit Oberlichten und Unterteilungen.

1 Ventilatorenauslass.

Fensterbänke aussen: ALU

Höhe cirka 2,45 m.

1 einflügelige Türe zum Gehsteig mit Glaslichten, guter Zustand.

ALU mit Oberlichte und kleinem seitlichen Flügel mit Zweischeibenisolierglas.

Die Raumnummern (blau) in der Beilage 4. sind vom Sachverständigen eingetragen.

Mit der Einheit ist kein Kellerabteil dinglich verbunden und es wird ein Kellerabteil auch nicht genutzt.

Mit der Einheit sind die PKW – Abstellplätze Nr. 34 NORD und Nr. 35 NORD dinglich als Zubehörwohnungseigentum verbunden (in der Natur nicht mehr vorhanden).

Der Ersteher übernimmt alle Rechte und Pflichten des beiliegenden Wohnungseigentumsvertrages / der beiliegenden Wohnungseigentumsverträge bzw. allen Nachträgen dazu (Beilagengruppe 6.).

Raumbeschreibungen Erdgeschoß

Raum 1 – Geschäftslokal

Boden: Kunststeinbelag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Lüftungsanlage in Betrieb.

Splitklimagerät vorhanden.

Heizung Fernwärme vor den Fenstern.

Raumhöhe circa 2,91 m.

Deckenelemente RIGIPS.

Theke im Raum – vom Mieter bezahlt.

1 Pizzaofen, 1 Induktionsplatte, 1 Vitrine, 1 Doppelfritteuse, 1 Drehspieß Griller,
1 Grillplatte, ist vom Mieter bezahlt worden (Rechnung vorhanden) laut
Angabe von Herrn [REDACTED] = Sohn der Mieterin

Auszug aus der Betriebsanlagengenehmigung vom 13.6.2022
(siehe Seite 108 folgende):

In der Schauküche sollen an Kochgeräten im Wesentlichen ein Pizzaofen mit einer Kammer, eine Induktionsplatte mit zwei Kochfeldern, eine Doppelfritteuse (2x10 Liter), zwei Drehspießgriller und eine Grillplatte zur Aufstellung gelangen (bei sämtlichen Geräten handelt es sich um Elektrogeräte).

Des Weiteren soll für die Kühlung des Verkaufs- und Gastraumes mit Schauküche eine Split-Klimaanlage (R 410a, 3,0 kg) installiert werden. Hiefür wird das Innengerät an der Deckenuntersicht dieses Raumes montiert und das Außengerät (50 dB(A) in 1 m Entfernung) am Flachdach im Bereich oberhalb des Technikraumes.

Die Be- und Entlüftung des Erd- und des Obergeschoßes soll über zwei Zuluftanlagen und vier Abluftanlagen erfolgen.

Die Frischluft für die Räume im Erdgeschoß (4798 m³/h, 45 dB(A) in 1m Entfernung) wird straßenseitig im Erdgeschoß über eine Blechrohrleitung mit Wetterschutzgitter in der Portalverglasung zur Etrichstraße hin angesaugt und in weiterer Folge über Luftleitungen in die genannten Räume eingeblasen. Bei Bedarf kann die Frischluft über ein in der Zuluftleitung eingesetztes Heizregister vorgewärmt werden.

Die Abluft des Verkaufs- und Gastraumes mit Schauküche (4289 m³/h) wird über eine Dunstabzugshaube, einem Schwadenabzug, sowie einer Geruchsfilteranlage und zugehörigen Luftleitungen abgesaugt und straßenseitig im Obergeschoß über ein Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Abluft der Vorräume der WC-Anlagen für Kunden sowie jene des internen Ganges als auch des Lagerraumes 1 (insg. 300 m³/h) und die Abluft der WC-Anlagen wie auch des Lagerraumes 2 (insg. 200 m³/h) werden jeweils über eigene Luftleitungen abgesaugt und ebenso straßenseitig über Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (jeweils 45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Frischluft für die Räume im Obergeschoß (300 m³/h) wird über dessen Dach über eine Blechrohrleitung mit Deflektorhaube angesaugt (45 dB(A) in 1 m Entfernung) und anschließend über Luftleitungen in besagte Räume eingeblasen. Bei Bedarf kann auch hier die Frischluft über ein in der Zuluftleitung eingesetztes Heizregister vorgewärmt werden.

Die Abluft der Räume im Obergeschoß (300 m³/h) wird über Luftleitungen abgesaugt und gleichfalls straßenseitig über ein Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Beheizung der gesamten Betriebsanlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss mit angeschlossenen Warmwasserradiatoren.

Raum 2 – Abstellraum

Boden: Steinboden
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

1 Abwäsche – dem Mieter gehörend.

Offener Durchgang zu Raum 1 = Geschäftslokal

Raum 3 – Schleuse

Boden: Natursteinbelag
Wand : Fliesenbelag
Decke: abgehängte Deckenkonstruktion mit Einbauleuchten

1 Türe zur Garage, T 30.

1 Türe zu Raum 1 = Geschäftslokal.

Je 1 Türe zu Raum 4 = Technikraum, Raum 5 = Waschraum Damen und
Raum 6 = Waschraum und Pissoir Herren.

Raum 4 – Technikraum

Boden: keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

E – Verteiler.

1 Türe zu Raum 3 = Schleuse und Raum 9 = Schleuse, einflügelig, Holz in
Stahlzarge.

Raum 5 = Waschraum Damen

Boden: keramischer Belag
Wand: keramischer Belag
Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten

1 Heizkörper.

1 Keramikwaschbecken.

1 Türe zu Raum 3 = Schleuse, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

1 Türe zu Raum 7 = WC Damen, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

Raum 6 = Waschraum und Pissoir Herren

Boden: Steinbelag
Wand: keramischer Belag
Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten

1 Heizkörper.

1 Keramikwaschbecken.

1 Pissoirschale.

1 Türe zu Raum 3 = Schleuse und Raum 8 = WC Herren, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

Raum 7 – WC Damen

Boden: keramischer Belag
Wand: keramischer Belag
Decke: abgehängte Decke

Entlüftung vorhanden.

Kein Heizkörper.

Stand WC mit Einbauspülkasten.

Raum 8 - WC Herren

Boden: Steinbelag
Wand: keramischer Belag
Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten
nicht vorhanden

WC – Schale vorhanden.

1 Türe zu Raum 6 = Waschraum und Pissoir Herren, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

Raum 9 - Schleuse

Boden: keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: abgehängte Decke

1 Heizkörper.

Türe zu Raum 4 = Technikraum, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

1 Türe zu Garage T 30.

1 Türe zum Stiegenhaus in das Obergeschoß.

4 Stufen zur Stiege in das Obergeschoß.

Raumbeschreibung 1. Stock

Raum 10 – Stiege in das Obergeschoß = 1. Stock

Massiv.

Handläufe Stahl beidseitig, 1 Lauf einfaches Stahlgeländer.

Boden: keramischer Belag

Wand: Dispersion

1 Heizkörper.

2 Stufen zu Raum 1 = Geschäftslokal führend.

Raum 11 – Technikraum

Boden: Laminat

Wand: Dispersion

Decke: Dispersion

Im Raum großer Garderobeschränk frei aufgestellt.

Dieser wird als leicht demontierbar angesehen und wird daher nicht als Zubehör bewertet und ist deshalb im Verkehrswert nicht beinhaltet.

2 Heizkörper.

1 Fenster zur Straße.

Zweischeibenisolierglas.

Kunststoff.

3 kleine Fenster zur Terrasse.

Zweischeibenisolierglas.

Kunststoff.

Raumhöhe circa 2,96 m.

Kochnische zu Raum 11

Boden: keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

Lüftungsleitung vorhanden.

1 Küchenblock vorhanden (nicht angeschlossen) mit Spüle und 2 Heizplatten Elektro und Kühlschrank. Der Küchenblock wird als leicht demontierbar angesehen und wird daher nicht als Zubehör bewertet und ist deshalb im Verkehrswert nicht beinhaltet.

1 Türe zu Raum 12 = Bad und Raum 14 = Stiegenhaus, einflügelig, Holz in Stahlzarge.

Raum 12 – Bad

Boden: keramischer Belag
Wand: keramischer Belag
Decke: Dispersion

Entlüftung vorhanden.

1 Dusche mit Blechtasse mit Kunststoff-Schiebewänden.

Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Kein Heizkörper vorhanden.

Raum 13 – WC

Boden: keramischer Belag
Wand: keramischer Belag
Decke: Dispersion

Kein Heizkörper.

1 Stand – WC mit Einbauspülkasten.

1 kleines Fenster, Kunststoff, verschmutzt.

1 Türe zum Stiegenhaus, Holz, einflügelig in Stahlzarge.

Raum 14 – Stiegenhaus

Boden: keramischer Belag
Wand: Dispersion
Decke: Dispersion

1 Türe zu Raum 13 = WC und 1 Türe zu Raum 11 = Technikraum, je einflügelig Holz in Stahlzarge.

Allgemeines TOP 10 A

Kein Gas im Istzustand.

E – Verteiler in Raum 4 = Technikraum.

E – Zähler außerhalb der Einheit

Heizung und Warmwasser mit Fernwärme.

2.11.1.3. Bau- und Erhaltungszustand Geschäftslokal TOP 10 A

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit **Geschäftslokal 10 A ist als saniert** zu bezeichnen.

2.11.1.4. Einrichtung

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Die gesamte Haustechnik wurde nicht überprüft, dies stellt ein Risiko des Erstehers dar.

Die Haustechnik wurde nur augenscheinlich beschrieben und nicht auf ihre Funktion überprüft.

2.11.1.5. Zubehör

Kein Zubehör vorhanden.

2.11.1.6. Haustechnik

Kein Gas im Istzustand bei Geschäftslokal TOP 10 A.

Heizung und Warmwasser mit Hauszentralheizung Fernwärme.

Das Objekt wird über Fernwärmeanschluss mit Hauszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die gesamte Haustechnik wurde nicht überprüft, dies stellt ein Risiko des Erstehers dar.

Anmerkung elektrische Anlage

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE / ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Es wurde kein elektrisches Anlagenbuch vorgefunden.

2.11.1.7. Baubehördliche Widmung und Konsensstand

Baupläne und Baubescheide siehe Beilagengruppe 4.

Baubehördliche Widmung

Geschäftslokal

Konsensstand

Mit Baubewilligung vom 5.4.2000 wurden Änderungen durchgeführt (laut Plan Beilage 4.).

Im Erdgeschoß wurden die Stellplätze 34 und 35 verbaut.

Die Fläche im Erdgeschoß vergrößert sich somit um circa 29,24 m².

Erdgeschoß	102,33 m²
(Istzustand vorhanden, ohne Neuvermessung)	

plus Obergeschoß	29,19 m²
Summe	131,52 m²

2.11.1.8. Nutzung

Die Einheit GL 10 ist vermietet.

Mieter ist die Firma

██████████ mit
der Geschäftsführerin Frau ██████████

Von der Mieterin wurde kein Mietvertrag vorgelegt und es wurden auch keine Angaben über die Miete gemacht.

Bei der Befundaufnahme am 6.12.2024 war der Sohn von Frau ██████ anwesend, welcher auch keine Angaben über die Miete machte (Telefonnummer des Sohnes ██████████).

Weiters darf auf der Parkspur vor der Betriebsanlage ein circa 18 m² großer Gastgarten mit 8 Verabreichungsplätzen während der wärmeren Jahreszeit betrieben werden (von 8.00 bis 22.00 Uhr täglich) laut Betriebsanlagengenehmigung (Beilage 4. 4.).

3. Gutachten

3.1. Bewertung

Wohnungseigentumseinheit BLNR 15, 71 / 3405 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal TOP 10 A

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Wohnungseigentumseinheit. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Aussergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch ausser Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden (**vermietbare Geschäftseigentumseinheit**) das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem erzielbaren Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert der relevante Zusammenhang besteht. Bestandseinheiten wie die vorliegende werden mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Es wurde vom Eigentümer kein Mietvertrag vorgelegt.

Es ist Wohnungseigentum begründet in einem Gebäude, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Es gilt also die Teilanwendung des MRG (= freier Mietzins und Bestandsrecht – MRG) laut § 1 Abs 4 Punkt 3 MRG.

Die Stellplätze 34 Nord und 35 Nord sind der Einheit 10 A als Zubehörwohnungseigentum zugeordnet mit jeweils 7 Nutzwerten und sind somit in den 71 Anteilen berücksichtigt und sind im neuen Nutzwertgutachten der Einheit 10 A zuzuordnen.

3.1.1. Ertragswertverfahren

Siehe Punkt 2.11.1.1.

102,28 m² GL TOP 10 A EG plus 1. Stock

Nutzfläche ohne Umbau

€ 370,42 : 102,28 m² = € 3,62 / m² netto

plus Quadratmeter Zubau
(Stellplätze 34 und 35)

102,28 m²
29,24 m² im EG

**Summe
im Erdgeschoß und 1. Stock**

131,52 m²

Betriebskosten

€ 98,41 : 102,28 m² = € 0,96 / m²

€ 0,96 / m² x 131,50 m² = **€ 126,24 netto**

Rücklage

€ 33,48 : 102,28 m² = € 0,33 / m²

€ 0,33 / m² x 131,50 m² = **€ 43,40 netto**

Müll

€ 116,50 : 102,28 m² = € 1,14 / m²

€ 1,14 / m² x 131,50 m² = **€ 149,91 netto**

Kaltwasser

€ 121,00 : 102,28 m² = € 1,18 / m²

€ 1,18 / m² x 131,50 m² = **€ 155,17 netto**

Gesamt neu zu erwarten

Betriebskosten	€ 126,24 netto
Müll	€ 149,91 netto
Kaltwasser	€ 155,17 netto

Summe	€ 431,32 netto
plus 20 % USt	€ 86,26
Summe	€ 517,58 brutto

Gesamtmiete	€ 1.800,00 brutto
abzüglich USt	€ 300,00
Summe	€ 1.500,00 netto
minus Rücklage	€ 43,40 (vom Eigentümer zu bezahlen)
Summe	€ 1.457,00
minus Betriebskosten	€ 517,58
Summe	€ 939,42

€ 939,42 : 131,50 m² = € 7,14 / m²

Erzielbarer Monatsertrag

minus 5 % Leerstellungs- und Mietausfallsrisiko
minus 10 % laufende Instandhaltung Einheit
minus 15 % in Summe

	€ 939,42
minus 15 %	€ 140,91

Summe € 798,51

798,51 x 12 = **€ 9.582,12 = Jahresreinertrag**

Die Stellplätze NORD 34 UND NORD 35 sind nicht mehr aktuell und nicht mehr existent.

Jahresreinertrag		€ 9.582,12
Restnutzungsdauer	90 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor	5,0 %	
Vervielfältiger	19,75	
19,75 x € 9.582,12	=	€ 189.246,87 =
gerundet		€ 189.000,00 =
		Ertragswert der Einheit

Als Zinssatz werden 5,0 % angesetzt, eine bei Immobilien dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalisierung. Er orientiert sich an den Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage und Vermietungssituation des Objektes.

Aus Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen aus der Zeitschrift „DER SACHVERSTÄNDIGE“, Heft 2 / 2024, gute Lage, Geschäftsliegenschaft.

Das fehlende Nutzwertgutachten ist unter dem Titel „rückgestauter Erhaltungsbedarf“ laut Punkt 3.1.2. berücksichtigt.

Auf eine Teilung in Bodenertragsanteil und Gebäudeertragsanteil wurde wegen langer Restnutzungsdauer verzichtet.

3.1.2. Rückgestauter Erhaltungsbedarf

3.1.2.1. Berichtigung Grundbuch

Berichtigung Grundbuch, Nutzwertgutachten,
Neuvermessung

Angenommene Kosten € 12.000,00 brutto

3.1.3. Wert mit rückgestautem Erhaltungsbedarf

Ertragswert laut Punkt 3.1.1. € 189.000,00

minus rückgestauter Erhaltungsbedarf € 12.000,00

Summe € 177.000,00 =

Verkehrswert der

Einheit Geschäftslokal 10 A

3.1.4. Verkehrswert

Anmerkung Umsatzsteuer siehe Punkt 3.1.5.

**Der Verkehrswert
der 71 / 3405 Anteile, BLNR 15
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum
an Geschäftslokal TOP 10 A
der Liegenschaft EZ 2604
Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Grundstücksadresse 1110 Wien, Etrichstraße 40
beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände
zum Stichtag 15.6.2025
geldlastenfrei und vermietet
€ 177.000,00
(in Worten Euro einhundertsevenundsiebzigtausend)**

Wien, am 15.6.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

	Unterzeichner	Hubert Schöbinger
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-24T10:18:53+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert Schöbinger

3.1.5. Anmerkungen

Anmerkung Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.6.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. In diesem Gesetz wurden auch Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 geändert. Warum die Änderung erfolgte, möchte ich kurz zitieren (aus STINGL-NIEDETZKY, Handbuch Immobilien und Steuern).

Zitat Anfang

Am 13.5.1998 wurde im Nationalrat ein Gesetz beschlossen, welches sicherstellen soll, dass der Fiskus im Konkursverfahren bei Vorsteuerberichtigung bzw. deren Weiterverrechnung nicht der Verlierer ist. Anlass war die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH 8 Ob 2244 / 96 z v. 27.11.1997), der festgestellt hat, dass die in einem Konkursverfahren im Zuge einer steuerfreien Grundstückslieferung erforderliche Vorsteuerberichtigung (gem. § 12 Abs 10 UStG 1994) nicht zu einer Masseforderung des Fiskus führt, sondern zu einer Konkursforderung. Nach der damaligen gesetzlichen Regelung konnte der Grundstückslieferer bei einer Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs 10 UStG 1994 gem. § 12 Abs 14 UStG 1994 diesen Betrag in Rechnung stellen. Der Erwerber konnte dann diesen in Rechnung gestellten Betrag als Vorsteuer in Abzug bringen. Das Finanzamt musste dem Erwerber den vollen Vorsteuerbetrag somit gutschreiben, konnte aber die Forderung aus der Berichtigung der Mehrwertsteuer nur anteilig und im Rahmen der Quote als Konkursforderung einstellen.

Zitat Ende

Seit 19.6.1998 bestehen bei einem Immobilienverkauf 2 Möglichkeiten bezüglich der Umsatzsteuer:

1.

Der Immobilienverkauf wird gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei behandelt. Ein Käufer erwirbt also ohne zusätzliche Inrechnungstellung von 20 % USt.

2.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, Immobilienverkäufe gemäß § 6 Abs 2 UStG seit 19.6.1998 als steuerpflichtig zu behandeln. Ein Käufer erwirbt also die Immobilie mit zusätzlicher Inrechnungstellung von 20 % USt.

Relevant sind die Auswirkungen, ob mit oder ohne zusätzlicher Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft wird für den Verkäufer bezüglich geltendgemachter Vorsteuerbeträge (grundsätzlich sind Vorsteuerbeträge zu berichtigen, wenn das „Unternehmen“ nicht noch 10 Jahre nach Geltendmachung weitergeführt wird, es ist also aliquot für jedes Jahr $\frac{1}{10}$ -tel der geltendgemachten Vorsteuer zu berichtigen, also an die Finanzverwaltung zurückzuzahlen).

Diese Regelung galt, wenn Vorsteuerbeträge bis zum 31.3.2012 geltendgemacht wurden. Vorsteuerbeträge, die ab dem 1.4.2012 geltendgemacht wurden oder werden, unterliegen einer $\frac{1}{20}$ -stel Vorsteuerberichtigung, der Vorsteuerberichtigungszeitraum beträgt also jetzt 20 Jahre.

Laut geltender Regelung sind aliquote offene Vorsteuerbeträge jedoch dann nicht rückzuzahlen (vom Verkäufer), wenn die Transaktion mit zusätzlicher Inrechnungstellung von 20 % USt erfolgt. Umgekehrt sind vom Verkäufer die aliquoten offenen Vorsteuerbeträge an die Finanzverwaltung abzuführen, wenn die Immobilie ohne zusätzliche Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft wird.

Im gegenständlichen Verfahren hat die verpflichtete Partei die Immobilie laut Kaufvertrag TZ 7246 / 2014 (Beilage 5.) ohne Option auf 20 % USt erworben.

Mein ausgewiesener Verkehrswert ist jener ohne 20 % USt (also ohne Optierung auf Umsatzsteuerpflicht), sollte also mit 20 % USt versteigert werden, sind die 20 % USt meinem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen.

In § 6 Abs 2 UStG findet sich jedoch folgende Bestimmung:

Zitat Anfang

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremden Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren **durch den Verpflichteten** an den Ersteher (§ 19 Abs 1 b lit c) **nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes** (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird (AbgÄG 2004, BGBl I 2004 / 180 ab 1.1.2005).

Zitat Ende

Zitat § 19 Abs 1 b lit c UStG

§ 19 UStG = Steuerschuldner, Entstehung der Steuerschuld

Zitat Anfang

(1 b) Bei der Lieferung

c) und bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremden Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher (AbgÄG 2004, BGBl I 2004 / 180, zum Inkrafttreten siehe § 28 Abs 25 Z 5)

wird die Steuer vom Empfänger der Leistung geschuldet, wenn dieser Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Der leistende Unternehmer haftet für diese Steuer (BGBl I 2003 / 134, zum Inkrafttreten siehe § 28 Abs 23 Z 4).

Zitat Ende

Es kann somit der Verpflichtete den Ersteher zwingen, mit 20 % USt zu erwerben und sich so von einer eventuellen Vorsteuerkorrektur befreien.

Auswirkungen auf den Ersteher

Sollte der Ersteher ohne Inrechnungstellung von 20 % USt ersteigern, gibt es natürlich bezüglich Vorsteuerkorrektur für den Ersteher kein Thema.

Sollte der Ersteher aber mit 20 % USt ersteigern müssen, weil eben der Verpflichtete auf eine Verwertung mit 20 % USt optiert hat, muss der Ersteher eine eventuelle spätere Vorsteuerkorrektur beachten und unterliegt selbst wieder den Bestimmungen über die Vorsteuerkorrektur.

Der Ersteher kann sich diese 20 % USt nur dann als Vorsteuer vom Finanzamt zurückholen, wenn er die Immobilie umsatzsteuerpflichtig unternehmerisch (Vermietung) nutzt und steuerrechtlich als vorsteuerabzugsberechtigt anzusehen ist.

Der Ersteher muss aber trotzdem auch von diesen 20 % USt die Nebenkostengebühren bezahlen (z.B. Grundbuchseintragungsgebühr, Grunderwerbsteuer).

Bezüglich der Bezahlung der 20 % USt durch den Ersteher gilt gemäß § 19 Abs 1 b Zif c UStG die Regelung über die Umkehr der Steuerschuld (reverse charge), d.h. die auf den Kaufpreis entfallende USt wird vom Ersteher (= Empfänger der Leistung) dem Finanzamt geschuldet, wenn dieser Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Durch die Optierung bei der Zwangsversteigerung erspart sich der Verpflichtete also eine eventuelle Vorsteuerkorrektur.

Der Ersteher unterliegt bezüglich dieser 20 % USt (wenn mit USt erworben werden muss) selbst bei einem Verkauf wieder der 1 / 20-stel Vorsteuerkorrektur, wenn bei seinem Verkauf nicht wieder auf einen Verkauf mit 20 % USt optiert wird und er einen Käufer findet, der dies auch bezahlt.

Wie bei einer Versteigerung mit 20 % USt die Modalitäten der USt tatsächlich handzuhaben sind, empfehle ich zwischen Gericht und Ersteher bzw. Steuerberater des Erstehers abzuklären.

Dies sind alles steuerliche Rechtsfragen, die ich grundsätzlich nicht zu klären habe, aber ich wollte die Ausgangslage umfassend dokumentieren und meiner Hinweispflicht umfassend nachkommen.

Ich habe diesbezüglich ein Gespräch mit dem Experten dieses Themenbereiches, Herrn Steuerberater Mag. Walter STINGL, und mit Herrn Steuerberater Bernhard WOSCHNAGG geführt und ich empfehle vor einem Kauf unbedingt die fachliche Beratung eines Anwaltes und eines Steuerberaters.

Da es sich im gegenständlichen Verfahren um eine Wohnung handelt, geht meine Bewertung davon aus, dass im Falle einer Vermietung auch nur an Wohnungsmieter vermietet wird (wenn vermietet wird).

Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern. Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äusseren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Anmerkung

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Steuerliche Aspekte

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach der in der Exekutionsordnung vorgesehenen Art und Weise zu besichtigen (Antrag um Besichtigungstermin bei Gericht).

Anmerkung

Dieses Gutachten stellt kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 dar. Insbesondere konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äusseren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudekomplexes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden. Insoferne ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastender Baustoffe und Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Wohnungseigentumsvertrag/verträge (Nachtrag / Nachträge)

Der Ersteher übernimmt alle Rechte und Verpflichtungen aus dem (den) Wohnungseigentumsvertrag (Wohnungseigentumsverträgen) samt Nachtrag / allen Nachträgen.

Energieausweis

Liegt vor, siehe Beilagengruppe 7.

Gutachtensverwendung

Dieses Verkehrswertgutachten ist für Beleihungszwecke nicht vorgesehen und darf ausschließlich nur durch das Gericht, die Parteien und ihre Vertreter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren verwendet werden.

Vervielfältigungen oder Auszüge hieraus, die über vorgenannten Zweck hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

Verkehrswert

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt erreicht, da wesentliche Aspekte zur Erzielung des Verkehrswertes fehlen (z.B. angemessene Verwertungsdauer fehlt, kein freiwilliger Verkauf, da der Eigentümer zur Verwertung gezwungen wird).

Ich empfehle daher dem Gericht, eine eventuell geforderte Anhebung des Ausrufpreises bis maximal 75 % des Schätzwertes zu bewilligen.

Anmerkung Immobilienertragsteuer

Grundsätzlich ist von einem Verkäufer nach geltender Rechtslage Immobilienertragsteuer zu bezahlen. Dies ist nicht Gegenstand meiner Bewertung. Auch die Höhe der IMMOEST ist nicht Gegenstand meiner Bewertung. Bei einer Zwangsversteigerung gibt es keinen Rechtsanwalt oder Notar als Vertragserrichter, welche diese Steuer an die Finanz abzuführen hätten.

Ob die IMMOEST ein Vorzugspfandrecht ist und vorweg vom Meistbot zu bezahlen wäre bzw. an die Finanz abzuführen wäre oder ob es sich nur um eine obligatorische Schuld des Verpflichteten gegenüber der Finanzverwaltung handelt, müsste von den allen daran Beteiligten geklärt werden.

Dies dient nur meiner Hinweispflicht im weitesten Sinn, denn eine Zwangsversteigerung wird nicht die IMMOEST ausser Kraft setzen.

Anmerkung Ö-NORM B 1300

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen

Weiters stellt der Befund der allgemeinen Teile des Hauses keinen Befund nach der Ö-NORM B 1300 dar. Dies bleibt speziell ausgebildeten Fachleuten vorbehalten.

Diese Aufgabe ist von zertifizierten Objektsicherheitsprüfern nach ÖNORM B 1300 zu erfüllen und ich empfehle eine Beauftragung und Überprüfung durch die Hausverwaltung (regelmäßige Prüfroutinen und Sichtkontrollen bezüglich Bautechnik, Elektrotechnik, Hygiene, Brandschutz, u.v.m).

Laut Angabe der Hausverwaltung liegt keine Überprüfung des Hauses nach der Objektsicherheitsprüfnorm Ö NORM B 1300 vor.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2604

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7000/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 7132/2024

Plombe 7437/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1684/6	G GST-Fläche	4660	
	Bauf.(10)	4030	
	Gärten(10)	630	Etrichstraße 40

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8431/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 1684/6 aus EZ 1042
- b 366/1997 Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21
- c 6124/1997 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe
- d 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 2 a 8431/1997 Bauplatz (auf) Gst 1684/6
- b 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 3 a 4218/2002 RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685/2 für Gst 1684/6

***** B *****

15 ANTEIL: 71/3405

Rojin Immo GmbH (FN 414022g)

ADR: Mooslackengasse 17, Wien 1190

b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 10A

i 7246/2014 IM RANG 4883/2014 Kaufvertrag 2014-07-11 Eigentumsrecht

j gelöscht

***** C *****

- 11 a 12791/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16
- 228 auf Anteil B-LNR 15
- a 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 4108/2014) Pfandurkunde 2014-06-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.620.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- c 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

- 4108/2014) Simultanhaftung mit
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt (BG Leopoldstadt)
EZ 212 KG 063104 Lend (BG Graz-West)
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf (BG Innere Stadt Wien)
- 237 auf Anteil B-LNR 15
a 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Pfandurkunde 2015-10-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
c 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Simultanhaftung mit
EZ 747 KG 01302 Fünfhaus
EZ 2706 KG 01405 Ottakring
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 212 KG 63104 Lend
- 372 auf Anteil B-LNR 15
a 4569/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 2492/2024)
Bescheid 2023-03-08
PFANDRECHT vollstr EUR 1.044,48
Antragskosten EUR 109 für Stadt Wien, vertr. d. die
Magistrats- direktion - Geschäftsbereich Recht
(31 E 1770/24f)
b 4569/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals- 2492/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 853 GB 01005 Josefstadt C-LNR 57
EZ 1372 GB 01101 Favoriten C-LNR 176
EZ 2604 GB 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 372
EZ 631 GB 01302 Fünfhaus C-LNR 45
EZ 747 GB 01302 Fünfhaus C-LNR 64
EZ 147 GB 01306 Rudolfsheim C-LNR 120
EZ 2184 GB 01405 Ottakring C-LNR 41
EZ 2706 GB 01405 Ottakring C-LNR 86
EZ1406 GB 01657 Leopoldstadt C-LNR 103
- 373 auf Anteil B-LNR 15
a 4799/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78C 368/24f)
- 374 auf Anteil B-LNR 15
a 5861/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 847/24f)
- 375 auf Anteil B-LNR 15
a 6553/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 809,80 samt
4% Z aus EUR 334,40 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 61,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 334,40 seit 06.06.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.06.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.06.2024
sowie Kosten EUR 503,85
Antragskosten EUR 314,40
für EG des Hauses Etrichstraße 40 (74E 73/24z)
- 376 auf Anteil B-LNR 15
a 7000/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 745/24y)

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2604

Letzte TZ 7000/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 7132/2024

Plombe 7437/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1684/6	G GST-Fläche	*	4660	
	Bauf.(10)		4030	
	Gärten(10)		630	Etrichstraße 40

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8431/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 1684/6 aus EZ 1042
- b 366/1997 Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21
- c 6124/1997 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe
- d 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 2 a 8431/1997 Bauplatz (auf) Gst 1684/6
- b 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 3 a 4218/2002 RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685/2 für Gst 1684/6

***** B *****

5 ANTEIL: 220/3405

Wen Feng Liu

GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320

c 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 16A

g 1041/2016 Kaufvertrag 2015-12-18 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 71/3405

Silvia Frommherz

GEB: 1958-09-05 ADR: Ganghofergasse 14 /2/23, Wien 1110

b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 2A

f 26056/2012 Kaufvertrag 2012-07-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-08-24, Beschluss 2012-09-07 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 57/3405

Ing. Helmut Pertusini

GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340

b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 3A

l 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)

10 ANTEIL: 65/3405

Ing. Helmut Pertusini

GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340

b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 4A

- k 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)
- 12 ANTEIL: 79/3405
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
d 9532/2006 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
e 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
f 27612/2012 Berichtigung der Anteile
g 27612/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6A
- 15 ANTEIL: 71/3405
Rojin Immo GmbH (FN 414022g)
ADR: Mooslackengasse 17, Wien 1190
b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 10A
i 7246/2014 IM RANG 4883/2014 Kaufvertrag 2014-07-11 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 16 ANTEIL: 57/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 11A
h 4136/2012 Kaufvertrag 2012-01-20 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 115/3405
Dr. Andrea Pichler
GEB: 1968-04-18 ADR: Etrichstr. 40/1/2, Wien 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-02-03 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 4265/1999 3742/2013 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
c 691/1998 Veräußerungsverbot
d 7537/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Adresse
e 3742/2013 Teilung des Anteiles
- 26 ANTEIL: 131/3405
Susanne Mayer
GEB: 1965-03-08 ADR: Etrichstr. 40/1/8 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1998-08-19 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 9829/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8, Einlagerungsraum 8
c 691/1998 Veräußerungsverbot
- 27 ANTEIL: 108/3405
Sunal Firat
GEB: 1980-02-20 ADR: Etrichstraße 40/2/9, Wien 1110
b 5657/2002 IM RANG 9454/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
e 121/2015 IM RANG 9012/2014 Kaufvertrag 2014-09-16 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 114/6810
Monika Josefine Maria Heitz
GEB: 1938-08-07 ADR: Etrichstr. 40/2/12 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 384/2000 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12
c 5657/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 691/1998 Veräußerungsverbot
- 32 ANTEIL: 114/6810
Bernhard Heitz
GEB: 1942-03-01 ADR: Etrichstr. 40/2/12 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 384/2000 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12
c 5657/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 691/1998 Veräußerungsverbot
- 33 ANTEIL: 114/3405
Mag. Gertrude Kofler
GEB: 1967-01-13 ADR: Etrichstr. 40/13 1110
b 5657/2002 IM RANG 8359/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top

- g 2534/2006 IM RANG 1189/2006 Kaufvertrag 2006-02-01 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 114/3405
Dagny Kopp
GEB: 1976-04-24 ADR: Etrichstr. 40/2/15 1110
b 5657/2002 IM RANG 1887/2000 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15
c 691/1998 Veräußerungsverbot
e 7874/2008 IM RANG 10808/2007 Kaufvertrag 2007-09-19, Urkunde 2008-11-30 Eigentumsrecht
f 10164/2009 Namensänderung
- 37 ANTEIL: 54/3405
Paul Jan Palecki
GEB: 1980-08-28 ADR: Hegerg. 15/11, Wien 1030
b 5657/2002 IM RANG 11219/2000 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
l 11380/2009 Eigentumsrecht (74 E 51/08s)
- 46 ANTEIL: 113/6810
Sevda Külekci
GEB: 1971-06-20 ADR: Ettrichstr. 40/1/6, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6195/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 12822/2008 IM RANG 8112/2008 Kaufvertrag 2007-06-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 2543/2009 Rechtfertigung
e 2543/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 113/6810
Haci Musa Külekci
GEB: 1965-08-05 ADR: Ettrichstr. 40/1/6, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6195/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 12822/2008 IM RANG 8112/2008 Kaufvertrag 2007-06-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 2543/2009 Rechtfertigung
e 2543/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 114/6810
Katharina Poandl
GEB: 1983-09-20 ADR: Hauffg. 6/1/19, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7933/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 14
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 14031/2008 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Markus Mikovits, geb. 1978-02-16, Poandl Katharina, geb. 1983-09-20
d 4048/2009 IM RANG 5215/2008 Kaufvertrag 2007-12-17, Urkunde 2009-03-26 Eigentumsrecht
e 4048/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 114/6810
Markus Mikovits
GEB: 1978-02-16 ADR: Grazerstr. 34, Güssing 7540
a 5657/2002 IM RANG 7933/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 14
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 14031/2008 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Markus Mikovits, geb. 1978-02-16, Poandl Katharina, geb. 1983-09-20
d 4048/2009 IM RANG 5215/2008 Kaufvertrag 2007-12-17, Urkunde 2009-03-26 Eigentumsrecht
e 4048/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 7/3405
Ing. Helmut Pertusini
GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340

- b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/32
h 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)
- 52 ANTEIL: 7/3405
Ing. Helmut Pertusini
GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340
b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/33
h 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)
- 53 ANTEIL: 7/3405
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/8
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 54 ANTEIL: 7/3405
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/9
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 55 ANTEIL: 7/3405
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/10
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 56 ANTEIL: 7/3405
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/11
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 57 ANTEIL: 7/3405
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a, Wien 1110
b 12066/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/34
d 6789/2011 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 7/3405
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a, Wien 1110
b 12066/2010 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/35
d 6789/2011 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 57/3405
Alexander Borgan
GEB: 1977-07-03 ADR: Lautenschlägergasse 11 /98, Wien 1110
a 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 12A
l 4095/2014 IM RANG 1403/2014 Kaufvertrag 2014-03-28 Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 7/3405
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/14
d 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 7/3405
Dr. Wolfgang Bernt
GEB: 1955-11-23 ADR: Gußhausstraße 10 /26, Wien 1040
b 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/27
h 1332/2014 Kaufvertrag 2014-01-29 Eigentumsrecht
- 70 ANTEIL: 7/3405
Dr. Wolfgang Bernt
GEB: 1955-11-23 ADR: Gußhausstraße 10 /26, Wien 1040

b 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/28
g 1332/2014 Kaufvertrag 2014-01-29 Eigentumsrecht

78 ANTEIL: 7/3405
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/1
d 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht

80 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/6
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

81 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/7
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

82 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/12
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

83 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/13
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

84 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/14
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

85 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/15
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

86 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/16
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

87 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/17
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

88 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/18
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

89 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/19
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

90 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu

- GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/20
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 91 ANTEIL: 7/3405
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/21
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 93 ANTEIL: 7/3405
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/26
- 94 ANTEIL: 7/3405
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/31
- 97 ANTEIL: 63/3405
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a 1110
a 12791/1998 8571/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 5A
b 6808/2005 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
- 105 ANTEIL: 140/3405
Jianyong Yu
GEB: 1965-11-28 ADR: Simmeringer Hauptstraße 289/1/5, Wien 1110
a 4821/1998 Kaufvertrag 1998-01-30 Eigentumsrecht
b 3460/2013 Teilung und Berichtigung der Anteile
c 3460/2013 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 13/14A
- 106 ANTEIL: 7/3405
SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 86797v)
ADR: Spittelauer Lände 10/Stiege 2/Lokal 2, Wien 1090
c 3460/2013 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/25
d 417/2015 Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-10-27 Eigentumsrecht
e 3881/2024 Eröffnung des Konkurses am 30.04.2024
(11 S 51/24x - LG Wiener Neustadt)
- 107 ANTEIL: 7/3405
Dr. Andrea Pichler
GEB: 1968-04-18 ADR: Etrichstraße 40/1/2, Wien 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-02-03 Eigentumsrecht
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 3742/2013 Teilung des Anteiles
d 3742/2013 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/22
- 108 ANTEIL: 66/6810
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Reimmichlgasse 20/6/4, Wien 1110
a 27612/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 7A
b 8504/2014 Kaufvertrag 2014-06-26 Eigentumsrecht
c 8504/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 109 ANTEIL: 66/6810
Harald Altschach
GEB: 1966-06-26 ADR: Reimmichlgasse 20/6/4, Wien 1110
a 27612/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 7A
b 8504/2014 Kaufvertrag 2014-06-26 Eigentumsrecht
c 8504/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 110 ANTEIL: 67/6810
Seyedeh Taheri Pour
GEB: 1965-02-12 ADR: Eidechsen-gasse 37, Wien 1220

- a 5657/2002 IM RANG 8749/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19
b 5809/2015 IM RANG 3915/2015 Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht
c 5809/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 111 ANTEIL: 67/6810
Dipl.-Ing. Hassan Akhlaghi Farsi
GEB: 1963-01-21 ADR: Eidechsen-gasse 37, Wien 1220
a 5657/2002 IM RANG 8749/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19
b 5809/2015 IM RANG 3915/2015 Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht
c 5809/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 114/6810
Sem Andjelkovic
GEB: 1984-09-10 ADR: Etrichstraße 40/2/11, Wien 1110
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 10581/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
c 8745/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht
d 8745/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 8745/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 113 ANTEIL: 114/6810
Kristina Andjelkovic
GEB: 1987-05-15 ADR: Etrichstraße 40/2/11, Wien 1110
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 10581/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
c 8745/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht
d 8745/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 8745/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 114 ANTEIL: 7/3405
Willibald Jaindl
GEB: 1953-10-11 ADR: Haidmühlg 5, Rannersdorf 2324
a 12791/1998 Kaufvertrag 1998-08-14 Eigentumsrecht
b 12587/2015 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/33
- 115 ANTEIL: 63/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 9A
b 3880/2016 Kaufvertrag 2014-10-16, Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-11-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-01-20 Eigentumsrecht
- 116 ANTEIL: 114/6810
Martin Mika
GEB: 1994-02-25 ADR: Etrichstraße 40/1/5, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6503/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5
b 10617/2016 Übergabsvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
c 10617/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10617/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 117 ANTEIL: 114/6810
Thomas Mika
GEB: 1997-08-13 ADR: Etrichstraße 40/1/5, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6503/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5
b 10617/2016 Übergabsvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
c 10617/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10617/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 118 ANTEIL: 4/3405
Susanne Mayer
GEB: 1965-03-08 ADR: Etrichstraße 40/1/8, Wien 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1998-08-19 Eigentumsrecht
b 27612/2012 Kaufvertrag 2009-06-16, Nachtrag zum Kaufvertrag 2011-07-21,

- Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-05-22 Eigentumsrecht
c 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/36
- 121 ANTEIL: 50/3405
Danjela Lukic
GEB: 1979-11-09 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 27612/2012 Berichtigung der Anteile
b 27612/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 8A, Lager
8A
c 10007/2018 Kaufvertrag 2018-10-19 Eigentumsrecht
- 122 ANTEIL: 7/3405
Danjela Lukic
GEB: 1979-11-09 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/38
b 10007/2018 Kaufvertrag 2018-10-19 Eigentumsrecht
- 123 ANTEIL: 7/3405
Dr. Erich Köchl, LL.M.
GEB: 1970-09-17 ADR: Paulasgasse 17/4/14, Wien 1110
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/11
b 1168/2019 IM RANG 622/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
- 124 ANTEIL: 7/3405
Dr. Erich Köchl, LL.M.
GEB: 1970-09-17 ADR: Paulasgasse 17/4/14, Wien 1110
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/29
b 1168/2019 IM RANG 622/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
- 125 ANTEIL: 7/3405
Mag. Herbert Aschenbrenner
GEB: 1966-07-03 ADR: Erdbergstraße 123/22, Wien 1030
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/12
b 1170/2019 IM RANG 613/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
- 126 ANTEIL: 7/3405
Mag. Herbert Aschenbrenner
GEB: 1966-07-03 ADR: Erdbergstraße 123/22, Wien 1030
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/13
b 1170/2019 IM RANG 613/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
- 127 ANTEIL: 7/3405
Nikolay Vasilev Nikolov
GEB: 1964-08-06 ADR: Grillgasse 36/2, Wien 1110
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/10
b 1217/2019 IM RANG 617/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
- 128 ANTEIL: 113/6810
Ragip Bacaliu
GEB: 1973-02-25 ADR: Etrichstraße 40/1/7, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6504/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
b 5309/2019 IM RANG 1774/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht
c 5309/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 129 ANTEIL: 113/6810
Lavdije Bacaliu
GEB: 1981-09-15 ADR: Etrichstraße 40/1/7, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6504/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
b 5309/2019 IM RANG 1774/2019 Kaufvertrag 2019-02-20 Eigentumsrecht
c 5309/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 130 ANTEIL: 59/3405
Matthias Pichler-Schloffer
GEB: 1999-12-20 ADR: Limberg 2, St. Gertraud 9413
a 5657/2002 IM RANG 1172/2002 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top
16
b 6896/2020 IM RANG 5983/2020 Kaufvertrag 2020-06-29 Eigentumsrecht
c 6896/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 131 ANTEIL: 7/3405

- Ragip Bacaliu
GEB: 1973-02-25 ADR: Etrichstraße 40/1/7, Wien 1110
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/3
b 11772/2020 Kaufvertrag 2020-12-11 Eigentumsrecht
- 132 ANTEIL: 4/3405
Musa Bagceci
GEB: 1989-12-17 ADR: Raiffeisenstraße 11/1, Waidhofen an der Thaya 3830
a 28583/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/24
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 133 ANTEIL: 4/3405
Ilhan Bagceci
GEB: 1975-02-10 ADR: Weiherweg 5 Haus A 6, Pöchlarn 3380
a 28583/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/24
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 134 ANTEIL: 57/6810
Musa Bagceci
GEB: 1989-12-17 ADR: Raiffeisenstraße 11/1, Waidhofen an der Thaya 3830
a 12791/1998 28584/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top
15A
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 135 ANTEIL: 57/6810
Ilhan Bagceci
GEB: 1975-02-10 ADR: Weiherweg 5 Haus A 6, Pöchlarn 3380
a 12791/1998 28584/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top
15A
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 136 ANTEIL: 5/6810
Musa Bagceci
GEB: 1989-12-17 ADR: Raiffeisenstraße 11/1, Waidhofen an der Thaya 3830
a 12791/1998 28584/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Lager
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 137 ANTEIL: 5/6810
Ilhan Bagceci
GEB: 1975-02-10 ADR: Weiherweg 5 Haus A 6, Pöchlarn 3380
a 12791/1998 28584/2012 2063/2018 Wohnungseigentum an Lager
b 1159/2021 IM RANG 12067/2020 Kaufvertrag 2020-12-23 Eigentumsrecht
c 1159/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 138 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/6
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 139 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/7
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 140 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/8
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 141 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic

- GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/9
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 142 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 1346/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/32
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 143 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/5
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 144 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/30
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 145 ANTEIL: 7/3405
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Nord/31
b 5642/2021 Kaufvertrag 2021-04-07 Eigentumsrecht
- 146 ANTEIL: 27/3405
Musa Bagceci
GEB: 1989-12-17 ADR: Klederingerstraße 98/7, Kledering 2320
a 5657/2002 IM RANG 7747/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top
18
b 3980/2022 IM RANG 3307/2022 Kaufvertrag 2022-04-06 Eigentumsrecht
c 3980/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 147 ANTEIL: 27/3405
Ilhan Bagceci
GEB: 1975-02-10 ADR: Weiherweg 5/A/6, Pöchlarn 3380
a 5657/2002 IM RANG 7747/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top
18
b 3980/2022 IM RANG 3307/2022 Kaufvertrag 2022-04-06 Eigentumsrecht
c 3980/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 148 ANTEIL: 119/3405
Christopher Djordjevic
GEB: 1998-02-18 ADR: Zwickelgasse 14, Wien 1110
a 12791/1998 2063/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1A
b 9166/2022 Eigentumsrecht (74 E 49/21s)
- 149 ANTEIL: 113/6810
Sinan İlgit
GEB: 1985-04-25 ADR: Rosa-Jochmann-Ring 42/2/51, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7653/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
b 8899/2023 Kaufvertrag 2023-09-27 Eigentumsrecht
c 8899/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 150 ANTEIL: 113/6810
Suzan İlgit, BEd
GEB: 1988-07-07 ADR: Rosa-Jochmann-Ring 42/2/51, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7653/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
b 8899/2023 Kaufvertrag 2023-09-27 Eigentumsrecht
c 8899/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 151 ANTEIL: 19/1135
Arton Krasniqi
GEB: 1990-07-21 ADR: Werkstättenweg 27/9/24, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7654/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top
10

b 430/2024 IM RANG 9302/2023 Kaufvertrag 2023-11-15 Eigentumsrecht
c 430/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

152 ANTEIL: 19/1135
Fitore Beqiri Krasniqi
GEB: 1991-06-09 ADR: Werkstättenweg 27/9/24, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7654/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10
b 430/2024 IM RANG 9302/2023 Kaufvertrag 2023-11-15 Eigentumsrecht
c 430/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

153 ANTEIL: 226/6810
Biljana Prodanovic
GEB: 1976-08-07 ADR: Etrichstraße 40/1/3, Wien 1110
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 3229/1999 2063/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
c 1585/2012 IM RANG 12086/2011 Kaufvertrag 2011-10-21 Eigentumsrecht
d 5020/2024 Vergleich 2024-05-28 Eigentumsrecht
e gelöscht

154 ANTEIL: 7/3405
Edina Mujagic
GEB: 1999-01-25 ADR: Wopenkastraße 3/7/10, Wien 1110
a 7558/2011 2063/2018 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ Süd/23
b 5810/2024 Kaufvertrag 2024-04-29 Eigentumsrecht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 19 31 32 107
a 8433/1997 Schuldschein 1996-07-12
PFANDRECHT 12.100.000,--
5,5 % Z, 13 % VuZZ, NGS 2.400.000,-- für
Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft
b 10158/1997 VORRANG von LNR 4 vor 3
d 691/1998 VORRANG von LNR 6 7 vor 3
e 692/1998 VORRANG von LNR 8 vor 3
h gelöscht

6 auf Anteil B-LNR 19 26 31 32 35 46 bis 49 107 112 113 118 153
a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT 9.168.180,--
für Land Wien
b 691/1998 4903/2018 VORRANG von LNR 6 vor 3 4
c 5657/2002 Aufteilung siehe C LNR 16 bis 31
d gelöscht

7 auf Anteil B-LNR 19 26 31 32 35 46 bis 49 107 112 113 118 153
a 691/1998
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
b 691/1998 4903/2018 VORRANG von LNR 7 vor 3 4
c gelöscht

9 auf Anteil B-LNR 105
a 5071/1998 Pfandurkunde 1997-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 6.500.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b 5071/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2219

10 auf Anteil B-LNR 19 31 32 107
a 7258/1998 Schuldschein 1998-07-09
PFANDRECHT 12.260.000,--
5,09 % Z, 13 % VuZZ, NGS 3.065.000,-- für Bank Austria
Aktiengesellschaft
d gelöscht

11 a 12791/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16

16 auf Anteil B-LNR 19 107

- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.372,60
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
17 auf Anteil B-LNR 153
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.372,60
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
20 auf Anteil B-LNR 46 47
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.372,60
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
22 auf Anteil B-LNR 26 118
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 45.317,33
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
25 auf Anteil B-LNR 112 113
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.516,49
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
26 auf Anteil B-LNR 31 32
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.516,49
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
28 auf Anteil B-LNR 48 49
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.516,49
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
c gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 35
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT
für Land Wien
EUR 43.516,49
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
69 auf Anteil B-LNR 19 107
- a 5510/2003 Pfandurkunde 2003-05-26
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 236.187,71
für Bank Austria Creditanstalt AG
- 109 auf Anteil B-LNR 97
- a 6808/2005 Pfandurkunde 2005-06-01
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b gelöscht
- 116 auf Anteil B-LNR 12
- a 9532/2006 Pfandurkunde 2006-02-01
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 247.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 142 auf Anteil B-LNR 48 49
- a 4048/2009 Pfandurkunde 2008-05-23
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 66.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Güssing registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 122891y)

- b 10165/2009 VORRANG von LNR 143 vor 142
143 auf Anteil B-LNR 48 49
a 4048/2009 Pfandurkunde 2008-05-23
PFANDRECHT EUR 92.700,--
samt 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 9.200,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
- b 10165/2009 VORRANG von LNR 143 vor 142
154 auf Anteil B-LNR 12 53 bis 56
a 1345/2011 Pfandurkunde 2011-01-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 53.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94171m)
- 166 auf Anteil B-LNR 153
a 1924/2012 Pfandurkunde 2011-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 264.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
170 auf Anteil B-LNR 16 80 bis 91
a 4136/2012 Pfandurkunde 2012-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.500,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94171m)
- b 4640/2012 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 92
GB 05220 Schwechat (BG Schwechat)
- 173 auf Anteil B-LNR 12 53 bis 56
a 4665/2012 Pfandurkunde 2012-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.500,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat (FN 94171m)
- b 4665/2012 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 92
GB 05220 Schwechat (BG Schwechat)
- 209 auf Anteil B-LNR 12 16 53 bis 56 68 78 80 bis 91
a 2791/2013 Pfandurkunde 2013-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat reg GenmbH (FN 94171m)
- 225 auf Anteil B-LNR 9 10 51 52
a 3221/2014 Pfandurkunde 2014-03-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 247.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)
- b gelöscht
227 auf Anteil B-LNR 59
a 4096/2014 Pfandurkunde 2014-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.000,--
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
(FN 203160s)
- c 4096/2014 Simultanhaftung mit EZ 3269 GB 01107 Simmering
- 228 auf Anteil B-LNR 15
a 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4108/2014) Pfandurkunde 2014-06-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.620.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- c 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4108/2014) Simultanhaftung mit
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt (BG Leopoldstadt)
EZ 212 KG 063104 Lend (BG Graz-West)
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf (BG Innere Stadt Wien)
- 229 auf Anteil B-LNR 57 58 97 108 109
a 8505/2014 Pfandurkunde 2014-07-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

- (FN 203160s)
- b gelöscht
- 232 auf Anteil B-LNR 27
- a 121/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-09-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 234 auf Anteil B-LNR 112 113
- a 8745/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-07-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 276.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)
- b gelöscht
- 235 auf Anteil B-LNR 112
- a 8745/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Kristina Andjelkovic geb 1987-05-15
- b 2816/2022 VORRANG von LNR 322 VOR 235
- 236 auf Anteil B-LNR 113
- a 8745/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Sem Andjelkovic geb 1984-09-10
- b 2816/2022 VORRANG von LNR 322 VOR 236
- 237 auf Anteil B-LNR 15
- a 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Pfandurkunde 2015-10-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
- c 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Simultanhaftung mit
EZ 747 KG 01302 Fünfhaus
EZ 2706 KG 01405 Ottakring
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 212 KG 63104 Lend
- 238 auf Anteil B-LNR 5
- a 1041/2016 Pfandurkunde 2016-01-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
- b gelöscht
- 239 auf Anteil B-LNR 115
- a 3880/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-03-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 187.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
- 240 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 10617/2016
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens Übergabsvertrag
2015-11-11 für Friederike Mika geb 1964-03-08
- 241 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 10617/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT Übergabsvertrag
2015-11-11 für Friederike Mika geb 1964-03-08
- 243 auf Anteil B-LNR 5 16 68 78 80 bis 91
- a 6540/2018 Pfandurkunde 2018-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
- c 6540/2018 2873/2020 (Entscheidendes Gericht BG Schwechat -
3293/2020) 8861/2022 (Entscheidendes Gericht BG Schwechat -

- 2672/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 241 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 534
EZ 688 KG 05220 Schwechat C-LNR 5
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 243
EZ 9 KG 01512 Unterdöbling C-LNR 62
EZ 58 KG 05220 Schwechat C-LNR 241
EZ 92 KG 05220 Schwechat C-LNR 32
EZ 4644 KG 01006 Landstraße C-LNR 20
- 246 auf Anteil B-LNR 153
a 1935/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 252 auf Anteil B-LNR 128 129
a 2998/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-03-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 398.400,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b gelöscht
- 263 auf Anteil B-LNR 130
a 6896/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 63.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 264 auf Anteil B-LNR 130
a 6896/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt XIII
Kaufvertrag 2020-06-29 für Dr. Andrea Josefa Pichler
geb 1968-04-18
im Range nach C-LNR 262
- 281 auf Anteil B-LNR 132 bis 137
a 1159/2021 Pfandurkunde 2020-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG
b gelöscht
- 314 auf Anteil B-LNR 26 118
a 12207/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 322 auf Anteil B-LNR 112 113
a 2816/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-03-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 166.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 2816/2022 VORRANG von LNR 322 VOR 235 236
- 324 auf Anteil B-LNR 146 147
b 4759/2022 (Entscheidendes Gericht BG Haag - 1207/2022) IM
RANG 3981/2022 Pfandurkunde 2022-04-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
d 4759/2022 (Entscheidendes Gericht BG Haag - 1207/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 324
EZ 214 KG 03137 St. Valentin C-LNR 3
- 339 auf Anteil B-LNR 148
a 10137/2022 Pfandurkunde 2021-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)

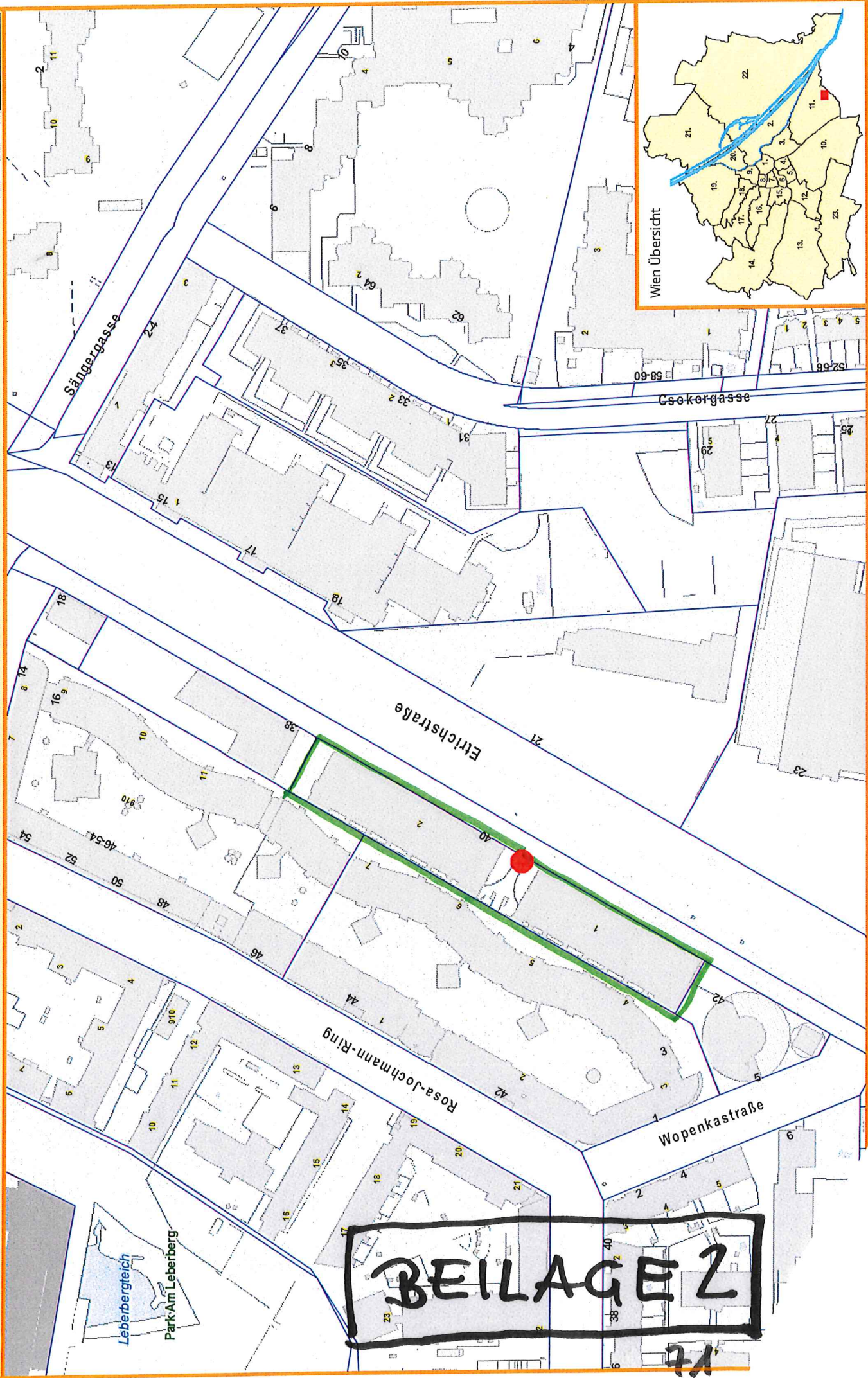
- 341 auf Anteil B-LNR 5 16 68 78 80 bis 91
a 10554/2022 Pfandurkunde 2022-09-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.750.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
b 10554/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4644 KG 01006 Landstraße C-LNR 87
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 341
EZ 688 KG 05220 Schwechat C-LNR 6
EZ 92 KG 05220 Schwechat C-LNR 40
EZ 58 KG 05220 Schwechat C-LNR 261
EZ 241 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 596
EZ 9 KG 01512 Unterdöbling C-LNR 69
EZ 4731 KG 01006 Landstraße C-LNR 139
- 365 auf Anteil B-LNR 149 150
a 8899/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 304.800,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 369 auf Anteil B-LNR 151 152
a 430/2024 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2023-12-18
PFANDRECHT EUR 250.000,--
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 50.000,--
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
- 372 auf Anteil B-LNR 15
a 4569/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 2492/2024)
Bescheid 2023-03-08
PFANDRECHT vollstr EUR 1.044,48
Antragskosten EUR 109 für Stadt Wien, vertr. d. die
Magistrats- direktion - Geschäftsbereich Recht
(31 E 1770/24f)
b 4569/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 2492/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 853 GB 01005 Josefstadt C-LNR 57
EZ 1372 GB 01101 Favoriten C-LNR 176
EZ 2604 GB 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 372
EZ 631 GB 01302 Fünfhaus C-LNR 45
EZ 747 GB 01302 Fünfhaus C-LNR 64
EZ 147 GB 01306 Rudolfsheim C-LNR 120
EZ 2184 GB 01405 Ottakring C-LNR 41
EZ 2706 GB 01405 Ottakring C-LNR 86
EZ1406 GB 01657 Leopoldstadt C-LNR 103
- 373 auf Anteil B-LNR 15
a 4799/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78C 368/24f)
- 374 auf Anteil B-LNR 15
a 5861/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 847/24f)
- 375 auf Anteil B-LNR 15
a 6553/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 809,80 samt
4% Z aus EUR 334,40 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 61,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.05.2024
4% Z aus EUR 334,40 seit 06.06.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.06.2024
4% Z aus EUR 20,00 seit 06.06.2024
sowie Kosten EUR 503,85
Antragskosten EUR 314,40
für EG des Hauses Etrichstraße 40 (74E 73/24z)
- 376 auf Anteil B-LNR 15

a 7000/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 745/24y)

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

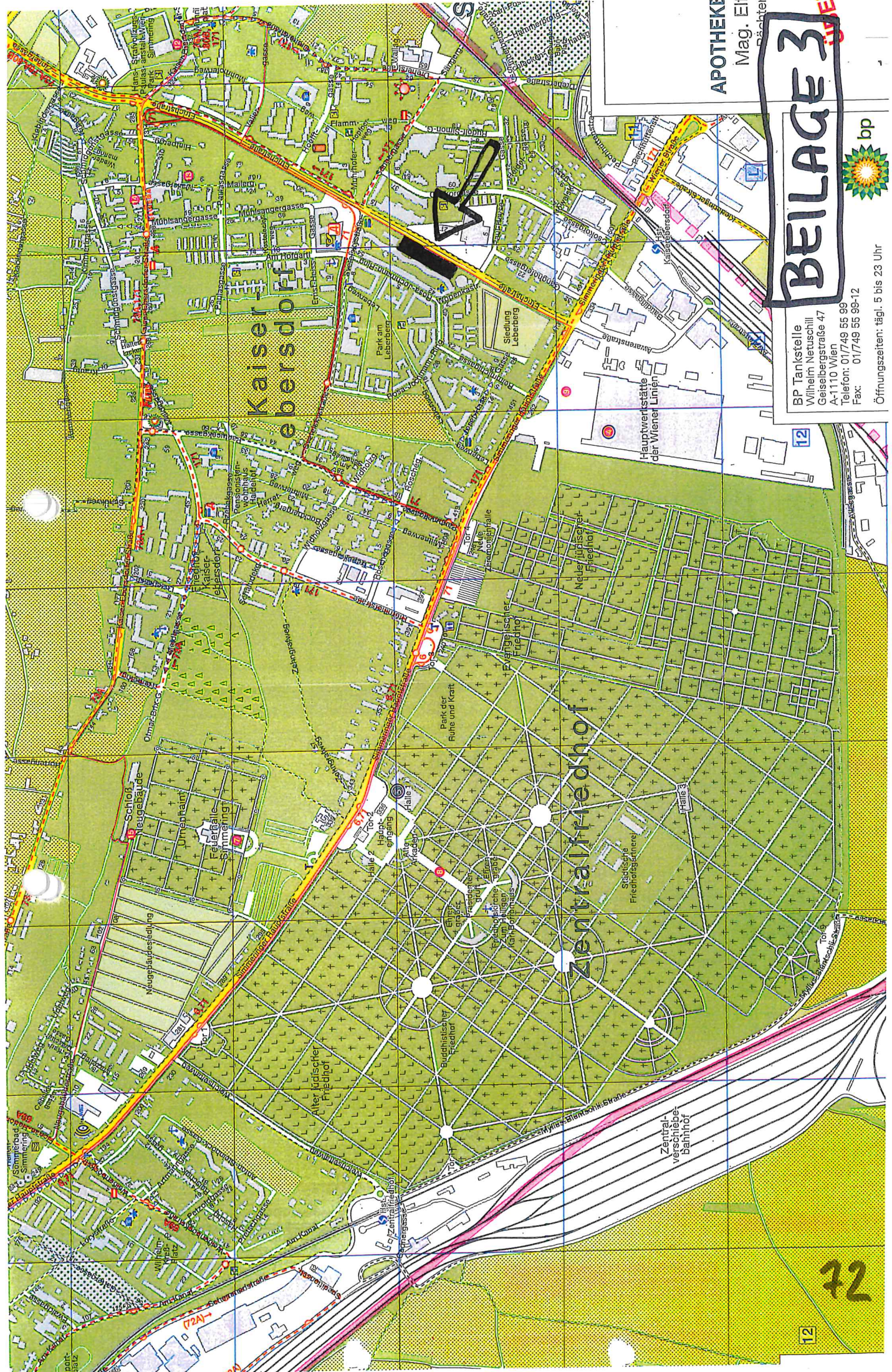
Grundbuch

09.09.2024 11:07:17



BEILAGE 2

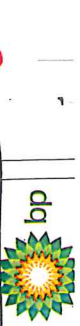
71



APOTHEKE

Mag. Eli
Bachter

BEILAGE 3



BP Tankstelle
Wilhelm Neuschill
Gelsebergstraße 47
A-1110 Wien
Telefon: 01/749 55 99
Fax: 01/749 55 99-12

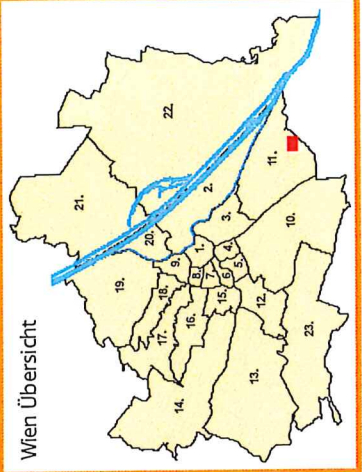
Öffnungszeiten: tägl. 5 bis 23 Uhr

72

12



Wien Übersicht



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f. d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien

MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96

Wien, 21. November 1996

11. Bezirk, Leberberg EZ 593 der
Kat. Gem. Kaiserebersdorf

Errichtung einer Wohn-
und Geschäftsanlage
Baubewilligung

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 119 a und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37/V vom 29. März 1996 Zl. MA 37/V-1285/96 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wird ein einstöckiges nicht unterkellertes Geschäfts- und Wohngebäude in Massivbauweise errichtet und beinhaltet im Erdgeschoß Geschäftslokale sowie eine Garage und im 1. Stock 18 Wohnungen. Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 Wr. Garagengesetz zur Schaffung von 36 Pflichtstellplätzen wird entsprochen. Darüber hinaus werden noch weitere 52 Stellplätze freiwillig geschaffen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2) Vor Beginn der Arbeiten ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien und der Höhenlagen beim Vermessungsdezernat der MA 37 (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) zu beantragen, sofern die Aussteckung nicht durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgenommen wird.
- 3) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3 BO der Behörde ein Ziviltechniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) namhaft zu machen. Er muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber unverzüglich anzuzeigen.

BEILAGE 4.

74

- 4) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5) Gemäß § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Beginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 6) Gemäß § 127 Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plänen, die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen sowie ein Nachweis des Prüfindgenieurs, über die gemäß § 127 Abs. 3 lit a und b BO vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.
- 7) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 1 BO folgende Unterlagen zu erbringen:

Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1, lit. b BO über die Festigkeit der Fundamente, der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der MA 35-S (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie der Baubewilligung oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.

Gemäß § 127 Abs. 1 lit c BO sind bei Verwendung von Beton mit einer Festigkeitsklasse von B 300 und darüber sowohl für zugelieferten Beton als auch Ortbeton je Festigkeitsklasse, je Decke, je Geschoß, je Schwindfugenabschnitt, je 300 m² Deckenfläche bzw. je 40 m³ Mauerbeton, je 3 Probekörper (Würfel mit 20 cm Kantenlänge) herzustellen und von einer staatlich autorisierten Prüfanstalt prüfen zu lassen. Wegen der Vornahme der behördlichen Punzierung ist mindestens drei Tage vor der Prüfung vom Bauführer Anzeige zu erstatten. Unmittelbar nach Vorliegen der Prüfungszertifikate sind diese der Baubehörde vorzulegen.

Von der Vorlage der übrigen gemäß § 127 Abs. 1 BO vorgesehenen Unterlagen wird befreit.

- 8) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfindgenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:

Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit a BO

Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit b BO

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

- 9) Der Bauführer hat zur Ermöglichung der behördlichen Rohbaubeschau den Beginn des Anbringens des Verputzes beziehungsweise der Verkleidung mindestens drei Tage vorher der MA 35-S anzuzeigen. Dieser Anzeige sind die vom Prüfenieur aufgenommenen Überprüfungsbeurteilungen über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung anzuschließen.
- 10) Der Prüfenieur 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.
- 11) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u.ä. dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 12) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.
- 13) Schaumstoffplatten dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 14) System-, Rauch- und Abgasfänge bzw. System-, Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.
- 15) Gemäß § 107 BO müssen Geländer an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mind. 1 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen in Wohnhäusern überdies so beschaffen sein, daß Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 16) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie ragen.
- 17) In Anwendung der Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 1957 (WGG) wird folgendes vorgeschrieben:
 - a) Gemäß § 7 sind Fenster in Wänden und Oberlichtern in Decken feuerhemmend und nicht offenbar auszubilden. Wenn Tore und Türen in Umfassungswänden unmittelbar ins Freie führen und nicht feuerhemmend ausgebildet sind, müssen sie gemäß § 7 WGG von Öffnungen anlagefremder Bauteile mindestens 5 m entfernt sein.

zu MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96

- b) Gemäß § 12 sind die Pflichtstellplätze entsprechend dem Stellplan zu numerieren.
- c) Gemäß § 14 muß der Fußboden der Garage flüssigkeitsdicht sein und darf auch bei länger dauernder Brandeinwirkung nicht zur Entflammung gebracht werden können; dies ist bei Verwendung von Gußasphalt vor dem Einbau des Belages durch ein Gutachten einer autorisierten Prüfanstalt nachzuweisen. Der Fußboden ist durch Gefällsbrüche in Felder von höchstens 250 m² zu unterteilen.
- d) Gemäß § 15 WGG müssen Stiegenhäuser von der Garage und deren brandgefährdeten Nebenräumen durch wirksam be- und entlüftete, feuerbeständige Schleusen mit in Fluchtrichtung aufschlagenden, selbstzufallenden, feuerhemmenden Türen getrennt sein. Die feuerbeständigen Stiegenhäuser müssen ständig entlüftbar eingerichtet werden.
- e) Gemäß § 16 sind die einzelnen Garagengeschoße als selbstständige Brandabschnitte auszubilden.
- f) Gemäß § 18 sind in jedem Brandabschnitt in der Nähe der Decke an lüftungstechnisch geeigneten Stellen Rauchabzüge im Ausmaß von mind. 1 % der Bodenfläche anzuordnen. Jeder Rauchabzug muß einen Mindestquerschnitt von 1 m² aufweisen. Die Klappen der Rauchabzüge müssen im Brandfalle von einem leicht erreichbaren, gesicherten Orte aus geöffnet werden können; die Betätigungsvorrichtung ist entsprechend der ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.
- g) Gemäß § 19 muß die Garage und deren Nebenräume ausreichend lüftbar sein; diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn durch die vorgesehenen Lüftungseinrichtungen eine Anreicherung der Luft mit gesundheitsschädlichen Stoffen wirksam verhindert wird.
- h) Gemäß § 19 ist eine ständig wirksame mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen, durch die eine Überschreitung des CO-Gehaltes in der Garage von 0,010 Volumsprozent und im Bereich des Wasch-Arbeitsplatzes von 0,005 Volumsprozent verhindert wird.
- i) Gemäß § 20 ist eine Zusatzbeleuchtung vorzusehen, die von der Hauptbeleuchtung vollkommen unabhängig ist und durch die bei Versagen der Hauptbeleuchtung eine ausreichende Beleuchtung der gesamten Anlage gewährleistet ist. Die Zusatzbeleuchtung muß sich bei Versagen der Hauptbeleuchtung selbstständig einschalten.
- j) Gemäß § 31 sind für die erste Löschhilfe an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen für die Bekämpfung von Flüssigkeitsbränden geeignete Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 10 kg bereitzuhalten. Für 20 Stellplätze müssen 2 solche Löschgeräte vorhanden sein, für je weitere 20 Stellplätze je 1 Löschgerät.

- k) Für die Garage ist eine nicht automatische Brandmeldeanlage (BMA) Teilschutz gemäß TRVB S 123/88) auszuführen, deren Alarm durch akustische Einrichtungen im Verkehrsbereich außerhalb der Garage, jedenfalls in allen Stiegenhäusern deutlich hörbar angezeigt wird. Diese BMA ist sinngemäß nach den Bestimmungen der TRVB S 123/88 zu errichten. Die BMA ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer hiezu befugten staatlich autorisierten Prüfanstalt überprüfen zu lassen. Diese Überprüfung hat sich auch über sämtliche von der BMA gesteuerten Einrichtungen (Brandfallsteuerungen) zu erstrecken.

- 1) Sollen Brandschutz- bzw. Rauchabschlüsse aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so hat die dazu erforderliche Ansteuerung den Bestimmungen der TRVB B 148 zu folgen. Brandfallsteuersysteme für die Ansteuerung durch eine Brandmeldeanlage müssen der ÖNORM F 3001 und der TRVB S 151 entsprechen.

Die Funktionsfähigkeit der Brandfallsteuersysteme und der brandfallgesteuerten Einrichtungen ist durch ein Attest einer staatlich autorisierten Prüfstelle bescheinigen zu lassen. Bei Alarmauslösung durch die unter Punkt K) vorgeschriebene BMA müssen diese Abschlüsse selbsttätig geschlossen werden. Weiters muß im Brandfalle parallel zwar durch die obigen Einrichtungen erfolgenden Schließung der Brandabschlüsse der Brandalarm ausgelöst werden.

- 18) Die jeweiligen Eigentümer der zukünftigen Bauplätze 23 und 24 lt. der am 20. März 1996 zur Zahl MA 64-GA 11/37/96 bewilligten Grundabteilung sind auf Grund der in den Kaufverträgen (vom 12. April 1996 und vom 3. Oktober 1996, die beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern unter den Zahlen 371753 bzw. 464175 vorgebracht wurden) verankerten Erklärungen der derzeitigen Eigentümer verpflichtet, die Errichtung einer Kanalrohrleitung entsprechend den hinsichtlich dieses Bescheides verfahrensgegenständlichen Plänen auf ihrer Liegenschaft zu dulden und die Abfuhr der Abwässer der gegenständlichen Geschäfts- und Wohnhausanlage auf deren Bestandsdauer über diese Leitung zu dulden. Das Bestehen dieser Verpflichtung ist gem. § 130 Abs. 2 lit i im Grundbuch ob der EZ 593 der Kat. Gem. KE oder anderer für die Bauplätze 23 und 24 allenfalls neu eröffneten Einlagen ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung wird von Amts wegen veranlaßt werden.
- 19) Die mit Bescheid vom 20. März 1996, Zl. MA 64-GA 11/37/96 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 Abs. 2 BO längstens bis zur Fertigstellungsmeldung grundbücherlich durchzuführen.
- 20) Gemäß § 128 Abs. 1 BO ist nach Baufertigstellung der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einen Miteigentümer) der Bau-lichkeit oder vom Grundeigentümer (einen Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gem. § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- O Z 1) eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muß und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, daß die gemäß Z 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
- O Z 2) wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
- O Z 3) sofern ein Prüflingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbefunde, im Falle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionplänen;
- O Z 4) positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
- O Z 5) ein positives Gutachten über den Kanal bzw. die Senkgrube;
- O Z 6) im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit.

B e g r ü n d u n g

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheid angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird 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 oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

zu MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBI. Nr. 22/57 in der Fassung LGBI. Nr. 40/69 und 7/75 Anwendung zu finden.

Die Kanaleinmündungsgebühr von S 140.645,-- wurde am 21. November 1996 bezahlt.

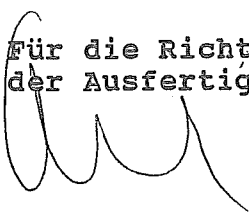
Ergeht als Bescheid an:

- 1) Firma SEG Stadterneuerungs und Eigentumswohnungen GesmbH, Währinger Straße 18, 1090 Wien als Bauwerberin unter Anschluß der Pläne A1-A5 und B1-B5, eines Merkblattes und der statistischen Zählblätter
- 2) Wr. Bodenbereitstellungs und Stadterneuerungsfonds als Grundeigentümerin, z. Hd. Frau Dir. Dr. Silvia Gruber, p. A. Firma SEG Stadterneuerungs und Eigentumswohnungen GesmbH, Währinger Straße 18, 1090 Wien

In Abschrift an:

- 3) Herrn Univ. Prof. Arch. Josef [REDACTED], Kleine Neugasse 10, 1040 Wien als Planverfasser
- 4) MA 37/11 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in)
- 5) MA 37/11 unter Anschluß der Pläne C1-C5
- 6) MA 35/S (Statik, Beschauten)
- 7)8) MDZ (zwei Ausfertigungen mit Rechtskraftsklausel)
- 9) MBA für den 11. Bezirk, Betriebsanlagenreferat
- 10) Finanzamt für den 11. Bezirk
- 11)12) zum Akt

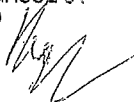
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. [REDACTED] e.h.
Stadtbaurätin

7.5.92
Bescheid über den Akt

DIPL.ING. BRANDSTETTER & CO
BAUGESELLSCHAFT M.B.H.
1232 WIEN, PFARRGASSE 54
TEL. 610 59



22. Sep. 1997
Def. [Signature]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f. d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien

MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97

Wien, 19. Sept. 1997

11. Bez. Etrichstraße EZ 593
der Kat.-Gem. Kaiserebersdorf

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
1. Planwechsel

DVR: 0000191

Die Höhe des einzuzahlenden
Gebrauchsabgabentrages entnehmen Sie
bitte der nächsten Last-
schrift, deren Zahlschein
zur Einzahlung zu verwen-
den ist.

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die nachträgliche Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21. Nov. 1996, Zl.: MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Das gesamte Gebäude wurde an der Baulinie errichtet und im Erdgeschoß die Raumeinteilung (Top Nr. 11) abgeändert.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBI. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch Ziergitter mit insg. 160 m Länge benutzen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid sinngemäß Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Etrichstraße im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigherstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage beim Vermessungsdezernat der Baubehörde anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrt ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1171 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien

MA 37/11 - Leberberg KE/593/396/98

Wien, 16. Februar 1998

11. Bezirk, Etrichstraße ONr. sine
EZ 593 der Kat. Gem. Kaiser-Ebersdorf

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
(2. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21. Nov. 1996, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/1911/96 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 19. Sept. 1997, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/2653/97 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im letzten Geschoß werden Lichtkuppeln eingebaut.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 180,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung vom 21.11.1996, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/1911/96 nicht erstreckt wird.

Erght an:

- 1) 2) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.,
Währinger Straße 18, 1090 Wien, als Bauwerber und
Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A1-A5, B1-B5;

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f. d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien
DVR:0000191

EIN 02. OKT. 1998	
Fr. "SEG"	Objekt III/Leb
SS Lu	Prüfung
ZUR ZAHLUNG FREI	
TERMIN 1	

MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98

Wien, 24. Sept. 1998

11. Bezirk, Etrichstr. ONr. sine
EZ 2604 der Kat.-Gem. Kaiserebersdorf

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(3. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat der Stadt Wien erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21.11.1996 Zl.: MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 19.9.1997, Zl.: MA 37/11-Leberberg KE 593/2653/97 vom 16.2.1998, Zl. MA 37/11-Leberberg KE 593/396/98 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es wurden im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß verschiedene bauliche Änderungen durchgeführt.
Außerdem wurden im Erdgeschoß in der Garage durch die Auflassung der freiwilligen Stellplätze Nr. 27-30 (4 Stück) sowie 46 und 47 (2 Stück) und durch die Aufstellung von Wänden, Lager bzw. Sanitärräume geschaffen.
Somit verbleiben nur mehr 46 freiwillige Stellplätze.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1) Gem. § 128 Abs. 2 Ziff. 2 ist der Fertigstellungsanzeige ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß, vorzulegen.

Begründung

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit ATS 180,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Ergeht an:

- (1) 2) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.,
Währingerstr. 18, 1090 Wien, als Bauwerber und
Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A1-A5 und B1-B5;

In Abschrift an:

- 3) Dipl.-Ing. Brandstetter & Co Bauges.m.b.H., Pfarrg. 5A, 1232
Wien, als Bauführer;
- 4) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Josef [REDACTED] Kleine Neug. 10, 1040
Wien, als Planverfasser;
- 5) MA 37/11 unter Anschluß der Pläne C1-C5;
- 6) Finanzamt für den 11. Bezirk;
- 7) MA 35/S;
- 8) 9) zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. [REDACTED] e.h.
Oberstadtbaurätin



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37

Dieser Bescheid ist gegenüber den in der
Zustellungsverfügung genannten Parteien
am 1. Okt 1998 in Rechtskraft erwachsen.

Wien, 1. Okt. 1998



Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. [REDACTED]
Oberstadtbaurätin

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSMELDUNG

MA 371/11-LEBERBERG KE/2604/2897/98 [Bauplatz 22]

Fertigstellungsmeldung zu MA 371/11-LEBERBERG KE 593/1911/96

1. Planwechsel MA 371 -11- KE 593/2653/97

2. Planwechsel MA 371 KE 593/396/98 %

3. Planwechsel

KE 2604/2770/98

Belege:

- Bestätigung des Ziviltechnikers
- Ausführungsplan C1-C5
- Überprüfungsbefunde des Prüfsingenieurs
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen
- BESTANDSPLÄNE C1-C5

liegt vor

nicht erford.

☒
☒
☒
☒
☒
☒
☒

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

1. Meldung

2. Meldung

Auftr. gem. § 13/3 AVG: /

Mitteilung erfolgt am: /

Nachreichung erfolgt am: /

Zurückgewiesen am: /

☐

Das Bauvorhaben ist daher als nicht abgeschlossen zu beurteilen.

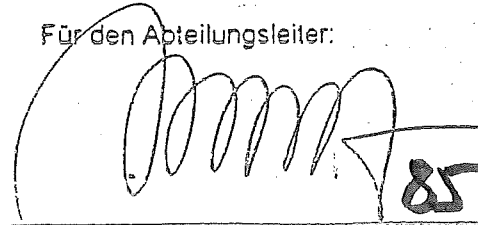
☒

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und als nderledigt mit Typ "FS" zu protokollieren.

Der Sachbearbeiter:



Für den Abteilungsleiter:

 85

Datum: 14. OKTOBER 1998

/CM

5657/02



stadterneuerungs- und
eigentumswohnungsgesellschaft m.b.h.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37/11

Enkplatz 2
1110 WIEN

ZU/go

Wien, am 01.10.1998

Bauvorhaben 1110 Wien, Leberberg III
Wohn- und Geschäftszeile (Etrichstraße ONr. Sine)

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 128 der Wiener Bauordnung sowie unter Bezugnahme auf den Bescheid MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96 vom 21. November 1996 erlauben wir uns die Gesamtfertigstellung unseres Bauvorhabens per 01.10.1998 bekanntzugeben.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

seg stadterneuerungs- und
eigentumswohnungsgesellschaft m.b.h.

Beilagen:
lt. Beilagenblatt

pers. am
1.10.98
abgegeben
SC

Magistratsabteilung 37	
Außenstelle f. d. 11. Bez.	
Eing.:	01. OKT. 1998
MA 37/11-	
Zahl	Blg.

währinger straße 18
A-1090 wien
telefon: 01/313 66
fax: 01/317 44 43
<http://www.seg.at>

86

FN 86797
firmensi⁺

C

EINREICHPLAN

WOHN- UND GESCHÄFTSBAU
ETRICHSTRASSE ON. 40

1110 WIEN; LEBERBERG III, BAUTEIL SEG

GR.STK.NR.: 1684/6

EZ: 2604

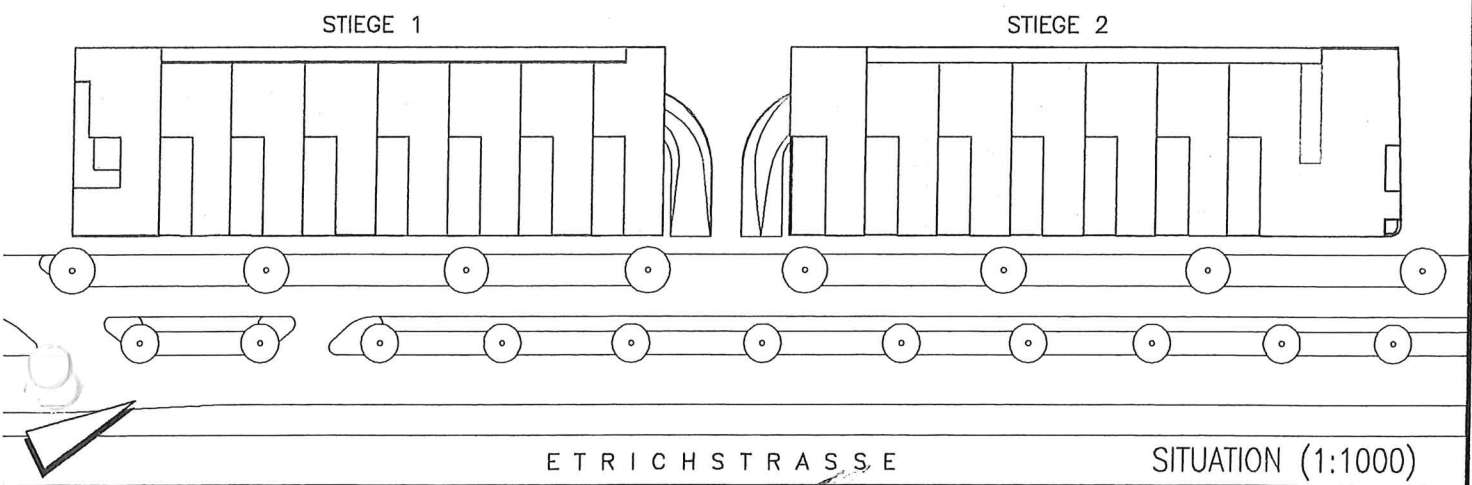
KATASTRALGEMEINDE: KAISEREBERSDORF 01103

PLANINHALT:

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



DATUM	MASZTAB	PLANNUMMER
15.10.1999	M=1:100	110 / 30 C2



GRUNDEIGENTÜMER

STADTERNEUERUNGS- UND
EIGENTUMSWOHNUNGSGESmbH
1090 WIEN, Währingerstr. 18



BAUWERBER

STADTERNEUERUNGS- UND
EIGENTUMSWOHNUNGSGESmbH
1090 WIEN, Währingerstr. 18

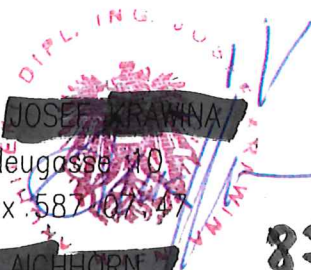


BAUFÜHRER

DIPL. ING. BRANDSTETTER & Co.
BAUGESELLSCHAFT M.B.H.
1232 WIEN, PFARRGASSE 54
TEL. 610 59

PLANVERFASSER

UNIV.PROF.
ARCHITEKT DIPL.ING. JOSEF KRAWNA
1040 WIEN, Kleine Neugasse 10
Tel. 587 23 18 Fax 587 07 47
Mitarbeiter: MICHAEL AICHORN



87

2. k. g. am 22.8.12.
abgeben GZ 2604/KE

EZ 2604/KE

127

mit dem Abstellplan



WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Dipl.-Ing. WOLF
Obersteilbrunn

Nachfolge

Architekt Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger

1190 WIEN, SIEVERINGERSTRASSE 103/1/2 | fon: 01 – 328 14 77-0 fax: DW 14

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40
EZ: 2604, KG: Kaiserebersdorf

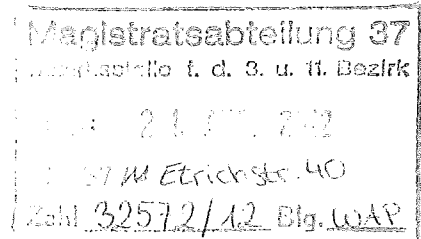
GZ: WM051/2011

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, ETRICHSTRASSE 40
EZ 2604, KG Kaiserebersdorf

74 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

- 18 Wohnungen
- 15 Geschäftslokale
- 25 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1)
- 16 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2)



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

- 72 Abstellplätze für KFZ

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6(2) WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und
„Bescheide vom

- 21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
- 19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
- 16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
- 24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
- 19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
- 23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
- 25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
- 06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06

Ergeht an: Antragsteller

Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 20.07.2011

EZ: 2604
KG Kaiserebersdorf

89

Mit **EUR 3.60** Bundesgebühr
zu vergewähren!

(Bei Bauanzeigen gebührenfrei)

Bauvorhaben:

STELLPLATZUWIDMUNG auf LAGER
1110 ETRICHSTRASSE 40, STAGE II
WILDBACH 2324 BÄNNEBÜRE
HARDHOLZSTRASSE 5

Für das oben angeführte Bauvorhaben wird um die Erteilung der Baubewilligung
angesucht. Dem Ansuchen sind die Einreichpläne, verfasst von

Ing. Friedrich Schaffer, Plan Nr. STELLPLATZUWIDMUNG URWIDMUNG
Plandatum 28/03/09 beigelegt. AUF LAGERRAUM

GUTACHTEN

gem. § 63 Abs. 1 lit h BO

Es wird festgestellt, dass für das in diesen Plänen dargestellte Bauvorhaben auf
Grund der nachstehenden Tatsachen (zutreffendes bitte ankreuzen) aus statischen
Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des
Eigentums gegeben ist.

- ☐ Es handelt sich um ein Gebäude mit schubsteifen Deckenscheiben (Decken mit
Scheibenwirkung in Deckenebene) und die entfernte Wand bzw. der entfernte
Wandteil dient nicht zur Aussteifung des Gebäudes
- ☐ Verwendung von Fertigteilüberlagern, die ohne Mitwirkung des darüber liegenden
Mauerwerks tragsicher und gebrauchstauglich sind, für Wändurdurchbrüche in
Wänden, die nicht zur Aussteifung des Gebäudes dienen (siehe oben)
- ☒ Verwendung von Gipsständerwänden oder gleichwertigem YTONGMAUERWERK
- ☐ Änderung der Fußboden- und Deckenkonstruktion ohne statisch relevanter
Lasterhöhung
- ☐ Der Untergrund ist für die vorgesehene Fundierung laut Plan ausreichend tragfähig
- ☐ Das aufgehende Mauerwerk in Massivbauweise/Leichtbauweise wird nach den
anerkannten Regeln der Technik errichtet
- ☐ Die Decken/Wandkonstruktion in Fertigteilbauweise werden laut Normstatik des
Herstellers errichtet
- ☐
- ☐

Somit erübrigt sich die gemäß § 63 Abs. 1 lit h der Bauordnung für Wien vorgesehene
Vorlage einer statischen Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes

**Ing. Friedrich
SCHÄFFER**
BAU GmbH

2753 Markt Piesting, Minnatal 1
Tel.: 02633/42870

(Als nach den für die Bundesanstellung maßgebenden
Vorschriften erstellt und beglaubigt)

90

EINREICHPLAN

B

parie

SEG

Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
A-1090 Wien, Spittelauer Lände 10 Tel.: 01/544 0771 Fax: 01/544 0771-20
office@seg.at, www.seg.at

PLANINHALT:

STELLPLATZAUFKLASSUNG UMWIDMUNG AUF LAGERRAUM
TOP 9A (Stiege II)
ERDGESCHOSS
LAGEPLAN

PROJEKT:

1110 Wien, Leberberg III, Geschäftszeile - Etrichstraße 40, Stiege II
Kgl. Kautz-Rechtsanw. GZ 2004 9RSTR. 1654/2

MASZSTAB:

M = 1:100

DATUM:

28 / 03 / 09

BAUWERBER:

A-2324 Rannersdorf,
Haidmühlgasse 5

Willibald Jönnel

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

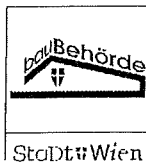
MA 37/11-20434-1/2009

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

Für den Abteilungsleiter:

Wien, 08.06.2009

Oberstadtbaurätin



PLANVERFASSER:

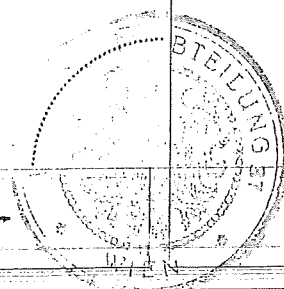
Ing. Friedrich
SCHAEFFER
BAU GmbH

2753 Markt Priesting, Minnatal 1
Tel.: 02633/42870

BAUFÜHRER:

Ing. Friedrich
SCHAEFFER
BAU GmbH

2753 Markt Priesting, Minnatal 1
Tel.: 02633/42870



91

Baubeginn:

Baubeginn angezeigt für

16.6.2009

Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung
bzw. Untersagung)**Fertigstellungsmeldung:**

Fertigstellungsmeldung eingelangt

23.6.2009

☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Nachreichung erfolgt

Frist:

☒ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt

23.6.2009

Baustatistik:☐ Baustatistik erstellt☒ für Baustatistik nicht relevant**Bauanzeige abgeschlossen**

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Datum: 25. JUNI 2009

Datum:

EZ

2604

KG

Konkrete Bauplan

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 / 11 - Einreichung 40/2/20434-110P

Baueinreichung:

Stiege / Stock / TNr.

Stg. 2

Art d. Bauführung

☐ Loggienverglasung

☐ Badeinbau

☐ baul. Änderung

☐ Wohnungszusammenlegung

☒ Umwidmung o. Stellplatzes auf
Lagerraum

Eingereicht am:

26.5.2009

☐ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt

26.5.2009

Frühest möglicher Baubeginn:

26.5.2009

☐ Schutzzone

V:

8.5.2009

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.

☐ § 70

☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing.
Oberstadtbaurätin

08. JUNI 2009

93

EZ

2604

KG

Kaiserebersdorf

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 / 11 - Einreichung 40/2/20434-110P

Baueinreichung:

Stiege / Stock / TNr.

Stg. 2

Art d. Bauführung

☐ Loggienverglasung

☐ Badeinbau

☐ baul. Änderung

☐ Wohnungszusammenlegung

☒ Umwidmung o. Stellplatzes auf
Lagerraum

☐ gleichz. Baubeginn angez.

Eingereicht am:

26.5.2009

☒ Bauanzeige vollständig belegt

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt

26.5.2009

Frühest möglicher Baubeginn:

26.5.2009

☐ Schutzzone

IV:

8.5.2009

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.

☐ § 70

☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.

☐ Baueinstellung erforderlich

☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing.
Oberstadtbaurätin

08. JUNI 2009

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 28
Straßenverwaltung und Straßenbau
1171 Wien, Lienfeldergasse 96
Tel. 48834-DW Fax 48834-350

MA 28 - G-12354/96

11., Nebenfahrbahn Etrichstraße
Zwei Gehsteigauf- und -überfahrten
Bewilligung

Wien, 29.7.1996

Lan/Wun/Gel/Wec

B E S C H E I D

Auf das von der SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungs-
ges.mbh. als Eigentümerin der Liegenschaft gestellte Ansuchen
wird die Bewilligung zur Herstellung von zwei Gehsteigauf- und
-überfahrten vor der Liegenschaft Wien 11., Etrichstraße -
Nebenfahrbahn, Gst. 1684/6, gemäß Bauordnung für Wien § 54
Absatz 9 und 13 erteilt.

Es wird bedungen:

- 1.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht
zulässig.
- 2.) Die Auffahrten zum Gehsteig sind auf die Breite der Einfahr-
ten (max. 6,00 m) durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsa-
les (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen,
wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert
werden darf.
- 3.) Die Gehsteigüberfahrten sind auf die Breite der Einfahrten
(max. 6,00 m) als 4 cm dicker geriffelter Gußasphalt auf 20
cm dicker Betonunterlage (B 225) und 15 cm mech.stab. Trag-
schicht herzustellen. Hierbei ist der Gußasphaltbelag sowie
die Betonunterlage durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag
zu trennen.
- 4.) Zwischen den Einrichtungen der öffentlichen Einbautendienst-
stellen (Beleuchtungsmaste, Hydranten, etc.) und den seitli-
chen Rändern der Überfahrten ist ein Mindestabstand (lichte
Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 5.) Jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde
Instandhaltung der Auffahrten und der Überfahrten.
Im Falle der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung wird die
Bewilligung widerrufen werden.
- 6.) Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlagen zu
verlangen, wenn diese dauernd unbenützt bleiben.

Einlegen EZ 2604 / KE

7. April 1998

Prof. Mo

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f. d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien
DVR: 0000191

MA 37/11-Leberberg KE 593/927/98

Wien, 6. April 1998

11. Bez., Etrichstraße Bauplatz 22
EZ 593 der Kat.-Gem. Kaiser-Ebersdorf

**Herstellung einer Garagenlüftungsanlage
Baubewilligung**

B E S C H E I D

Gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Garage wird eine mechanische Entlüftungsanlage mit 2 Meßsonden hergestellt. Die Abluft wird über Dach ausgeblasen. Die Frischluft strömt über Frischluftbrunnen mit freiem Querschnitt nach.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Frischluftöffnungen der Garage müssen ständig wirksam sein und sind mit Metallgittern (Maschenweite ca. 10 mm) oder mit Metalljalousien zu versehen.
- 2) An einer gut zugänglichen Stelle (z.B. in einer Garagenschleuse) muß ein Wahlschalter für die Betriebsarten "AUS-AUTOMATIK-DAUERLAUF" der Lüftungsanlage montiert sein. Dieser Schalter muß vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt sein (z.B. Kästchen mit Glasabdeckung) und als "Garagenlüftungsschalter" gemäß ÖNORM F 2030 gekennzeichnet sein.
- 3) Das automatische CO-Konzentrationsmeßgerät muß den Anforderungen der ÖNORM M 9418 entsprechen.
- 4) Bei der CO-Überwachungsanlage mit mehreren Probeentnahme-Einrichtungen darf die Ansprechzeit des Meßsystems sechs Minuten nicht überschreiten.
- 5) Bei Überschreitung einer CO-Konzentration von 50 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als sechs Minuten in einem Überwachungsabschnitt) muß sich die Lüftungsanlage automatisch einschalten.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe A
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien

DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000/92140
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-A/30224-1/2005

Wien, 3. August 2005

11., Rosa-Jochmann-Ring 46-54, Stiegen 1 bis 5
Svetelskystraße 10-16, Stiegen 6 bis 11
EZ 593 der Kat.Gem. Kaiserebersdorf

11 Personenaufzüge Nrn. 1/17787 bis 1/17797
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

zur Einsicht
Wien, am 23. 01. 2006
[Signature]

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft auf den Stiegen 1 bis 11 die mit den Bescheiden MA 35-A/11-276/95 vom 31.1.1996, MA 35-A/11-193/97 vom 9.7.1997, MA 35-A/11-93/97 vom 14.4.1997 und MA 35-A/11-115/97 vom 7.5.1997 bewilligten elf Personenaufzüge Nrn. 1/17787 bis 1/17797, Fabrikat Thyssen, Baujahr 1995, dahingehend abzuändern, dass bei jedem Aufzug

⇒ ein Fernnotrufsystem eingebaut und die Notbefreiung sowie die Aufzugsbetreuung (Durchführung der Betriebskontrollen) durch ein zugelassenes Betreuungsunternehmen statt eines Aufzugswärters erfolgen wird.

Die Auflagenpunkte 11) bis 13) des Bescheides MA 35-A/11-276/95 vom 31.1.1996 sowie der Auflagenpunkt 3) des Bescheides MA 35-A/11-115/97 vom 7.5.1997 finden für die unwesentlich geänderten Personenaufzüge keine Anwendung mehr.

Vorgeschrieben wird:

1) In jedem Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzugsserrichters weiterhin anzugeben.

2) Der Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 5 des Wiener Aufzugsgesetzes der Magistratsabteilung 37-Gruppe A vom Bauwerber oder vom Eigentümer der Aufzüge unter Vorlage des schriftlichen Nachweises über die Beauftragung des Betreuungsunternehmens, das die Notbefreiung sowie die Aufzugsbetreuung durchführt, anzuzeigen.

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG).

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

AL

KG, Kaiserebersdorf

Magistratsabteilung 37/11

Formularversion 220402

Ayad Stephan

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwöch, 13. Juli 2022 15:09
An: 'office@avem-consulting.at'
Betreff: Lüftungsanlage Wien11., Etrichstraße 40/2/10A

Sehr geehrter Dame und Herr,

wie soeben telefonisch besprochen ist das Ansuchen um Baubewilligung gem. §62 BO für Wien 11., Etrichstraße 40/2/10A, Zl.: MA37/1493897-2022 vom 01.07.2022 von Frau [redacted] zurückzuziehen, da die Klima- bzw. Lüftungsanlage samt Öffnung laut Ihrer Aussage bereits mit der Betriebsanlagengenehmigung mitbewilligt wurde.

Bitte um kurze Rückmeldung und Zurückziehung des Ansuchens
Mit freundlichen Grüßen,



Dipl.-Ing. [redacted]
Dezernatsleiterin-Stellvertreter

Magistratsabteilung 37 – Baupolizei
Gebietsgruppe SÜD – kleinvolumige Bauvorhaben
1100 Wien, Favoritenstraße 211

Telefon +43 1 4000 37672
Fax +43 1 4000 99 37672
E-Mail [redacted]
Web www.bauen.wien.at

PlanverfasserIn
Name: ADEM Consulting e.U.
Email: office@adem-consulting.at
Telefonnummer: 0660 664 9009
Firmenbuchnummer: 559021s
Gisa-Zahl: 33808178, 34127506
Zahlungspflichtig: Nein

Folgende Dokumente werden dem Bauansuchen angeschlossen:

Baupläne

Gesamtpläne
- LÜF M1_1-A1_21062022.pdf

Unterlagen

Beschreibung technische Anlage
- Techn. Lüftungsbeschreibung_01042022.pdf

Mitteilung

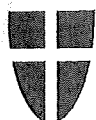
Darin wird angekündigt, dass in der Decke Löcher für die Lüftungsanlage gebohrt werden sollen.

Im Anhang finden Sie alle Pläne in einem Layout.

Mit freundlichen Grüßen

☒ *Ich bestätige, dass alle bekanntgegebenen Daten im gesamten Bauverfahren richtig und vollständig sind. Wenn sich an meinen Daten etwas ändert, werde ich die Behörde sofort darüber informieren. Ich stimme zu, dass meine Daten wie in der Datenschutzerklärung angegeben verarbeitet werden.*

Kontakt: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/kontakt.html>



Betreff:
11., Etrichstraße 40

Gst.Nr. 1684/6 in
EZ 2604, Kat.Gem. Kaiserebersdorf

Gebietsgruppe Süd - Kleinvolumige
Bauvorhaben
Favoritenstraße 211, 5. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37670
Fax: (+43 1) 4000-99-37670
ggs.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/1493897-2022-1	DI Ayad	4000/37672	Wien, 20.07.2022

22.

Aktenvermerk-Ablage

Das Ansuchen wurde zurückgezogen. DBE, daher keine Unterlagen für eine Retournierung vorhanden.

Ablagevermerk:

Ablegen in Registratur:

REG-EZ 2604

KG Kaiserebersdorf (01103)

Der Sachbearbeiter:

[Redacted Signature]

Für den Abteilungsleiter:

[Redacted Signature]

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistatsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 11. Bezirk
1110 Wien, Enkplatz 2
DVR: 0000191

AV. 13. JUNI 2000

Wien, 5.4.2000

MA 37/11 - Etrichstr. 40/797/2000

11. Bezirk, Etrichstr. ONr. 40
EZ 2604 der Kat. Gem. Kaiser-Ebersdorf

Fertigstellung angezeigt
Zahl: 1645,100
Einlegen EZ 2604,1 KE
Def: Pich

Bauliche Änderungen

Für den Abrechnungsbeamten

Baubewilligung

Henel

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

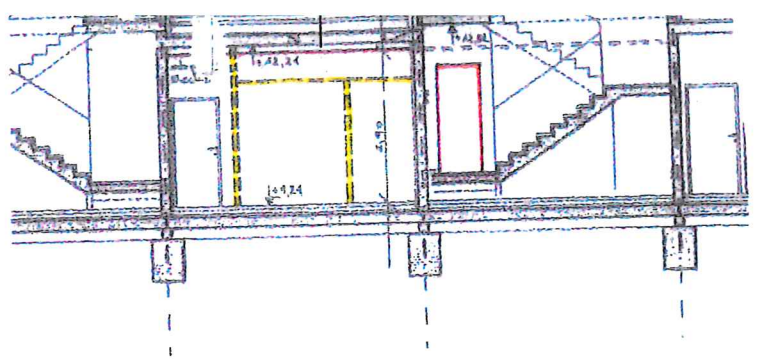
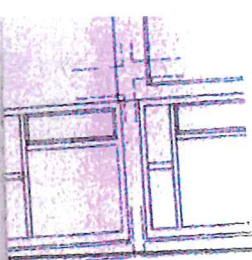
Im Bereich der Garage bei Stiege 2 werden wie in den Plänen dargestellt bauliche Änderungen durchgeführt. Das Büro im Obergeschoß wird in eine Garderobe und das Geschäftslokal im Erdgeschoß in ein Wettbüro umgewidmet, wobei sich die Anzahl der 37 Pflichtstellplätze nicht ändert, jedoch 2 freiwillige Stellplätze entfallen. Es sind nunmehr 37 Pflichtstellplätze und 34 freiwillige Stellplätze vorhanden.

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

Vorgeschrieben wird:

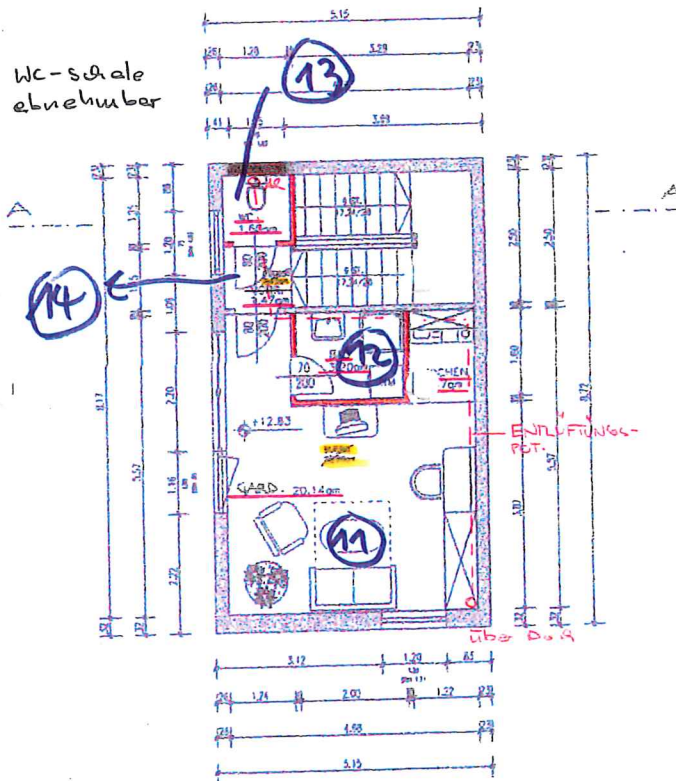
- 1.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Auf die Bestellung eines/r Prüfsachverständigen/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 3.) Die zu Falleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

103



SCHNITT A-A

WC-Schale
abnehmbar



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Bauteile:

Pflanzensch.
Filtersch.
Drainagesch.
Blähbeton
Styrodur
Wurzelsch.
Abdichtung
flämmbar
Gefällebet.
Stahlbet.

Summe der
Summe der

(c) copyright

Wärmedurch-
Wärmedurch-

STELLPLATZNACHWEIS

ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE: GESCHÄFTSLOKALE

TOP 1A.....	2
TOP 2A - 12A, 15A.....	12
TOP 13A(14A).....	2
TOP 16A.....	3

WOHNEINHEITEN

TOP 2-19.....	18
---------------	----

GESAMT.....	37
-------------	----

VORH. 38+35=.....	73
-------------------	----

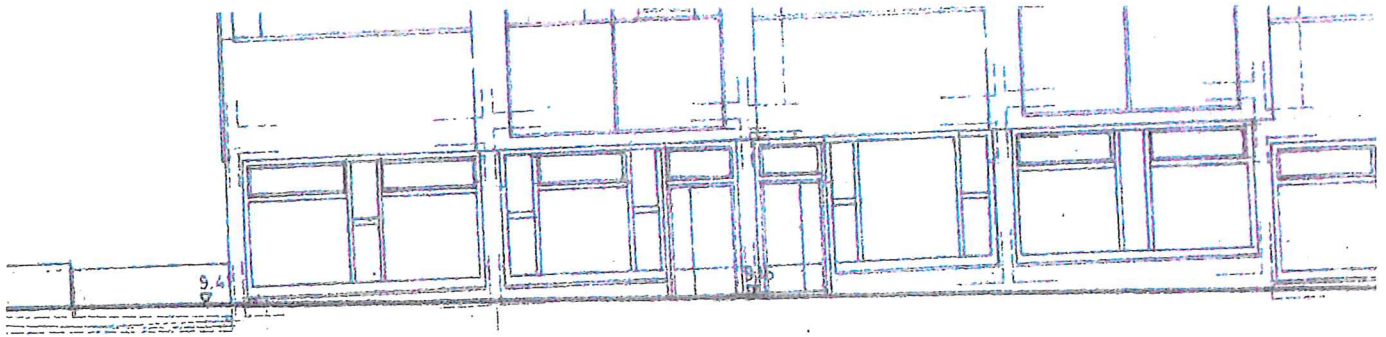
- bei 12 Stellplätzen	2
	71

BESCHIED:

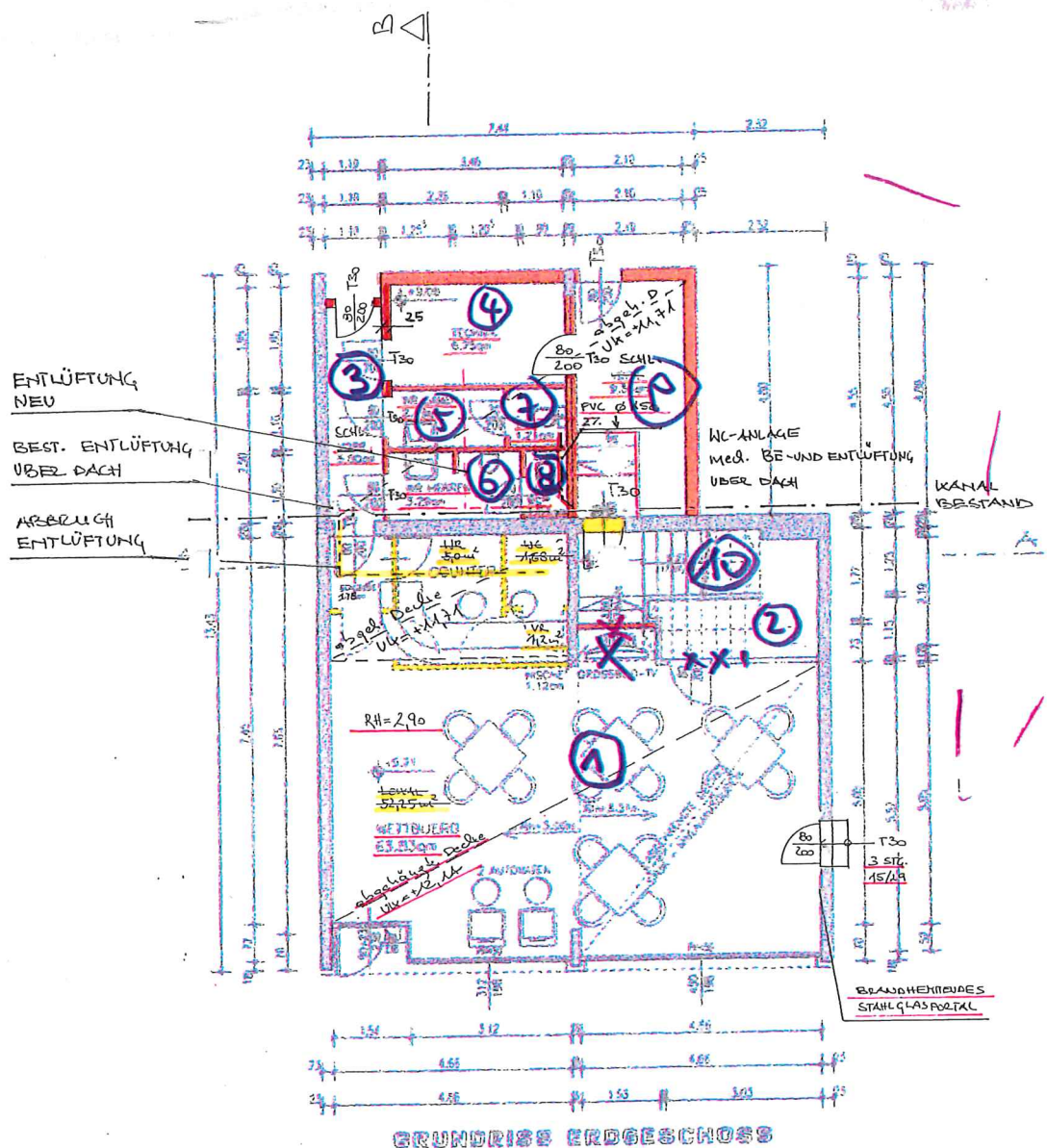
MA 37/11-Ettrichstr. 40/3683/99

Wien, 25.11.99

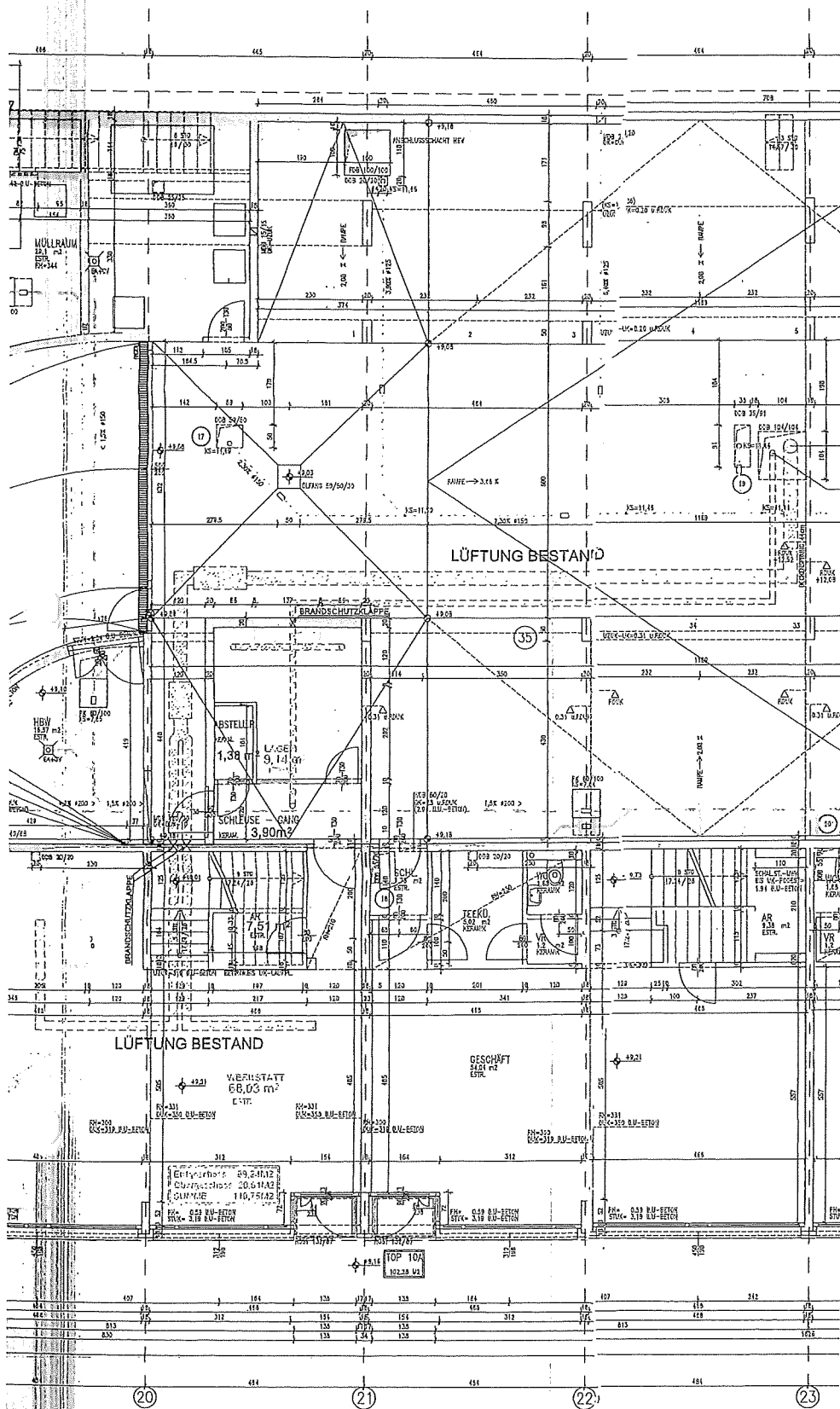
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



ANSICHT ETRICHSTRASSE

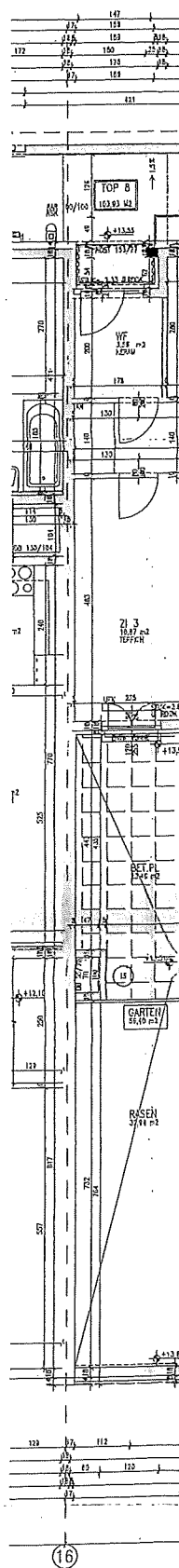


GRUNDRISSE ERDGESCHOSS NEU



ABLUFT
WERKSTATT
Ü.DACH

ABLUFT LAGER,
GANG Ü.DACH



OBEF

16.66
▼

10
7

106

Betreff: AW: Etrichstraße 40 Top 10 a GZ: 1368365-2024

Von: Scheuringer Nadine <nadine.scheuringer@wien.gv.at>

Datum: 11.10.2024, 09:46

An: "hubert.schoebinger@aon.at" <hubert.schoebinger@aon.at>

Kopie (CC): Buchta Mariella <mariella.buchta@wien.gv.at>

Sehr geehrter Herr Kommerzialrat Baumeister Ing. Schöbinger,

anbei wird Ihnen der gewünschte Bescheid betreffend die Betriebsanlage in 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/Top 10A übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen,



Mag.^a Nadine Scheuringer

Magistratisches Bezirksamt
für den 10. Bezirk
1100 Wien, Laxenburger Straße 43-45

Telefon +43 1 4000 10516
Fax +43 1 4000 99 10516

Rechtsverbindlichen Schriftverkehr richten Sie bitte an: post@mba10.wien.gv.at

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: *EXTERN* Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>

Gesendet: Mittwoch, 9. Oktober 2024 11:41

An: MBA 10 Post <post@mba10.wien.gv.at>

Betreff: Etrichstraße 40 Top 10 a

Herrn Frau MAG SCHERINGER,

Ich bin als Gerichtssachverständiger vom Bezirksgericht Innere Stadt Wienn mit der Bewertung des gegenständelichenn Lokales beauftrag und ich ersuche Sie mir die Betriebsanlagenbewilligung zur Verfügung zu stellen.
Mein Gerichtsauftrag liegt bei.

mit freundlichen Grüßen

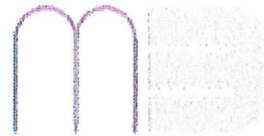
Kommerzialrat Baumeister Ing.
Hubert Schöbinger
1030 Wien Untere Viaduktgasse 35 Top 19
2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel: 0664 300 83 14
Mail: hubert.schoebinger@aon.at

—Anhänge:—

Bescheid 13062022.pdf

381 KB

107



Stadt Wien

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratisches Bezirksamt
für den 10. Bezirk
Laxenburger Straße 43 - 45, 1100 Wien
Fax: (+43 1) 4000-9910220
Tel.Nr. (+43 1) 4000 + 10210
E-Mail: post@mba10.wien.gv.at

Zahl	Sachbearbeiter	Nebenstelle	Datum
GZ: 503846-2021-54 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10a Malkia ISSA	Mag. Honisch	10516 DW	13.06.2022
Betriebsanlage Feststellung gemäß § 359b GewO 1994		Einlagezahl 2604 Grundbuch der Katastral- gemeinde: Kaiserebersdorf	

BESCHEID

Das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk stellt fest, dass die Betriebsanlage der **Malkia ISSA** in 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10a, zur Ausübung des

„Gastgewerbes in der Betriebsart Verabreichung von Speisen in einfacher Art und Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen, wenn hiebei nicht mehr als acht Verabreichungsplätze (zum Genuss von Speisen und Getränken bestimmte Plätze) bereitgestellt werden“

den Voraussetzungen des § 359b Abs. 1 Z 2 GewO 1994 entspricht, da das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen nicht mehr als 800 m² und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte nicht mehr als 300 kW beträgt.

Beschreibung der Betriebsanlage:

Die ggst. Betriebsanlage befindet sich im Gebäudekomplex am obgenannten Standort und besteht aus zwei Geschoßen mit einer doppelflügeligen, in Fluchrichtung aufschlagenden Ein- bzw. Ausgangstür im Erdgeschoß.

Im ca. 105,15 m² umfassenden Erdgeschoss werden ein Verkaufs- und Gastraum mit Schauküche (ca. 64,23 m²) hergestellt, ein Vorbereitungsraum (ca. 3,27 m²) geschaffen, zwei Lagerräume (ca. 6,55 m² bzw. ca. 9,76 m²) errichtet und die WC-Anlagen für Kunden (ca. 8,01 m²) eingerichtet. Die übrigen ca. 12,88 m² entfallen auf den internen Gang und das interne Stiegenhaus.

Im ca. 29,02 m² umfassenden Obergeschoss werden ein Technikraum (ca. 22,53 m²) eingerichtet, ein Vorraum (ca. 1,46 m²) hergestellt und Personalräume (insg. ca. 5,03 m²) geschaffen.

In der Schauküche sollen an Kochgeräten im Wesentlichen ein Pizzaofen mit einer Kammer, eine Induktionsplatte mit zwei Kochfeldern, eine Doppelfritteuse (2x10 Liter), zwei

Drehspießgriller und eine Grillplatte zur Aufstellung gelangen (bei sämtlichen Geräten handelt es sich um Elektrogeräte).

Alle übrigen zukünftig in Verwendung stehenden Maschinen und Geräte sind der Geräteliste zu entnehmen.

Des Weiteren soll für die Kühlung des Verkaufs- und Gastraumes mit Schauküche eine Split-Klimaanlage (R 410a, 3,0 kg) installiert werden. Hiefür wird das Innengerät an der Deckenuntersicht dieses Raumes montiert und das Außengerät (50 dB(A) in 1 m Entfernung) am Flachdach im Bereich oberhalb des Technikraumes.

Die Be- und Entlüftung des Erd- und des Obergeschoßes soll über zwei Zuluftanlagen und vier Abluftanlagen erfolgen.

Die Frischluft für die Räume im Erdgeschoß (4798 m³/h, 45 dB(A) in 1m Entfernung) wird straßenseitig im Erdgeschoß über eine Blechrohrleitung mit Wetterschutzgitter in der Portalverglasung zur Etrichstraße hin angesaugt und in weiterer Folge über Luftleitungen in die genannten Räume eingeblasen. Bei Bedarf kann die Frischluft über ein in der Zuluftleitung eingesetztes Heizregister vorgewärmt werden.

Die Abluft des Verkaufs- und Gastraumes mit Schauküche (4289 m³/h) wird über eine Dunstabzugshaube, einem Schwadenabzug, sowie einer Geruchsfilteranlage und zugehörigen Luftleitungen abgesaugt und straßenseitig im Obergeschoß über ein Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Abluft der Vorräume der WC-Anlagen für Kunden sowie jene des internen Ganges als auch des Lagerraumes 1 (insg. 300 m³/h) und die Abluft der WC-Anlagen wie auch des Lagerraumes 2 (insg. 200 m³/h) werden jeweils über eigene Luftleitungen abgesaugt und ebenso straßenseitig über Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (jeweils 45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Frischluft für die Räume im Obergeschoß (300 m³/h) wird über dessen Dach über eine Blechrohrleitung mit Deflektorhaube angesaugt (45 dB(A) in 1 m Entfernung) und anschließend über Luftleitungen in besagte Räume eingeblasen. Bei Bedarf kann auch hier die Frischluft über ein in der Zuluftleitung eingesetztes Heizregister vorgewärmt werden.

Die Abluft der Räume im Obergeschoß (300 m³/h) wird über Luftleitungen abgesaugt und gleichfalls straßenseitig über ein Wetterschutzgitter im Fenster des Technikraumes ausgeblasen (45 dB(A) in 1 m Entfernung).

Die Beheizung der gesamten Betriebsanlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss mit angeschlossenen Warmwasserradiatoren.

Die Betriebszeiten sollen täglich in der Zeit von 06:00 Uhr bis 23:00 Uhr sein und die Öffnungszeiten täglich in der Zeit von 08:00 Uhr bis 23:00 Uhr.

Die Warenanlieferungen werden Montag bis Freitag im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 15:00 Uhr und Samstag von 06:00 Uhr bis 09:00 Uhr durchgeführt.

Überdies soll auf der Parkspur vor der Betriebsanlage ein ca. 18 m² umfassender Gastgarten mit acht Verabreichungsplätzen während der wärmeren Jahreszeit (tgl. von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) betrieben werden.

Die Reklamebeleuchtung und die Split-Klimaanlage der Betriebsanlage sollen täglich im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr in Verwendung genommen werden.

Im Übrigen werden bis zu vier Arbeitnehmer beschäftigt und die Beschallung der Betriebsanlage soll nur durch Darbietung von Hintergrundmusik erfolgen.

Die mit Kollaudierungsvermerk versehenen Pläne und die Betriebsbeschreibung mit Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Betriebsanlage werden gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 folgende Aufträge vorgeschrieben:

Starkstrom- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen

- 1) Die elektrische Anlage und die verwendeten elektrischen Betriebsmittel müssen den in den Verordnungen zum Elektrotechnikgesetz 1992 - ETG 1992 angeführten Österreichischen Vorschriften und Bestimmungen für die Elektrotechnik (ÖVE) entsprechen.
- 2) Die elektrische Anlage ist vor ihrer Inbetriebnahme einer Erstprüfung gemäß ÖVE/ ÖNORM E 8001-6-61/2001 zu unterziehen und ist sodann alle 5 Jahre durch eine Elektrofachkraft wiederkehrend überprüfen zu lassen.
Nach einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der elektrischen Anlage ist diese einer neuerlichen Erstprüfung unterziehen zu lassen.
Die wiederkehrende Überprüfung der gesamten elektrischen Anlage ist gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-6-62/2003 durchzuführen.
Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sowie der Überprüfungsumfang inklusive den Messwerten sind in Prüfbefunden zu dokumentieren.
Diese Prüfbefunde sind in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch Aufsichtsorgane der Behörden bereitzuhalten (Erstprüfungsbefunde sind auf Bestandsdauer der elektrischen Anlage, Befunde über wiederkehrende Prüfungen für mindestens 2 Überprüfungsintervalle lang aufzubewahren).

Sicherheitsbeleuchtung

- 3) Es ist eine von Akkumulatoren betriebene Sicherheitsbeleuchtung einzurichten, die bei Ausfall der Hauptbeleuchtung während der Betriebszeit der Betriebsanlage von den Akkumulatoren gespeist selbsttätig eine Mindestleuchtdauer von einer Stunde gewährleistet.
Die Sicherheitsleuchten sind über Ausgängen, Notausgängen, in den Hauptverkehrswegen und Rettungswegen (Fluchtwegen) bis zum Freien anzubringen. Die Sicherheitsleuchten in den Hauptverkehrswegen und Rettungswegen (Fluchtwegen) sind so zu situieren, dass diese Wege deutlich erkennbar sind.
Zur Deutlichmachung der Fluchtrichtung sind auf den Rettungszeichenleuchten graphische Symbole gemäß der ÖNORM EN ISO 7010 anzubringen.
- 4) Die Sicherheitsbeleuchtung ist in betriebs sicherem Zustand zu erhalten. Die Funktion der Sicherheitsbeleuchtung ist von einer unterwiesenen Person einmal monatlich manuell zu prüfen. Bei Einsatz einer automatischen Prüfeinrichtung, die den Bedingungen des Abschnittes 7.4.3.9 der ÖVE/ÖNORM E 8002/2007, Teil 1 entsprechen muss, genügt eine manuelle Überprüfung einmal jährlich.
In jedem Fall ist jedoch einmal jährlich die Batterieanlage durch Unterbrechung der Netzversorgung des Ladegerätes einer Kapazitätskontrolle zu unterziehen.
Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sind in Prüfbefunden festzuschreiben. Diese Prüfbefunde sind über mindestens 2 Jahre lang in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Kontrollorgane der Behörden aufzubewahren.
- 5) Die elektrischen Anlagen und Betriebsmittel im Luftstrom der Dunstabzugshaube sind nach den besonderen Vorschriften für feuchte und nasse Bereiche und Räume und Anlagen im Freien (ÖVE/ÖNORM E 8001-4-45/2000) herzustellen, instand zu halten und zu betreiben.

Brandschutz:

- 6) Die Betriebsanlage muss zu betriebsanlagenfremden Räumen (z.B. Nachbarwohnungen, Stiegenhaus) als eigener Brandabschnitt mit Wänden mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 90 Minuten ausgeführt sein.

- 7) Türen die in den Bescheidplänen mit EI₂ 30-C bzw. T 30 bezeichnet sind, müssen als Feuerschutztüren gemäß der ÖNORM B 3850 (Feuerschutzabschlüsse – Drehflügeltüren und –tore sowie Pendeltüren) bzw. der ÖNORM B 3852 (Feuerschutzabschlüsse – Hub-, Hubglieder-, Kipp-, Roll-, Schiebe- sowie Falttüren und –tore) mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 30 Minuten in der Feuerwiderstandsklasse EI₂ 30-C bzw. bisherigen Brandwiderstandsklasse T 30 ausgeführt und funktionell erhalten sein.
- 8) Verglasungen, die in den Bescheidplänen mit EI 30 bezeichnet sind, müssen als Brandschutzverglasung mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 30 Minuten ausgeführt sein.
Die eingebauten Brandschutzverglasungen müssen mindestens in der Feuerwiderstandsklasse EI 30 gemäß der ÖNORM EN 13501-2 (Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten) ausgeführt und erhalten sein.
- 9) Als Nachweis über die normgemäße Ausführung (Brandverhalten, Feuerwiderstandsklasse) der verwendeten Bauprodukte müssen Klassifizierungsberichte oder Leistungserklärungen zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereitgehalten werden, sofern die Bauprodukte selbst nicht entsprechend gekennzeichnet sind (CE-Kennzeichnung oder ÜA-Prüfzeichen).
- 10) Der Technikraum muss gegen unbefugten Zutritt gesichert sein.

Erste Löschhilfe:

- 11) Als erste Löschhilfe muss im Bereich der Fritteuse mindestens ein tragbarer Feuerlöscher (Fettbrandlöscher geeignet für die Brandklassen A, F mit einer Nennfüllmenge von mindestens 6 l) leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein.
- 12) Als Erste Löschhilfe müssen im Verkaufs- und Gastraum mit Schauküche und im Obergeschoß (Büro) mindestens je ein tragbarer Feuerlöscher (Wasserlöscher geeignet für die Brandklasse A mit einer Löschmittelmenge von mindestens 9 Liter) leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein.
- 13) Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Grifffhöhe von höchstens 1,20 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 (Graphische Symbole – Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen – Registrierte Sicherheitszeichen) gekennzeichnet sein.
- 14) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z. B. Löscherwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

Lüftungsanlagen:

- 15) Luftleitungen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens der Klasse A1 oder A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen.
Kurze flexible Verbindungsleitungen dürfen aus Baustoffen hergestellt werden, die der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen.
Wärmedämmungen von Luftleitungen müssen zumindest der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen.
- 16) Die Lüftungsanlagen müssen anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen Lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.

Im Überprüfungsbefund sind jedenfalls die geprüften Anlagen und die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide anzuführen.
Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

- 17) Die Lüftungsanlagen müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen Lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.
Im Überprüfungsbefund sind jedenfalls die geprüften Anlagen, die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide sowie allenfalls erforderliche Wartungs- und Reinigungsarbeiten anzuführen.
Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

- 18) In der mechanischen Abluftanlage des Verkaufsraumes mit Schauküche muss eine Geruchsfilteranlage, bestehend aus Vorfilter und Aktivkohlefiltersystem eingebaut sein. Der Vorfilter der Abluftanlage muss zumindest aus einem Filter der Klasse G4 und einem Filter der Klasse F7 gemäß ÖNORM EN 779 „Partikel-Luftfilter für die allgemeine Raumluftechnik“ bestehen. Das Aktivkohlefiltersystem in der mechanischen Abluftanlage muss gemäß der vormals gültigen ÖNORM H 6030 „Lüftungstechnische Anlagen für Küchen“ dimensioniert sein.

- 19) Die Aktivkohle-Filteranlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme auf ihre vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden (Abnahmeprüfung).
In dem Befund über die Abnahmeprüfung müssen mindestens folgende Angaben enthalten sein:

- a. Volumenstrom der Abluft
- b. Angabe der Filtertypen (Vorfilter – Filterfläche, Geruchsfilter – Aktivkohlemenge)
- c. Berechnung der Verweilzeit der Abluft im Geruchsfilter
- d. Bestätigung über den tatsächlichen Einbau der Geruchsfilter inklusive Datenblatt der verwendeten Aktivkohle

Der Befund ist zur jederzeitigen Einsichtnahme für Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereit zu halten.

- 20) Die Aktivkohle-Filteranlage muss durch wiederkehrende Prüfungen einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.
Die Vorfilter müssen in regelmäßigen Abständen von längstens 6 Monaten und das Aktivkohlefiltersystem muss in regelmäßigen Abständen von längstens 12 Monaten durch eine fachkundige Person erneuert werden.

- 21) Über die mechanische Abluftanlage inklusive Aktivkohle-Filteranlage muss ein Prüfbuch geführt werden, in das die durchgeführten Überprüfungen und Arbeiten, wie Filtererneuerung, Wartung und Reinigung einzutragen sind.
Das Prüfbuch ist zur jederzeitigen Einsichtnahme für Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereit zu halten.

- 22) An allen Stellen, an denen Luftleitungen der Betriebslüftung brandabschnittsbildende Wände oder Decken durchstoßen, müssen Brandschutzklappen eingebaut sein.
Ausgenommen davon sind Luftleitungen, die außerhalb ihres zugeordneten Brandabschnittes bis ins Freie in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 (ve-ho, i<>o) gemäß ÖNORM EN 13501-3 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ bzw. in der Brandwiderstandsklasse L 90 gemäß der vormals gültigen ÖNORM M 7626 „Luftleitungen mit brandschutztechnischen Anforderungen“ errichtet sind.

- 23) Brandschutzklappen müssen der ÖNORM EN 15650 „Lüftung von Gebäuden – Brandschutzklappen“ bzw. der ÖNORM H 6025 „Lüftungstechnische Anlagen – Brandschutzklappen“ in der Klassifizierung EI 90 (ve-ho, $i < 0$) entsprechen.
Der Einbau von Brandschutzklappen hat unter Berücksichtigung der Herstellerangaben bzw. der ÖNORM H 6031 „Lüftungstechnische Anlagen – Einbau und Kontrollprüfung von Brandschutzklappen und Brandrauch-Steuerklappen“ zu erfolgen.
- 24) Nicht einsehbare Einbauorte von Brandschutzklappen (z.B. oberhalb von Zwischendecken) müssen deutlich sichtbar gekennzeichnet sein.

Gastgewerbe:

- 25) Tische, Stühle und sonstige Einrichtungen müssen in den Gasträumen so aufgestellt sein, dass stets ein unverstellter Fluchtweg zu den Ausgängen und Notausgängen frei bleibt.
- 26) Abfälle, die zu einer Geruchsbelästigung führen können, müssen in der Betriebsanlage in dichtschießenden Behältern verwahrt werden. Solche Abfälle dürfen nur in verschlossenen, flüssigkeitsdichten Säcken (z.B. Biomüllsäcken) verpackt in Müllsammelbehälter eingebracht werden.
- 27) Die Ein- bzw. Ausgangstür der Betriebsanlage muss mit einem hydraulisch gedämpften Selbstschließer ausgestattet sein, der auf den geringsten Endschlag eingestellt sein muss, bei dem diese Tür gerade noch ins Schloss fällt.
Der Türstock, dieser Tür muss in der gesamten Falzlänge mit einer Falzdichtung versehen sein.
- 28) Das Offenhalten der Ein- bzw. Ausgangstür der Betriebsanlage und die Außerbetriebnahme oder Behinderung des Schließvorganges ist außerhalb der Betriebszeiten des Gastgartens verboten.
- 29) Die Fenster des Verkaufsraumes mit Schauküche müssen ständig geschlossen gehalten werden und derart eingerichtet sein, dass ein Öffnen nicht leicht möglich ist (z.B. versperzbare oder abnehmbare Fenstergriffe).
- 30) Sessel und Tische im Verkaufsraum mit Schauküche müssen mit Gleitunterlagen (z.B. aus Filz, Gummi) versehen sein, die gegebenenfalls zu erneuern sind.
- 31) Vibrationserzeugende Maschinen und Geräte (z.B.: Kältemaschine, Hackstock, Eiswürfelerzeuger, Teigknetmaschine) müssen auf ausreichend stoßdämpfende Unterlagen (z.B. Silentblöcke, Mafundplatten) aufgestellt sein.
- 32) Die bei Kochstellen und Frittiergeräten, während des Kochbetriebes entstehenden Dämpfe müssen über eine Dunstabzugshaube mit eingebauten Fettabscheideelementen mechanisch abgesaugt werden. Die Dunstabzugshaube ist unmittelbar über den Geräten anzuordnen.
- 33) Die Fettabscheideelemente der Dunstabzugshaube sind täglich vor Betriebsbeginn auf Verwendbarkeit zu überprüfen und bei Erfordernis zu reinigen. Eine Reinigung hat jedoch zumindest einmal wöchentlich nachweisbar zu erfolgen.

Tonwiedergabeanlagen:

- 34) Tonwiedergabeanlagen dürfen nur so betrieben werden, dass in jedem Aufstellungsraum von Lautsprechern der A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel (L_{Aeq}) von **58 dB** und der C-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel (L_{Ceq}) von **63 dB**, gemessen in Raummitte in 1,2 m Höhe über dem Fußboden mit der Anzeigedynamik „fast“, nicht überschritten wird.
- 35) Die Lautsprecher der Tonwiedergabeanlage sind körperschallentkoppelt zu montieren, aufzustellen oder aufzuhängen. Die körperschallentkoppelte Ausführung muss den

Organen der Behörde auf Verlangen entweder mittels Befund einer fachkundigen Person bestätigt werden oder vom Stand aus ohne Hilfsmittel erkennbar sein.

Beleuchtung und Klimaanlage:

- 36) Die Reklamebeleuchtung und der Betrieb der Split-Klimaanlage (täglich 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sind jeweils über eine technische Einrichtung (z.B. Zeitschaltuhr) so anzusteuern, dass diese außerhalb deren Betriebszeiten automatisch außer Betrieb genommen werden. Der Einbau der technischen Einrichtungen sowie die fachgerechten Ansteuerungen sind von einer befugten Fachkraft (z.B. Elektriker) nachweislich zu bestätigen. Die Bestätigungen sind in der Betriebsanlage jederzeit zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde bereitzuhalten.

Die Aufträge Nr. 2 bis 5, 11, 14, 16 bis 22 und 32 werden auch gemäß § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG vorgeschrieben.

BEGRÜNDUNG

Mit Schreiben vom 30.04.2021 beantragte Frau [REDACTED] die Genehmigung der Betriebsanlage in 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10a.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass die der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² betragen, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt und wurde das Projekt mit Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde, auf dem Betriebsgrundstück und in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern sowie durch Verlautbarung auf der Internetseite www.wien.gv.at mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass die Projektunterlagen bei der Behörde aufliegen und dass die Nachbarn von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können.

Mit Schreiben vom 28.06.2021 sowie vom 30.03.2022 machte Frau [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] Rechtsanwälte von ihrem Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 Gebrauch und brachte folgende Äußerungen vor, dass die Antragstellerin plane unrechtmäßig Teile ihrer Anlage auf fremden Eigentum (im allgemeinen Teil der Liegenschaft) zu errichten und alleine deswegen die Betriebsanlage nicht genehmigungsfähig sei. Weiters käme es für die Nachbarn zu einer massiven Lärm- und Geruchsbelästigung durch den Küchenbetrieb, die Abluftführung über Dach, das Split-Klimagerät und sich vor der Betriebsanlage aufhaltende Raucher. Zudem würden die Öffnungszeiten bis 23:00 Uhr sowie die Musikdarbietung und die bereits angeführten Lärm- und Geruchsbelästigungen zu massiven Beeinträchtigungen der Nachtruhe führen. Außerdem widerspreche die Anlieferung durch die Garage den bestehenden Eigentumsverhältnissen und Nutzungsrechten. Darüber hinaus eigne sich die Tiefgarage aufgrund der Platzverhältnisse nicht als Anlieferungszone. Abschließend wird die Vorschreibung einer Auflage angeregt, der zufolge die Fenster und Türen ab 22:00 Uhr außer für das Betreten und Verlassen der Betriebsanlage geschlossen zu halten sind.

Die obigen Äußerungen werden in den vorliegenden Schriftsätzen zwar zunächst als Einwendungen bezeichnet, jedoch wird unmittelbar nachfolgend im gleichen Schriftsatz ausgeführt, dass vom Anhörungsrecht Gebrauch gemacht wird. Einwendungen gegen die Verfahrensart wurden nicht erhoben.

In der mündlichen Verhandlung vom 04.04.2022 gab der technische Sachverständige der MA 36-A nachstehende Stellungnahme ab:

„Bei projektgemäßer Ausführung und Vorschreibung der vorgeschlagenen Auflagen sind daher aus technischer Sicht keine Belästigungen oder Gefährdungen in Sinne des § 74 GewO 1994 idgF zu erwarten.“

Weiter zu den vorgebrachten Äußerungen der Nachbarin befragt gab der technische Sachverständige der MA 36-A nachstehende Stellungnahme ab:

„Hinsichtlich der Lärmbelästigung durch die Lüftungsanlage: die ursprünglichen Ausblasöffnungen inkl. 2 Abluftleitungen durch den Garten der Nachbarin (Abluftanlagen des EG Lagerräume, Kunden-WC) werden nicht mehr in Verwendung genommen, sondern es werden jetzt eigene Abluftleitungen bis zu dem Fenster des Technikraumes in Richtung Estrichstraße im OG verlegt. Dadurch sind Lärmbelästigungen durch Lauf- oder Betriebsgeräusche der Abluftanlagen des EG nicht mehr zu erwarten. Von der Abluftanlage des OG und des Gastraumes mit Schauküche im EG sind ebenfalls keine Belästigungen durch die bereits genannten Geräusche zu erwarten.

Geruchsbelästigungen durch Küchenabluft: Die Abluftanlage der Schauküche wird mit Vor- und Aktivkohlefilter ausgestattet, welche entsprechend dem zu erwartenden Kochbetrieb berechnet worden sind, womit mit keinen Geruchsbelästigungen von Nachbarn durch Kochbetrieb zu erwarten sind.

Belästigungen durch Musik sind nicht zu erwarten, zumal die projektierte Musikanlage ausschließlich zur Darbietung von Hintergrundmusik in Verwendung genommen werden wird.

Störung der Nachtruhe: Im Hinblick darauf, dass das Splitklimagerät sowie die Reklametafel und der Gastgarten nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werden sollen, ist im Zusammenhang mit den obigen Ausführungen mit keiner Störung der Nachtruhe zu rechnen.

Rauch aus dem Gastgarten: Aufgrund der Entfernung des Gastgartens zu den nächsten Wohnräumlichkeiten sowie den Terrassen ist bei gesoltem Betrieb mit keiner Einbringung von Rauch zu rechnen.

Anlieferung: Die Anlieferung mittels Kleintransportern (unter 3,5 t) über die Garage kann aus technischer Sicht ohne weiteres zur Kenntnis genommen werden, weil mit dem zusätzlichen Eintrag von Immissionen in die Nachbarwohnungen durch das Befahren wie projektiert nicht zu rechnen ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in Frage stehende Garage ohnehin nach dem Wiener Garagengesetz genehmigt worden ist und daher die einschlägigen Auflagen einzuhalten sind (z. B. Laufenlassen von Motoren ist verboten, ...).“

Mit Schreiben vom 17.06.2021 gab der technische Sachverständige der MA 36-B nachstehende Stellungnahme ab:

„Seitens der MA 36 B besteht kein Einwand gegen die Genehmigung der Betriebsanlage.“

Abschließend wurde der medizinische Sachverständige beauftragt, Befund und Gutachten dahingehend abzugeben, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

In der mündlichen Verhandlung vom 04.04.2022 gab der medizinische Sachverständige nachstehendes Gutachten ab:

„Unter Zugrundelegung der Ausführungen und Auflagenvorschläge des Sachverständigen der MA 36 bestehen aus amtsärztlicher Sicht keine Bedenken gegen die Genehmigung der Betriebsanlage, zumal für die AnrainerInnen keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.“

Seitens des Vertreters des Arbeitsinspektorates besteht gegen die Genehmigung der Betriebsanlage kein Einwand.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde (§§ 333, 334, 335) errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung

von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g) angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 leg. cit. zumutbar sind, ist gemäß Abs. 2 leg. cit. danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 GewO 1994 ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Abs. 2 bis 4 leg. cit. durchzuführen, wenn das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m² beträgt und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt.

Gemäß § 359b Abs. 2 i.V.m. § 356 Abs. 1 GewO 1994 ist das Projekt (Gegenstand sowie die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Parteistellung gemäß § 42 AVG) durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde (§ 41 AVG), Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde, Anschlag auf dem Betriebsgrundstück und Anschlag in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, drei Wochen nicht überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden.

Statt durch Anschlag im Sinne der Z 3 und 4 kann die Bekanntgabe aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung erfolgen.

Gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 hat die Behörde nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn und, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von den technischen Sachverständigen die im Spruch angeführten Aufträge zur Vermeidung von Gefährdungen im Sinn des § 74 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. und zur Hintanhaltung unzumutbarer Belästigungen erarbeitet.

Die Beschreibung der Betriebsanlage erfolgt auf Grund der am 04.04.2022 durchgeführten mündlichen Verhandlung und der diesem Bescheid zugrundegelegten Pläne sowie der von der Bewilligungswerberin beigebrachten Betriebsbeschreibung.

Die Vorschreibung zum Schutz des Gewerbetreibenden, der im Betrieb Beschäftigten, der Nachbarschaft und der Kunden sind im § 359b Abs. 3 GewO 1994 sowie im ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG begründet.

Bezüglich der vorgebrachten Äußerungen wird ausgeführt:

Grundsätzlich hat die Gewerbebehörde die Genehmigungsfähigkeit einer Betriebsanlage, ausgehend von dem sich im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides ergebenden relevanten Sachverhalt ausschließlich nach den hiefür in Betracht kommenden gewerberechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Demnach sind z.B. baurechtliche Vorschriften, die Flächenwidmung, aber auch die zivilrechtlichen Verhältnisse für eine Genehmigung der Betriebsanlage grundsätzlich unbeachtlich. Der in Art. 1 1. ZP EMRK verankerte Schutz des Eigentums wird dabei bereits in den Schutzinteressen des § 74 GewO 1994 berücksichtigt und in § 75 GewO 1994 genauer erläutert. Im vorliegenden Fall ist jedoch anhand der Stellungnahmen der Amtssachverständigen nicht von einer Gefährdung des Eigentums, die über die bloße Wertminderung hinausgeht auszugehen. Es wurde zudem auch keine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte im Sinne des § 74 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 vorgebracht. Bezüglich dieses Vorbringens wird daher auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH sind Vorgänge außerhalb der Betriebsanlage, die von Personen herrühren, die die Anlage der Art des Betriebes gemäß in Anspruch nehmen (Kunden), gemäß § 74 Abs. 3 nicht zu berücksichtigen (VwGH 26. 4. 2006, 2003/04/0190). Das Verhalten von Personen die sich bloß vor der Betriebsanlage aufhalten kann daher der Betriebsanlage nicht als Emission zugerechnet werden.

Insoweit sich daher die Äußerungen der Nachbarn auf die Schutzinteressen des § 74 Abs. 2 Z 1 und 2 GewO 1994 bezogen, war diesen aufgrund der schlüssigen Gutachten der Amtssachverständigen sowie der Vorschreibung von Auflagen nicht zu folgen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk, Laxenburger Straße 43-45, 1100 Wien einzubringen.

Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

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

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994

Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998

Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen

Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk zu übermitteln.

Der Überprüfungsbefund für elektrische Anlagen, „Verrechenbare Drucksorte VD 390“ ist derzeit in der Stadthauptkasse, Wien 1., Rathaus, 7. Stiege, Hochparterre, erhältlich.

Gemäß § 359b Abs. 4 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Anlage.

Ergeht an:

- 1) Frau **Wakia ISSA**, Nowalskigasse 4/1, 1110 Wien **mit Beilagen A1-A3 und Zahlschein**
- 2) Arbeitsinspektorat Wien West-Ost, Marinelligasse 8, 1020 Wien **mit Beilagen B1-B3**
- 3) Frau **Manuela Feigl**, z.H. **Loos & Pock Rechtsanwälte**, Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien

Nach Rechtskraft in Abschrift an:

- 4) Herrn Bezirksvorsteher des 11. Bezirkes **per ELAK Arbeitsvorrat**
- 5) MA 36 – GT Süd **mit Beilagen C1-C3**
- 6) Betriebsanlagenkataster
- 7) Bescheidsammlung **mit Beilagen D1-D3**



**Stadt
Wien**

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

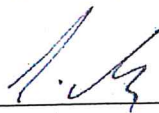
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Für den Bezirksamtsleiter:

Mag. Honisch

(elektronisch gefertigt)

SELBSTBEMESSUNG und ABFÜHRUNG des Treuhänders Dr. Sascha König gem. VO
des BMF, BGBl. Nr. 188/1995 iVm. §§ 10 ff GrEStG 1987 i.d.g.F.
Grunderwerbsteuerselbstberechnung

Erf.Nr.: 10-230879/2014 Unterschrift: 

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten gesetzten Tage zwischen:

der prot.Fa. Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH, FN 291110d
mit dem Sitz in Wien
und der Geschäftsanschrift
1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 34

als verkaufende Partei einerseits und

der prot.Fa. Rojin Immo GmbH, FN 414022g
mit dem Sitz in Wien
und der Geschäftsanschrift
1190 Wien, Mooslackengasse 17

als kaufende Partei andererseits,
wie folgt:

BEILAGE
J. 1

I. KAUFGEGENSTAND

Die prot.Fa. Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH, FN 291110d, ist grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 2604 Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, WOHNUNGSEIGENTUM, mit der Grundstücksnummer 1684/6 Baufl. (Gebäude), Gärten und der Grundstücksadresse Etrichstraße 40, und zwar zu 71/3388-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Geschäftslokal 10A untrennbar verbunden ist.

Gegenstand dieses Kaufvertrages bilden die vorgenannten Liegenschaftsanteile, bestehend aus dem Wettbüro und Nebenräumen im Erdgeschoss im Ausmaß von rd. 93,16 qm und einem Geschäftslager im 1. Stock im Ausmaß von rd. 28,48 qm.

Die Vertragsparteien nehmen den derzeitigen Grundbuchstand der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile ausdrücklich zur Kenntnis und halten diesbezüglich ausdrücklich fest:

Eintragungen im Gutsbestandsblatte (= A2-Blatt):

- 1 a 8431/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 1684/6 aus EZ 1042
 - b 366/1997 Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21
 - c 6124/1997 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe
 - d 831/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 2 a 8431/1997 Bauplatz (auf) Gst 1684/6
 - b 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 3 a 4218/2002 RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685/2 für Gst 1684/6

Diese Eintragungen werden von der kaufenden Partei (zustimmend) zur Kenntnis genommen.

Eintragungen im Lastenblatte (= C-Blatt):

- 11 a 12791/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16

Die unter C-LNr 11 a eingetragene Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG wird von der kaufenden Partei zustimmend zur Kenntnis genommen; ansonsten stellen die Vertragsteile fest, dass der Kaufgegenstand grundbücherlich vollkommen lastenfrei ist.

II. WILLENSERKLÄRUNG / KAUFPREIS

Die prot.Fa. Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH, FN 291110d, im folgenden stets "verkaufende Partei" genannt, verkauft und übergibt und die prot.Fa. Rojin Immo GmbH, FN 414022g, im folgenden stets "kaufende Partei" genannt, kauft und übernimmt von Ersterer die in Punkt I. näher angeführten Liegenschaftsanteile, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie die verkaufende Partei diese Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat, oder zu besitzen und benützen berechtigt war, zum beiderseits vereinbarten Kaufpreis in Höhe von

	€ 170.000,00
(einhundertsiebzigttausend Euro), zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von	
20 %, sohin im Betrage von	€ 34.000,00
sohin insgesamt	€ 204.000,00

Die verkaufende Partei erklärt, dass sie die Variante gem. § 6 Abs. 2 UStG i.d.g.F. in Anspruch nimmt. Der vorgenannte Kaufpreis enthält daher die gesetzliche Umsatzsteuer. Die kaufende Partei nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

Die Verrechnung der Umsatzsteuer erfolgt durch Überrechnungsantrag. Beide Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, einen solchen zu unterfertigen.

Auf Grunderwerbsteuer entfällt in der derzeitigen gesetzlichen Höhe von 3,5 % ein Betrag von € 7.140,00
und auf Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % ein Betrag von € 2.244,00
zusätzlich zum Kaufpreis.

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis wurde beim hiemit einvernehmlich und einseitig unwiderruflich bestellten Treuhänder und Schriftenverfasser, Herrn Dr. Sascha König, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Annagasse 5, bereits vor Vertragsunterzeichnung treuhändig erlegt und ist dieser zur Auszahlung des vorgenannten Kaufpreises, abzgl. der bis dato aufgelaufenen Kontoführungsspesen samt Manipulationsgebühren, zzgl. der bis dahin abgereiften Anderkontozinsen, an die verkaufende Partei berechtigt und verpflichtet, nachdem das lastenfreie Eigentumsrecht der kaufenden Partei grundbücherlich vollzogen wurde.

Die Treuhandschaft wird nicht im elektronischen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien angemeldet, womit die Rechtsanwaltskammer Wien über alle Kontobewegungen des betreffenden Treuhandkontos im Wege elektronischer Datenübermittlung zur Freigabe informiert wird. Eine Kopie der entsprechenden Bestimmungen der Rechtsanwaltskammer Wien (Statut von 2010) bestätigt die kaufende Partei unter einem erhalten zu haben.

III. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der kaufenden Partei erfolgt mit dem der Eintragung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei im Grundbuch folgenden Monatsersten.

Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr, Nutzen und Lasten.

IV. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt die verkaufende Partei ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob den verkauften, ihr gehörigen 71/3388-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 10A an der Liegenschaft Einlagezahl 2604 Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, WOHNUNGSEIGENTUM, mit der Grundstücksnummer 1684/6 Baufl. (Gebäude), Gärten und der Grundstücksadresse Etrichstraße 40, das Eigentumsrecht für die kaufende Partei, die prot.Fa. Rojin Immo GmbH, FN 414022g, einverleibt werden könne und möge.

V. VERSICHERUNGSVERTRÄGE

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sie i.S.d. § 69 ff. Versicherungsvertragsgesetz die Möglichkeit hat, unter Einhaltung der darin vorgesehenen Kündigungsfrist von 4 Wochen, berechnet ab Zustellung des Grundbuchsbeschlusses auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes, allenfalls bestehende Versicherungsverträge, *die nicht das komplette Gebäude betreffen und sohin nur von der Eigentümergemeinschaft aufgekündigt werden können*, aufzukündigen.

Die verkaufende Partei erklärt, der kaufenden Partei sämtliche dzt. bestehenden und somit allenfalls von der kaufenden Partei zu übernehmende Versicherungsverträge zur Kenntnis gebracht und die Versicherungspolizzen übergeben zu haben bzw. dies spätestens bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß Punkt III. dieses Vertrages nachzuholen.

VI. HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG

Der kaufenden Partei ist der Zustand, die Lage, die natürlichen Grenzen und auch die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes bekannt, weshalb die verkaufende Partei keine wie immer geartete Gewähr oder Haftung für ein bestimmtes Ausmaß, für bestimmte Grenzen, eine bestimmte Beschaffenheit, bzw. einen bestimmten Bau- oder Kulturzustand des Kaufgegenstandes übernimmt. Sie haftet auch nicht für bestimmte Eigenschaften, einen bestimmten Ertrag oder eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufobjektes.

Der Kaufgegenstand wurde am 20.12.2010 unbefristet vermietet. Den diesbezüglichen mit dem derzeitigen Bestandnehmer abgeschlossenen Mietvertrag hat die verkaufende Partei bereits vor Vertragsunterfertigung der kaufenden Partei übergeben und quittiert diese den Erhalt desselben.

Die kaufende Partei tritt sohin mit Stichtag der Übergabe und Übernahme gemäß Punkt III. dieses Vertrages in sämtliche Rechte und Pflichten der verkaufenden Partei, die aus diesem Bestandverhältnis resultieren, ein.

Die im bezughabenden Mietvertrag vorgeschriebene Mietkaution wurde nach den Angaben der verkaufenden Partei vom Bestandnehmer nicht erlegt.

Es obliegt den kaufenden Partei den derzeitigen Bestandnehmer des Kaufgegenstandes vom erfolgten Eigentümerwechsel in Kenntnis zu setzen und diesen darüber zu informieren, dass per Stichtag der erfolgten Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes sämtliche Mietzinszahlungen mit schuldbefreiender Wirkung nur noch an diese zu erfolgen hat. Die verkaufende Partei verpflichtet sich jedoch allenfalls aus dem Bestandverhältnis resultierende Zahlungen, die nach dem Stichtag der erfolgten Übergabe und Übernahme seitens des Bestandnehmers an ihn geleistet werden und der kaufenden Partei zustehen, an diese unmittelbar weiterzuleiten.

Ansonsten haftet die verkaufende Partei dafür, dass am Kaufgegenstand keinerlei sonstige dingliche oder obligatorische Benützungsrechte irgendwelcher Personen bestehen, oder von ihr bis zum Zeitpunkt der genannten Übergabe an die kaufende Partei begründet werden.

Die verkaufende Partei haftet jedoch dafür, dass das Kaufobjekt frei von bürgerlichen und außer-bürgerlichen Lasten, mit Ausnahme der unter C-LNr 11 a eingetragenen Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen, in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht, insbesondere, dass bis zum Übergabestichtag keine Betriebskostenrückstände bestehen.

VII.
ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ
(BGBl. I Nr. 27/2012)

Gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes i.d.g.F. (BGBl. I Nr. 27/2012) hat die jeweils verkaufende Partei der jeweils kaufenden Partei am Tage der Vertragsunterzeichnung einen rechtsgültigen Energieausweis, der eine Geltungsdauer von 10 Jahre aufzuweisen hat, vorzulegen.

Gegenständlich festgehalten wird, dass am Tage der Vertragsunterzeichnung der Energieausweis an die kaufende Partei übergeben wurde und quittiert diese den Erhalt desselben.

VIII.
IRRTUMSANFECHTUNG

Die Vertragsteile erklären, diesen Vertrag weder zum Schein noch zur Umgehung eines Gesetzes noch zur widerrechtlichen Benachteiligung Dritter abzuschließen.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. In diesem Zusammenhang erklären die Vertragsteile ausdrücklich, dass sie den Kaufpreis erst nach genauer Prüfung durch Vergleich mit ähnlich gelegenen Objekten festgelegt und dass sie erst nach einer derart vorgenommenen genauen und gewissenhaften Prüfung den Verkehrswert des Vertragsobjektes ermittelt und sodann den Kaufpreis vereinbart haben.

Für Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich beide Teile unter Ausschluss des ordentlichen Gerichtsstandes der örtlichen Zuständigkeit des zuständigen Gerichtes in der Stadt Salzburg.

IX.
SCHRIFTFORM

Die Vertragsteile erklären, aufgrund des zwischen ihnen bestehenden Vertrauensverhältnisses über die Bestimmungen dieses Vertrages hinausgehende Vereinbarungen oder Maßnahmen im Rahmen dieser Urkunde für nicht erforderlich zu halten und daher nicht zu treffen. Allfällige Veränderungen dieses Vertrages bedürfen ausschließlich der Schriftform.

X. VOLLMACHT

Sämtliche an diesem Vertrag beteiligten Parteien bevollmächtigen hiermit den Vertragserrichter, Dr. Sascha König, geb. 17.10.1971, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Annagasse 5, in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie allenfalls erforderliche Nachträge zu diesem Vertrag in der dazu erforderlichen Form zu fertigen, sofern diese zur Gültigkeit dieses Kaufvertrages, bzw. für eine grundbücherliche Durchführung unbedingt erforderlich sind. Herr RA Dr. Sascha König ist weiters berechtigt, sämtliche grundbücherlichen Eingaben, auch Grundbuchsgesuche um Vormerkungen und Einverleibungen zu fertigen und anzubringen, Einverleibungsbewilligungen zu erteilen und überhaupt alles vorzukehren und zu unterfertigen, was er für diese Rechtsangelegenheit für nötig und nützlich erachtet, darunter fallen auch ausdrücklich Gesuche um Anmerkung von Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung, bzw. die beabsichtigte Verpfändung. Diese Vollmacht berechtigt Herr RA Dr. Sascha König ausdrücklich auch zur Errichtung der entsprechenden Urkunden in Form eines, allenfalls auch vollstreckbaren, Notariatsaktes, so dies im Interesse des Vollmachtgebers, bzw. der von RA Dr. Sascha König übernommenen Treuhand(schaft(en)) erforderlich ist. Weiters ist RA Dr. Sascha König auch bevollmächtigt Wohnungseigentumsverträge, sowie Anträge gemäß § 40 WEG 2002 zu fertigen. Diese Vollmacht berechtigt RA Dr. Sascha König ausdrücklich auch zur Doppelvertretung aller Vertragsparteien und zum Selbstkontrahieren. Weiters ist RA Dr. Sascha König auf Grund dieser Vollmacht auch berechtigt, die Vertragsparteien im Grunderwerbsteuerverfahren und im Zusammenhang mit allfälligen Lastenfreistellungen der kaufgegenständlichen Liegenschaft(en), bzw. Liegenschaftsanteilen zu vertreten.

Informativ festgehalten wird, dass der Vollmachtnehmer aufgrund der hiemit erteilten Vollmacht lediglich dazu berechtigt ist, geringfügige Korrekturen vorzunehmen (bspw. bei Vorkommen von Tippfehlern udgl.). Der Vollmachtnehmer ist jedenfalls nicht berechtigt, bspw. den Kaufpreis, den Kaufgegenstand selbst, respektive den Kaufgegenstand betreffende und eingreifende Verfügungen abzuändern.

Festgehalten wird, dass sämtliche vom gegenständlichen Kaufvertrag abweichenden Änderungen, die der Vollmacht unterliegen, den Vertragsparteien mitzuteilen sind. In den Kaufgegenstand explizit eingreifenden Änderungen (bspw. weil der Kaufpreis eine Änderung erfährt - siehe oben), sind von den Vertragsparteien mittels allfälligen Nachtrages zum gegenständlichen Kaufvertrag jedenfalls persönlich notariell beglaubigt zu bestätigen und unterliegen nicht der vorgenannten Vollmacht.

Zudem wird der Bevollmächtigte zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen jeglicher Art, sei es infolge Auslandsaufenthaltes oder auch der Verlegung des Wohnsitzes auch nur einer der Vertragsparteien ins Ausland, von sämtlichen Vertragsteilen beauftragt und bevollmächtigt.

Die gesamte vorstehende Bevollmächtigung erfolgt einseitig unwiderruflich und geht auf allfällige Kanzleirechtsnachfolger des RA Dr. Sascha König über.

XI. KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, wie auch die Kosten der Geldgebarung, trägt die kaufende Partei, die den alleinigen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Kosten einer allfälligen Rechtsberatung hat jede Partei die den jeweiligen Auftrag erteilt hat, aus eigenem zu leisten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich, die auf dieses Rechtsgeschäft entfallende Grunderwerbsteuer (gemäß Pkt. II.) beim Vertragserrichter binnen 4 Wochen ab Vertragsunterfertigung treuhändig zu hinterlegen und ist dieser einseitig unwiderruflich verpflichtet und von sämtlichen Vertragsparteien beauftragt, diesen Betrag im Rahmen einer Selbstbemessung binnen gesetzlicher Frist an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern abzuführen.

Die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises wird der kaufenden Partei nach Einverleibung deren Eigentumsrechtes vom Grundbuchsgericht direkt vorgeschrieben werden.

Die kaufenden Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass bei nicht rechtzeitigem Erlag der Nebengebühren der Treuhänder und Schriftenverfasser nicht verpflichtet ist, eine Selbstbemessung des Kaufvertrages mittels Bevorschussung der Gebühren durchzuführen. Er ist jedoch verpflichtet, das gegenständliche Rechtsgeschäft beim Finanzamt mittels Abgabenerklärung zur Anzeige zu bringen, sodass diesfalls die Gebühren seitens des Finanzamtes direkt zur Vorschreibung gebracht werden würden.

XII. INLÄNDERERKLÄRUNG

Der zeichnende Geschäftsführer der kaufenden Partei erklärt an Eides Statt, dass an der prot.Fa. Rojin Immo GmbH, FN 414022g, nur österreichische Staatsbürger als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind, sich der Sitz der Gesellschaft in Österreich befindet und dass sich das Gesellschaftskapital- bzw. vermögen ausschließlich in inländischem Eigentum befindet.

XIII. ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG

Sämtliche Parteien verpflichten sich, soweit nicht in diesem Vertrag bereits ausdrücklich vereinbart, die jeweilig von ihnen übernommenen Verpflichtungen an ihre Rechtsnachfolger bezüglich der in ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaftsanteile zu überbinden, egal ob es sich um Universal- oder Singularsukzessoren handeln.

Allfällige von den Parteien dieses Vertrags, eingegangenen Verpflichtungen, werden, so es in dieser Urkunde nicht schon geschehen ist, von den Berechtigten angenommen.

**XIV.
AUSFERTIGUNGEN**

Diese Urkunde wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung der verkaufenden Partei gebührt. Der verkaufenden Partei steht es frei auf ausdrücklichem Wunsch eine beglaubigte Abschrift desselben auf eigene Kosten anfertigen zu lassen; eine Fotokopie des beglaubigten Vertrages wird ihr seitens des Vertragserrichters zur Verfügung gestellt.

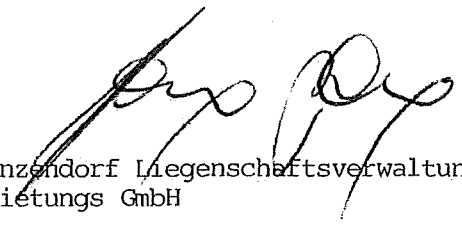
**XV.
ERTRAGSSTEUER / STEUERPAKET 01.04.2012
ABGABEPFLICHT DES TREUHÄNDERS**

festgestellt wird, dass mit 01.04.2012 das Steuerpaket in Kraft getreten ist, mit welchem die Immobiliensteuer (sprich Ertragssteuer oder auch Immobilienertragssteuer) modifiziert wurde. Demzufolge ist die verkaufende Partei - wie auch schon bereits davor - verpflichtet, die sich aus dem Verkauf des Kaufgegenstandes allenfalls ergebende und zu errechnende Immobiliensteuer an das zuständige Lagefinanzamt unter Angabe ihrer Steuernummer zur Überweisung zu bringen.

Gegenständlich festgehalten wird, dass die Abführung der Immobilienertragssteuer infolge des Umstandes, dass es sich bei der verkaufenden Partei um einen gewerberechtlichen Verkäufer handelt, durch die Abgabe der Einkommenssteuererklärung durch dessen Steuerberater erfolgen wird. Den bestellten Treuhänder und Schriftenverfasser trifft sohin keine Verpflichtung zur Vornahme einer direkten Abführung.

Sämtliche Vertragsparteien erklären jedoch darüber belehrt worden zu sein, dass der bestellte Treuhänder und Schriftenverfasser meldepflichtig ist. Das gegenständliche Rechtsgeschäft ist sohin gegenüber der Finanz zur Anzeige zu bringen.

Wien, am 11.07.2014


Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und
Vermietungs GmbH

Sinn AGDIN
Rojin Immo GmbH

Gebühr € 14,30 entrichtet

RRZ 5196/2014/mo

Die Echtheit vorstehender -----

1. Firmazeichnung des Herrn Hannes Bohinc als Geschäftsführer der **Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH** (FN 291110d), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 34, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 291110d eingetragene **Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH**. -----

2. Firmazeichnung der Frau Sirin Aydin als Geschäftsführerin der **Rojin Immo GmbH** (FN 414022g), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1190 Wien, Mooslackengasse 17, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 414022g eingetragene **Rojin Immo GmbH**. -----

Wien, am 11. (elften) Juli 2014 (zweitausendvierzehn) -----



Mag. Constantin Hempel-Hubersting

MAG. CONSTANTIN HEMPEL-HUBERSTING
als Substitut des öffentlichen Notars

DR. CHRISTOPH BIEBER
mit dem Amtssitz in Wien – Innere Stadt

NRZ 5196/2014/mo

Die Echtheit vorstehender -----

1. Firmazeichnung des Herrn Hannes **Bohinc** als Geschäftsführer der **Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH** (FN 291110d), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 34, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 291110d eingetragene **Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH**. -----

2. Firmazeichnung der Frau Sirin **Aydin** als Geschäftsführerin der **Rojin Immo GmbH** (FN 414022g), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1190 Wien, Mooslackengasse 17, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 414022g eingetragene **Rojin Immo GmbH**. -----

Wien, am 11. (elften) Juli 2014 (zweitausendvierzehn) -----



Mag. Constantin Hempel-Hubersting

MAG. CONSTANTIN HEMPEL-HUBERSTING
als Substitut des öffentlichen Notars

DR. CHRISTOPH BIEBER
mit dem Amtssitz in Wien – Innere Stadt

Abgabenerklärung

~~Selbstverrechnung gem. § 5 11 H G. Beste~~
durchgeführt und im Erfassungsbuch für das
Bundesland Wien
unter der Postnr. 10-108977/2011 Merfa
Wien, am 20.01.2011
Steuer-Nr. 111/2019, Polarat 37
WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH
Schubertring 8, 1010 Wien

12720/11

Annex 8.2 (I)

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
FN 39965 y des Landesgerichts Korneuburg
Hauptplatz 2, 2320 Schwechat

als Verkäuferin

und

Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH
FN 291110 d des Landesgerichts Korneuburg
Heimstraße 15, 3702 Stranzendorf

als Käuferin

gemeinsam im Folgenden die Vertragsparteien genannt

am unten angesetzten Tag wie folgt:

BEILAGE 5.2

1. Eigentumsverhältnisse

1.1 Die Verkäuferin ist

1.1.1 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2914/1 und Nr. 2914/2;

1.1.2 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 398;

1.1.3 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 266;

1.1.4 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. 840/28;

1.1.5 zu 912/6590 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 852. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien, untrennbar verbunden;

1.1.6 zu gesamt 394/766 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus den Grundstücken Nr. 729/2 und Nr. 46/8 mit der Grundstücksadresse Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat. Davon sind

- 43/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W3,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W4,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W5,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W6,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W7,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W9 sowie
- 59/766 mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W11

untrennbar verbunden;

1.1.7 zu gesamt 196/960 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, bestehend aus den Grundstücken Nr. 445 und Nr. 446. Davon sind 175/960 Anteile mit Wohnungseigentum an GR 1 und 21/960 Anteile mit Wohnungseigentum an LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz, untrennbar verbunden;

1.1.8 zu 71/3388 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien untrennbar verbunden.

1.2 Gutsbestands-, Eigentums- und Lastenstand der genannten Liegenschaften sind aus den als Anlage 1.2 angeschlossenen Grundbuchsauszügen ersichtlich.

2. Kaufgegenstand und Kaufabrede

2.1 Gegenstand dieses Kaufvertrages sind

2.1.1 das in Punkt 1.1.1 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof;

2.1.2 das in Punkt 1.1.2 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten;

2.1.3 das in Punkt 1.1.3 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf;

2.1.4 das in Punkt 1.1.4 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf;

2.1.5 die in Punkt 1.1.5 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien;

2.1.6 die in Punkt 1.1.6 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen W3, W4, W5, W6, W7, W9 und W11, Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat;

2.1.7 die in Punkt 1.1.7 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, verbunden mit dem Wohnungseigentum an GR 1 und LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz;

2.1.8 die in Punkt 1.1.8 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien;

sowie sämtliches Zubehör, einschließlich der im Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Besichtigung vorhandenen Ausstattung.

2.2 Die Verkäuferin verkauft an die Käuferin und diese kauft von der Verkäuferin den Kaufgegenstand mit allem Zubehör und sämtlichen Rechten, Befugnissen und Pflichten, mit denen die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen dieses Vertrages.

2.3 Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Geldlastenfreistellung der kaufgegenständlichen Liegenschaften durch Beibringung der entsprechenden grundbuchs-fähigen Löschungserklärungen bis spätestens zum Closing gemäß Punkt 3.6 zu bewirken und zwar:

2.3.1 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof für das Simultanpfandrecht sub C-LNr 1;

2.3.2 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten für die Simultanpfandrechte sub C-LNr 12 und 14 sowie für das Pfandrecht sub C-LNr 13;

2.3.3 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf für das Simultanpfandrecht sub C-LNr 6 sowie für das Pfandrecht sub C-LNr 5;

2.3.4 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf für die Pfandrechte sub C-LNr 3 und 8; sowie

2.3.5 hinsichtlich der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt für das Pfandrecht sub C-LNr 16.

3. Kaufpreis

3.1 Der einvernehmlich festgelegte Netto-Gesamtkaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt **EUR 8.500.000** (in Worten: Acht Millionen Fünfhunderttausend Euro).

3.2 Von diesem Netto-Gesamtkaufpreis entfallen die folgenden Netto-Kaufpreise auf die einzelnen Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile des Kaufgegenstandes wie folgt:

3.2.1 Der Netto-Kaufpreis für das in Punkt 1.1.1 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof beträgt **EUR 263.840**;

3.2.2 Der Netto-Kaufpreis für das in Punkt 1.1.2 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten beträgt **EUR 3.153.360**;

3.2.3 Der Netto-Kaufpreis für das in Punkt 1.1.3 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf beträgt **EUR 2.638.400**;

3.2.4 Der Netto-Kaufpreis für das in Punkt 1.1.4 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf beträgt **EUR 823.530**;

3.2.5 Der Netto-Kaufpreis für die in Punkt 1.1.5 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien, beträgt **EUR 716.830**;

3.2.6 Der Netto-Kaufpreis für die in Punkt 1.1.6 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen W3, W4, W5, W6, W7, W9 und W11, Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat, beträgt **EUR 423.890**;

3.2.7 Der Netto-Kaufpreis für die in Punkt 1.1.7 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, verbunden mit dem

Wohnungseigentum an GR 1 und LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz, beträgt **EUR 244.440**;

3.2.8 Der Netto-Kaufpreis für die in Punkt 1.1.8 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien, beträgt **EUR 235.710**.

3.3 Die Verkäuferin optiert zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG. Die Käuferin verpflichtet sich, den von der Verkäuferin in Rechnung zu stellenden Umsatzsteuerbetrag durch Überrechnung ISd § 215 Abs 4 Bundesabgabenordnung (BAO) auf das Finanzamtskonto der Verkäuferin zu entrichten.

3.4 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Gesamtkaufpreises beträgt **EUR 357.000**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Gesamtkaufpreises beträgt **EUR 112.200**.

3.5 Von diesen Gesamtbeträgen entfallen die folgenden Beträge auf die einzelnen Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile des Kaufgegenstandes wie folgt:

3.5.1 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für das in Punkt 1.1.1 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof beträgt **EUR 11.081,28**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 3.482,69**;

3.5.2 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für das in Punkt 1.1.2 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten beträgt **EUR 132.441,12**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 41.624,35**;

3.5.3 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für das in Punkt 1.1.3 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf beträgt **EUR 110.812,80**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 34.826,89**;

3.5.4 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für das in Punkt 1.1.4 bezeichnete Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf beträgt **EUR 34.588,26**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 10.870,60**;

3.5.5 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für die in Punkt 1.1.5 bezeichneten Miteigentumsanteile an

der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien beträgt **EUR 30.106,86**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 9.462,16**;

3.5.6 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für die in Punkt 1.1.6 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen W3, W4, W5, W6, W7, W9 und W11, Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat beträgt **EUR 17.803,88**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 5.595,35**;

3.5.7 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für die in Punkt 1.1.7 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, verbunden mit dem Wohnungseigentum an GR 1 und LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz beträgt **EUR 10.266,48**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 3.226,61**;

3.5.8 Der für die Entrichtung der Grunderwerbsteuer erforderliche Betrag von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises für die in Punkt 1.1.8 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien beträgt **EUR 9.899,82**. Der für die Entrichtung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht erforderliche Betrag von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises beträgt **EUR 3.111,37**.

3.6 Die Käuferin wird dafür Sorge tragen, dass die zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr erforderlichen Beträge für den Kaufgegenstand nach Maßgabe der Fälligkeit entrichtet werden. Der Brutto-Gesamtkaufpreis für den Kaufgegenstand wird mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages durch die Vertragsparteien fällig. Die Verkäuferin erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, die Geltendmachung ihrer Brutto-Gesamtkaufpreisforderung gemäß diesem Kaufvertrag bis zum Closing des zwischen Hannes Bohinc und Global Bet Holding GmbH (in Gründung) abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrages hinsichtlich der F.G.S.-INTER-CORPO Holdinggesellschaft m.b.H. (im Folgenden "Closing") aufzuschieben. Die Käuferin verpflichtet sich, den Brutto-Gesamtkaufpreis zum Closing zu begleichen.

4. Auflösende Bedingung

4.1 Dieser Kaufvertrag wird mit Unterfertigung durch die Vertragsparteien wirksam und steht unter der auflösenden Bedingung, dass das Closing gemäß Punkt 3.6 dieses Kaufvertrages bis spätestens zum 30.9.2011 eintritt und die grundbuchsfähigen Löschungserklärungen gemäß Punkt 2.3 dieses Kaufvertrages

bis spätestens zum Closing nachweislich vorliegen. Für den Fall, dass eine dieser auflösenden Bedingungen nicht eintritt gilt dieser Kaufvertrag als aufgelöst und ist zur Gänze rückabzuwickeln.

5. Grundverkehr

Die Käuferin erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist. An der Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH sind ausschließlich österreichische Staatsbürger beteiligt.

6. Übergabe und Übernahme, Verrechnungstichtag

6.1 Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt am 20.12.2010 durch Übergabe sämtlicher Schlüssel zum Kaufgegenstand.

6.2 Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes an die Käuferin gehen Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall, insbesondere die Preisgefahr, auf die Käuferin über.

6.3 Verrechnungstichtag für alle laufenden Erträge und Aufwendungen ist der Tag der Übergabe. An diesem Tag findet eine gemeinsame Ablesung der Zähler, insbesondere hinsichtlich Strom und Gas statt. Die Käuferin hat per Verrechnungstichtag für eine für die Verkäuferin kostenfreie Ummeldung hinsichtlich Strom und Gas zu sorgen. Die Verkäuferin hält die Käuferin für alle mit dem vertragsgegenständlichen Kaufgegenstand verbundenen Verbindlichkeiten, die ihren Ursprung vor dem Stichtag bzw. der Übergabe und Übernahme haben, schad- und klaglos.

6.4 Die Übergabe und Übernahme wird durch ein Übergabeprotokoll von den Vertragsteilen dokumentiert.

7. Gewährleistung und Haftung

7.1 Der Kaufgegenstand wird übergeben wie er liegt und steht.

7.2 Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass der Übertragung des Kaufgegenstandes in das geldlastenfreie grundbücherliche Eigentum der Käuferin keine auf Seiten der Verkäuferin gelegenen Umstände entgegenstehen, dass diese im Zeitpunkt des Überganges keine grundbücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen mit Ausnahme der in Anlage 1.2 ersichtlichen aufweisen und dass keinem Dritten daran Rechte welcher Art auch immer, wie insbesondere Bestand-, Dienstbarkeits- oder sonstigen Nutzungs- oder Benützungsberechtigungen oder Reallasten zustehen, mit Ausnahme der der Käuferin bekannten Verträge gemäß der Liste der Verträge nach der Anlage 7.2. Die Käuferin erklärt hinsichtlich der bekannten Verträge vollinhaltlich anstelle des Verkäufers in diese einzutreten.

7.3 Die Verkäuferin haftet dafür, dass sämtliche notwendigen Bewilligungen und Genehmigungen für den Kaufgegenstand vorliegen und dass keine unerledigten Bauaufträge hinsichtlich des Kaufgegenstandes bestehen.

7.4 Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass in Bezug auf den Vertragsgegenstand keine Gerichts-, Schiedsgerichts- oder Verwaltungsverfahren anhängig sind und derartige Verfahren auch nicht angedroht sind. Der Vertragsgegenstand ist auch nicht streitverfangen.

7.5 Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass in Bezug auf den Vertragsgegenstand keine rückständigen Gebühren-, Steuer- oder Abgabenrückstände, welcher Art auch immer für die Zeit bis zum Übergabezeitpunkt bestehen.

7.6 Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl I 137/2006, hat die Verkäuferin der Käuferin bei Abschluss dieses Vertrages eine Kopie des Energieausweises für den Kaufgegenstand übergeben. Die Käuferin hat die Empfangnahme dieses Energieausweises separat bestätigt.

8. Eintritt in die Eigentümergeinschaft

8.1 Die Käuferin erklärt, hinsichtlich der

8.1.1 in Punkt 1.1.5 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, verbunden mit Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien, in den Wohnungseigentumsvertrag vom 1.12.2006;

8.1.2 in Punkt 1.1.6 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, verbunden mit Wohnungseigentum an den Wohnungen W3, W4, W5, W6, W7, W9 und W11, Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat, in den Wohnungseigentumsvertrag vom 20.7.1999;

8.1.3 in Punkt 1.1.7 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, verbunden mit Wohnungseigentum an GR 1 und LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz, untrennbar verbunden in den Wohnungseigentumsvertrag vom 20.8.1990;

8.1.4 in Punkt 1.1.8 bezeichneten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien in den Wohnungseigentumsvertrag vom 16.10.1998

vollinhaltlich einzutreten.

9. Kosten, Steuern und Gebühren

9.1 Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern (mit Ausnahme allfälliger Ertragssteuern) und Gebühren (mit Ausnahme allfälliger Gebühren für die Lastenfreistellung) trägt die Käuferin. Die Kosten für die notarielle Beglaubigung werden von der Verkäuferin getragen.

9.2 Jede Vertragspartei trägt die Kosten ihrer Rechtsberater, die sie im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Verhandlung und Errichtung dieses Vertrages zugezogen hat, selbst.

10. Vollmachten

10.1 Die Vertragspartei bevollmächtigen unwiderruflich die WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH, FN 224135 k des Handelsgerichts Wien, Schuberting 6, 1010 Wien allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages für sie – auch in beglaubigter Form – vorzunehmen, welche zum Zweck der Verbücherung dieses Vertrages erforderlich sein sollten.

10.2 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle Ansuchen zu stellen, Erklärungen vor Behörden abzugeben, Zusagen, Sicherheiten oder Urkunden beizubringen sowie Unterschriften in der notwendigen Form zu leisten, die im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages stehen.

11. Aufsandungserklärung

11.1 Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten,

11.1.1 ob der Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2914/1 und Nr. 2914/2;

11.1.2 ob der Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 398;

11.1.3 ob der Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf, Bezirksgericht Floridsdorf bestehend aus dem Grundstück Nr. 266;

11.1.4 ob der Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. 840/28;

das Alleineigentum der Käuferin einverleibt werde, sowie

11.1.5 ob der unter Punkt 1.1.5 bezeichneten Liegenschaft, ob der kaufgegenständlichen 912/6590 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am Lokal Top 1;

11.1.6 ob der unter Punkt 1.1.6 bezeichneten Liegenschaft,

- ob der kaufgegenständlichen 43/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W3,
- ob der kaufgegenständlichen 58/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W4,
- ob der kaufgegenständlichen 59/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W5,
- ob der kaufgegenständlichen 59/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W6,
- ob der kaufgegenständlichen 58/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W7,
- ob der kaufgegenständlichen 58/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W9 und
- ob der kaufgegenständlichen 59/766 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W11;

11.1.7 ob der unter Punkt 1.1.7 bezeichneten Liegenschaft,

- ob der kaufgegenständlichen 175/960 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an GR 1 und
- ob der kaufgegenständlichen 21/960 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an LR 17;

11.1.8 ob der unter Punkt 1.1.8 bezeichneten Liegenschaft, ob der kaufgegenständlichen 71/3388 Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A

das Eigentumsrecht der Käuferin einverleibt werde.

12. Sonstige Bestimmungen

12.1 Änderungen und Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgen. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann ebenfalls nur schriftlich erfolgen.

12.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht hätten.

12.3 Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht schon kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Verpflichtungen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

12.4 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes schriftlich mitgeteilt haben, gelten die in diesem Vertrag genannten Anschriften als Abgabestelle für Zustellungen aller Art, die aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag erfolgen.

12.5 Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich materiellem österreichischem Recht.

12.6 Gerichtsstand ist ausschließlich das für den Bezirk Innere Stadt Wien sachlich zuständige Gericht.

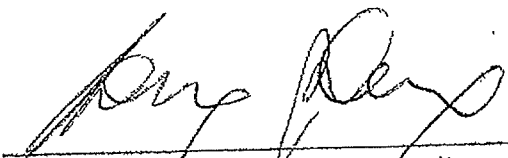
12.7 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin zusteht.

Anlagen:

Anlage 1.2 Grundbuchsauszüge der kaufgegenständlichen Liegenschaften

Anlage 7.2 Liste der Verträge

Wien, am 20.12.2010


Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und
Vermietungs GmbH

Anlage 1.2

EINLAGEZAHL 1449

GRUNDBUCH 01201 Auhof
BEZIRKSGERICHT Hietzing

***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 1106/2009

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2914/1	G GST-Fläche	223	
	Baufl. (Gebäude)	168	
	Baufl. (begrünt)	55	Linienamtsgasse 1 Speisinger Straße 106 Eisenbachgasse 82
2914/2	Sonstige	16	
	(Straßenanlage)		

GESAMTFLÄCHE 239

***** A2 *****

- 3 a 1503/2005 Bauplatz (auf) Gst 2914/1 (Bauplatz 1)
- 4 a 1503/2005 Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe gem Pkt 2.) Bescheid 1999-09-09 hins Gst 2914/2
- 5 a 1503/2005 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1.) Bescheid 1999-09-09 hins Gst 2914/1

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Marktplatz 2, Schwechat 2320

- a 2464/1998 IM RANG 225/1998 Schenkungsvertrag 1998-01-22, Kaufvertrag 1998-01-22 Eigentumsrecht
- b 2540/1998 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

***** C *****

- 1 a 1434/1999 Pfandurkunde 1999-05-10

Höchstbetrag 30,000.000,--

PFANDRECHT

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

- b 1434/1999 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
- EZ 1642 GB 01101 Favoriten (BG Favoriten)

2 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2010-12-17 12:35,06400 1D ***** ZEILEN: 38

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% USt.

140

17.12.2010

GRUNDBUCH 01101 Favoriten

EINLAGEZAHL 1642

BEZIRKSGERICHT Favoriten

***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 4170/2010

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

398 GST-Fläche 1268

Baufl. (Gebäude) 1117

Baufl. (befestigt) 151 Gudrunstraße 120

Humboldtgassee 42-44

***** A2 *****

6 a 234/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 398

***** B *****

20 ANTEIL: 1/1

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Hauptpl. 2, Schwechat 2320

h 3027/1996 Kaufvertrag 1996-06-05 Eigentumsrecht

i 921/1997 Adresse

***** C *****

12 a 3027/1996 Pfandurkunde 1996-06-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag 30.000.000,--

für GiroCredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen

b 2509/1999 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1449 GB

Auhof GB Hietzing

c 2269/2005 Kautionsband

13 a 1740/1998 Pfandurkunde 1998-04-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag 18.000.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

b 2269/2005 Kautionsband

14 a 2073/2000 Pfandurkunde 2000-04-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag 40.000.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

b 2607/2000 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 107 GB

Floridsdorf GB Floridsdorf

c 2269/2005 Kautionsband

d 4170/2010 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit b

15 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2010-12-17 12:37,43400 1D ***** ZEILEN: 40

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% USt.

141

EINLAGEZAHL 107

GRUNDBUCH 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 2518/2000

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
266 GST-Fläche * 980

Baufl. (Gebäude) 132

Baufl. (befestigt) 848 Floridsdorfer Hauptstraße 34

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH.

ADR: Hauptpl. 2, Schwechat 2320

g 3276/1993 IM RANG 6979/1992 Kaufvertrag 1993-01-25 Eigentumsrecht

***** C *****

5 b 4802/1994 IM RANG 3277/1993 Pfandurkunde 1993-01-14

Höchstbetrag 40.000.000,--

PFANDRECHT

für Raiffeisenbank Schwechat-Fischamend-Schwadorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

6 b 2518/2000 IM RANG 2346/2000 Pfandurkunde 2000-04-20

Höchstbetrag 40.000.000,--

PFANDRECHT

für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

c 2518/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE

EZ 1642 GB 01101 Favoriten (BG Favoriten)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 0,84 ***** 2010-12-17 12:38,26400 1D ***** ZEILEN: 29

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,24 zuzüglich 20% USt.

142

17.12.2010

GRUNDBUCH 05219 Schwadorf
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 936

***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17
Letzte TZ 1658/2008

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
840/28	G	GST-Fläche	4765	
		Baufl. (Gebäude)	2355	
		Sonstige	2410	
		(Werksgelände)		Industriestraße 6

***** A2 *****

- 2 a 1101/1980 201/2002 Sicherheitszone Flughafen Wien
- 3 a 201/2002 Kaufvertrag 2001-09-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
840/16 aus EZ 16, Einbeziehung in Gst 840/28 (P 573/01)
- 4 a 1658/2008 Kaufvertrag 2008-04-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
840/16 aus EZ 16, Einbeziehung in Gst 840/28 (Plan GZ 2935, P 935/07)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

AZZURRO Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
d 3159/2001 Kaufvertrag 2001-08-08 Eigentumsrecht vorgemerkt
e 104/2002 Rechtfertigung

***** C *****

- 1 a 2842/1986 3128/1990
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Regelstation
samt Zaun, technischen und elektrischen Anlagen und der
Verlegung von Gas-und Kabelleitungen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Vertrag 1986-11-24 hins Gst 840/28
für NEWAG NIOGAS Aktiengesellschaft
- 3 a 440/1995 3158/2001 Pfandurkunde 1994-05-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.500.000,--
für Raiffeisenbank Schwechat-Fischamend-Schwadorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht
- 7 a 2842/1986 3128/1990 201/2002
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Regelstation
samt Zaun, technischen und elektrischen Anlagen und der
Verlegung von Gas-und Kabelleitungen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Vertrag 1986-11-24 hins Gst 840/28
für NEWAG NIOGAS Aktiengesellschaft
b 201/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
16
- 8 a 3017/2005 Pfandurkunde 2005-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 9 a 2842/1986 3128/1990 1610/2004 1658/2008
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Regelstation
samt Zaun, technischen und elektrischen Anlagen und der
Verlegung von Gas-und Kabelleitungen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Vertrag 1986-11-24 hins Gst 840/28
für NEWAG NIOGAS Aktiengesellschaft
b 1658/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 16
- 10 a 1658/2008
WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VII. Kaufvertrag 2008-04-30 für
Marktgemeinde Schwadorf

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,68 ***** 2010-12-17 12:38,59400 1D ***** ZEILEN: 60

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 2,08 zuzüglich 20% USt.

143

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1406

BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

besondere Abschrift

ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte FZ 5715/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
852	GST-Fläche	766	
	Baufl. (Gebäude)	716	
	Baufl. (befestigt)	50	Novaragasse 55 Praterstraße 65

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B - NAME: Azzurro *****

20 ANTEIL: 912/6590

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Schwechat, Hauptpl. 2 2320

g 325/2002 IM RANG 3272/2001 Kaufvertrag 2002-01-14 Eigentumsrecht
vorgemerkt

h 897/2002 Rechtfertigung

m 5970/2006 Wohnungseigentum an Lokal Top 1

n 5970/2006 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

***** C ZU B - NAM Azzurro *****

Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt

16 auf Anteil B-LNR 20

a 2234/2004 Pfandurkunde 2004-05-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

27 a 5970/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V) 7) Wohnungseigentumsvertrag

2006-12-01

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2010-12-17 12:41,24400 1D ***** ZEILEN: 34

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% USt.

144

GRUNDBUCH 05220 Schwechat

EINLAGEZAHL 384

BEZIRKSGERICHT Schwechat

besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 2759/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
729/2	GST-Fläche	1466	
	Baufl. (Gebäude)	263	
	Baufl. (begrünt)	1203	Sendnergasse 3-5
.46/8	GST-Fläche	428	
	Baufl. (Gebäude)	102	
	Sonstige	326	
	(Werksgelände)		Sendnergasse 3-5

GESAMTFLÄCHE 1894

***** A2 *****

- 1 a 1540/1950 154/1954 Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe gem Pkt 1
Bescheid 1950-08-16 hins Gst .46/8
- 2 a 1540/1950 154/1954 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem
Pkt 2 Bescheid 1950-08-16 hins Gst .46/8
- 4 a 154/1954 857/1991 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage
und zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1953-04-14 hins Gst 729/2
- 5 a 154/1954 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 2 Bescheid 1953-04-14
hins Gst 729/2
- 6 a 154/1954 857/1991 Verpflichtung zur Duldung von Fenster- und
Dachtraufenrechten sowie Durchgang und Durchfahrt gem Pkt 3 Bescheid
1953-04-14 hins Gst 729/2
- 7 a 154/1954 857/1991 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Kanal-
Wasserleitungs- Strom- und Waschküchenanlagen gem Pkt 4 Bescheid
1953-04-14 hins Gst 729/2
- 8 a 154/1954 857/1991 Verpflichtung zur Herstellung eigener Kanal-
Wasserleitungs- Strom- und Waschküchenanlagen gem Pkt 5 Bescheid
1953-04-14 hins Gst 729/2 .46/8
- 9 a 154/1954 857/1991 Verpflichtung zur Nichtbebauung einer Teilfläche bzw
Wahrung des Lichteinfalles gem Pkt 6 Bescheid 1953-04-14 hins Gst
729/2
- 10 a 58/1981 Sicherheitszone des Flughafen Wien
- 11 a gelöscht

***** B - NAME: Azzurro *****

- 4 ANTEIL: 43/766
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 3
f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht
- 5 ANTEIL: 58/766
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 4
f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 59/766
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 5
f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht
- 7 ANTEIL: 59/766
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 6
f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 58/766
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320
c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 9
f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht

145

14 ANTEIL: 59/766

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320

c 1759/1990 Wohnungseigentum an W 11

f 2936/2002 IM RANG 2349/2002 Kaufvertrag 2002-11-07 Eigentumsrecht

28 ANTEIL: 58/766

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH, FN 39965y

ADR: Hauptplatz 2, Schwechat 2320

a 1759/1990 Wohnungseigentum an W 7

c 2759/2010 Kaufvertrag 2010-09-30 Eigentumsrecht

***** C ZU B - NAM Azzurro *****

Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt

1 a 2/1953

Dienstbarkeit eines Steinzeugrohrkanales gem Par 1 Vertrag

1952-09-22 über Gst 729 für Gst .46/1 .46/3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 2,52 ***** 2010-12-17 12:44,14400 1D ***** ZEILEN: 82

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 2,92 zuzüglich 20% USt.

146

GRUNDBUCH 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 212

besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 7944/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
445	GST-Fläche	283	
	Baufl. (Gebäude)	76	
	Baufl. (begrünt)	207	
446	Baufl. (Gebäude)	404	Lendplatz 12 Mühlgasse 2

GESAMTFLÄCHE 687

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B - NAME: Azzurro *****

4 ANTEIL: 175/960

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Marktplatz 2, Schwechat 2320

c 9930/1991 Teilung des Anteils

d 9930/1991 Wohnungseigentum an GR 1

e 26456/2000 Kaufvertrag 2000-09-08 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 21/960

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Marktplatz 2, Schwechat 2320

c 9930/1991 Teilung des Anteils

d 9930/1991 Wohnungseigentum an LR 17

e 26456/2000 Kaufvertrag 2000-09-08 Eigentumsrecht

***** C ZU B - NAM Azzurro *****

Ausgabe der Löschungsverpflichtungen unterdrückt

4 a 9930/1991 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2010-12-17 12:45,29400 1D ***** ZEILEN: 35

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% Ust.

147

GRUNDBUCH 01103 Kaiserebersdorf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2604

besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2010-12-17

Letzte TZ 12066/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 14544/2010

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1684/6	G GST-Fläche	* 4660	
	Baufl. (Gebäude)	4030	
	Baufl. (begrünt)	630	Etrichstraße 40

***** A2 *****

- 1 a 8431/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 1684/6 aus EZ 1042
- b 366/1997 Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21
- c 6124/1997 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe
- d 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 2 a 8431/1997 Bauplatz (auf) Gst 1684/6
- b 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 3 a 4218/2002 RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685/2 für Gst 1684/6

***** B - NAME: Azzurro *****

15 ANTEIL: 71/3388

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH

ADR: Marktpl. 2, Schwechat 2320

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 10A

c 1268/2000 Kaufvertrag 1999-12-23 Eigentumsrecht

d 4422/2000 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

e 5657/2002 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

***** C ZU B - NAM Azzurro *****

Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt

- 11 a 12791/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2010-12-17 12:46,09400 1D ***** ZEILEN: 36

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% USt.

148

17.12.2010

LISTE DER VERTRÄGE

I. EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf, Floridsdorfer Hauptstraße 34

Mietvertrag vom 30.9.2008, Büro TOP 1,
Mieter: Fa. Broll Lighting Systems GmbH

II. EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf

Mietvertrag vom 30.5.2001,
Mieter: FGS Smekal Tischlerei und Innenausbau GmbH

III. 394/766 Anteile EZ 384 Grundbuch 05220, Sendnergasse 3-5

1. Wohnung W3, Mietvertrag vom 3.8.2010, Mieter: Richard Imre
2. Wohnung W4, Mietvertrag vom 25.11.2008, Mieter: Bettina Gleissner
3. Wohnung W5, Mietvertrag vom 22.12.2005, Mieter: Rudolf Gabalec
4. Wohnung W6, Leerstehung
5. Wohnung W7, Mietvertrag vom 16.2.2010, Mieter: Eva Visingerova
6. Wohnung W9, Mietvertrag vom 25.11.2008, Mieter: Alexander Bertignoll
7. Wohnung W11, Lehrstehung

BRZ. 2729/2010

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen von Herrn Hannes BOHINC, geboren am 1. (ersten) Oktober 1959 (eintausendneunhundertfünzigneun), 2320 Schwechat, Hauptplatz 2, je als selbständig vertretungs- und zeichnungsberechtigter Geschäftsführer -----

- a) der Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH mit dem Sitz in Schwechat und -----
- b) der Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH mit dem Sitz in Stranzendorf. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute vorgenommener elektronischer Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Korneuburg, dass nach dessen derzeitigem Stand Herr Hannes BOHINC heute berechtigt ist, -----

- a) die zu Firmenbuchnummer 39965 y eingetragene Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH mit dem Sitz in Schwechat und -----
- b) die zu Firmenbuchnummer 291110 d eingetragene Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH mit dem Sitz in Stranzendorf -----

je als Geschäftsführer selbständig zu vertreten. -----

Wien, am 20. (zwanzigsten) Dezember 2010 (zweitausendzehn) -----

Gebühr in Höhe von € 13,20... entrichtet
Dr. Peter PFANNIL, öffentl. Notar
Wien - Griglhofen



W. Pfannil
öffentl. Notar

NACHTRAG ZUM
KAUFVERTRAG

vom 20.12.2010

abgeschlossen zwischen

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
FN 39965 y des Landesgerichts Korneuburg
Hauptplatz 2, 2320 Schwechat

als Verkäuferin

und

Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH
FN 291110 d des Landesgerichts Korneuburg
Heimstraße 15, 3702 Stranzendorf

als Käuferin

gemeinsam im Folgenden die Vertragsparteien genannt

am unten angesetzten Tag wie folgt:

ASA

Execution version

1. Präambel

1.1 Die Vertragsparteien haben am 20.12.2010 einen Kaufvertrag (im Folgenden der "Kaufvertrag") über folgende Liegenschaften abgeschlossen:

1.1.1 Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2914/1 und Nr. 2914/2;

1.1.2 Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 398;

1.1.3 Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 266 ;

1.1.4 Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. 840/28;

1.1.5 912/6590 Anteile Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 852. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien, untrennbar verbunden;

1.1.6 394/766 Anteile Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus den Grundstücken Nr. 729/2 und Nr. 46/8 mit der Grundstücksadresse Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat. Davon sind

- 43/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W3,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W4,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W5,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W6,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W7,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W9 sowie
- 59/766 mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W11

untrennbar verbunden;

1.1.7 196/960 Anteile Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, bestehend aus den Grundstücken Nr. 445 und Nr. 446. Davon sind 175/960 Anteile mit Wohnungseigentum an GR 1 und 21/960 Anteile mit Wohnungseigentum an LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz, untrennbar verbunden;

1.1.8 71/3388 Anteile Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien untrennbar verbunden.

2. Änderung

2.1 Die Vertragsparteien vereinbaren nunmehr, den Punkt 4 des Kaufvertrages abzuändern wie folgt:

"Dieser Kaufvertrag wird mit Unterfertigung durch die Vertragsparteien wirksam und steht unter der auflösenden Bedingung, dass das Closing gemäß Punkt 3.6 dieses Kaufvertrages bis spätestens zum 31.10.2011 eintritt und die grundbuchsfähigen Löschungserklärungen gemäß Punkt 3.6 dieses Kaufvertrages bis spätestens zum Closing nachweislich vorliegen. Für den Fall, dass eine dieser auflösenden Bedingungen nicht eintritt gilt dieser Kaufvertrag als aufgelöst und ist zur Gänze rückabzuwickeln."

3. Sonstige Bestimmungen

3.1 Änderungen und Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgen. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann ebenfalls nur schriftlich erfolgen.

3.2 Sollten Bestimmungen dieses Nachtrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Nachtrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Nachtrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Nachtrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht hätten.

3.3 Soweit Verpflichtungen aus diesem Nachtrag nicht schon kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Verpflichtungen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

3.4 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes schriftlich mitgeteilt haben, gelten die in diesem Nachtrag genannten Anschriften als Abgabestelle für Zustellungen aller Art, die aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Nachtrag erfolgen.

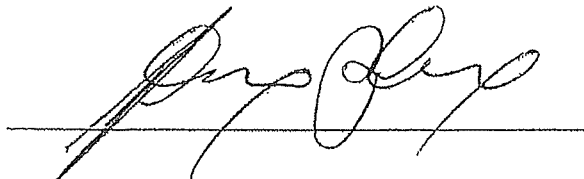
3.5 Dieser Nachtrag unterliegt ausschließlich materiellem österreichischem Recht.

3.6 Gerichtsstand ist ausschließlich das für den Bezirk Innere Stadt Wien sachlich zuständige Gericht.

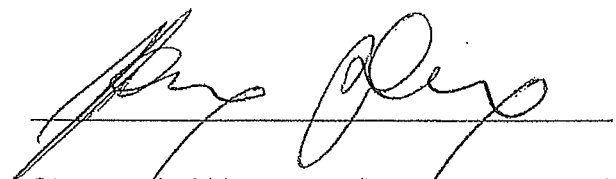
3.7 Dieser Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin zusteht.

153

Wien, am 2. September 2011



Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH



Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und
Vermietungs GmbH

B.R.Z.: 1532/11

Die Echtheit der am 02.09.2011 (zweiten September zweitausendelf) geleisteten Zeichnung -----

- 1.) der Firma -----
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH, 2320 Schwechat, Hauptplatz 2, vertreten durch -----
Herrn Hannes BOHINC, geboren am 01.10.1959 (ersten Oktober neunzehnhundertneunundfünfzig), A-2320 -----
Schwechat, Hauptplatz 2, als selbständig vertretungsbe-
fugter Geschäftsführer und -----
- 2.) der Firma -----
Stranzendorf Holding GmbH, 3702 Stranzendorf, -----
Heimstraße 15, vertreten durch -----
Herrn Hannes BOHINC, geboren am 01.10.1959 (ersten Oktober neunzehnhundertneunundfünfzig), A-2320 -----
Schwechat, Hauptplatz 2, als selbständig vertretungsbe-
fugter Geschäftsführer, -----
wird hiemit beglaubigt. -----

Aufgrund der heutigen Einsichtnahme in das mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte Firmenbuch der Republik Österreich wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass -----

- a) **Herr Hannes BOHINC** am 02.09.2011 (zweiten September zweitausendelf) berechtigt war und heute noch berechtigt ist, die unter FN 39965y eingetragene **Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH** mit dem Sitz in Schwechat selbständig in der obgenannten Funktion zu vertreten und -----
- b) **Herr Hannes BOHINC** am 02.09.2011 (zweiten September zweitausendelf) berechtigt war und heute noch berechtigt ist, die unter FN 311288b eingetragene **Stranzendorf Holding GmbH** mit dem Sitz in Stranzendorf selbständig in der obgenannten Funktion zu vertreten. -

Wien, am 05.09.2011 (fünften September zweitausendelf) ----

Legalisierungsgebühr von € 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Rudolf Kaindl
Wien-Donaustadt IV



öffentl. Notar

155



2. NACHTRAG ZUM
KAUFVERTRAG

vom 20.12.2010

abgeschlossen zwischen

Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH
FN 39965 y des Landesgerichts Korneuburg
Hauptplatz 2, 2320 Schwechat

als Verkäuferin

und

Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH
FN 291110 d des Landesgerichts Korneuburg
Heimstraße 15, 3702 Stranzendorf

als Käuferin

gemeinsam im Folgenden die Vertragsparteien genannt

am unten angesetzten Tag wie folgt:

157

Unterschriftsversion

1. Präambel

1.1 Die Vertragsparteien haben am 20.12.2010 einen Kaufvertrag (im Folgenden der "Kaufvertrag") über folgende Liegenschaften abgeschlossen:

1.1.1 Liegenschaft EZ 1449, Grundbuch 01201 Auhof, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus den Grundstücken Nr. 2914/1 und Nr. 2914/2;

1.1.2 Liegenschaft EZ 1642, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 398;

1.1.3 Liegenschaft EZ 107, Grundbuch 01605 Floridsdorf, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 266 ;

1.1.4 Liegenschaft EZ 936, Grundbuch 05219 Schwadorf, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. 840/28;

1.1.5 912/6590 Anteile Liegenschaft EZ 1406, Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 852. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Lokal Top 1, Novaragasse 55/Praterstraße 65, 1020 Wien, untrennbar verbunden;

1.1.6 394/766 Anteile Liegenschaft EZ 384, Grundbuch 05220 Schwechat, Bezirksgericht Schwechat, bestehend aus den Grundstücken Nr. 729/2 und Nr. 46/8 mit der Grundstücksadresse Sendnergasse 3-5, 2320 Schwechat. Davon sind

- 43/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W3,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W4,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W5,
- 59/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W6,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W7,
- 58/766 Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung W9 sowie
- 59/766 mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W11

untrennbar verbunden;

1.1.7 196/960 Anteile Liegenschaft EZ 212, Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, bestehend aus den Grundstücken Nr. 445 und Nr. 446. Davon sind 175/960 Anteile mit Wohnungseigentum an GR 1 und 21/960 Anteile mit Wohnungseigentum an LR 17, Lendplatz 12/Mühlgasse 2, 8020 Graz, untrennbar verbunden;

1.1.8 71/3388 Anteile Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6. Mit den genannten Anteilen ist Wohnungseigentum am Geschäftslokal 10A, Etrichstraße 40, 1110 Wien untrennbar verbunden.

1.2 Der Kaufvertrag wurde gemäß Punkt 4.1 des Kaufvertrages unter einer auflösenden Bedingung abgeschlossen.

1.3 Die Vertragsparteien bestätigen nunmehr ausdrücklich, dass das Closing gemäß Punkt 3.6 des Kaufvertrages vor dem 31.10.2011 eingetreten ist und dass die grundbuchsfähigen Löschungserklärungen gemäß Punkt 2.3 des Kaufvertrages zum Closing vorliegen und damit die auflösende Bedingung gemäß Punkt 4.1 des Kaufvertrages endgültig wirksam erfüllt wurde und der Kaufvertrag endgültig vollumfänglich wirksam bleibt.

2. Vollmachten

2.1 Die Vertragsparteien bevollmächtigen unwiderruflich die WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH, FN 224135 k des Handelsgerichts Wien, Schuberting 6, 1010 Wien allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Nachtrages für sie – auch in beglaubigter Form – vorzunehmen, welche zum Zweck der Verbücherung dieses Nachtrages erforderlich sein sollten.

2.2 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle Ansuchen zu stellen, Erklärungen vor Behörden abzugeben, Zusagen, Sicherheiten oder Urkunden beizubringen sowie Unterschriften in der notwendigen Form zu leisten, die im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages stehen.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1 Änderungen und Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgen. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann ebenfalls nur schriftlich erfolgen.

3.2 Sollten Bestimmungen dieses Nachtrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Nachtrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Nachtrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Nachtrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht hätten.

3.3 Soweit Verpflichtungen aus diesem Nachtrag nicht schon kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Verpflichtungen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

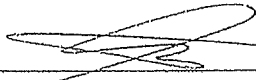
3.4 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes schriftlich mitgeteilt haben, gelten die in diesem Nachtrag genannten Anschriften als Abgabestelle für Zustellungen aller Art, die aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Nachtrag erfolgen.

3.5 Dieser Nachtrag unterliegt ausschließlich materiellem österreichischem Recht.

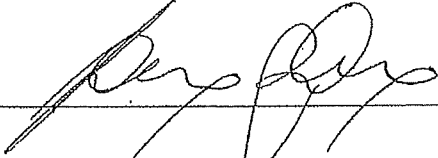
3.6 Gerichtsstand ist ausschließlich das für den Bezirk Innere Stadt Wien sachlich zuständige Gericht.

3.7 Dieser Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin zusteht.

Wien, am 15. September 2011, Uhrzeit: 15.00 Uhr



Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH¹



Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und
Vermietungs GmbH²

¹ Notariell beglaubigte Unterschrift erforderlich

² Notariell beglaubigte Unterschrift erforderlich

Die Echtheit -----

- 1.) der Zeichnung der Firma -----
Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH, 3702 Stranzendorf, -----
Heimstraße 15, vertreten durch -----
Herrn Hannes BOHINC, geboren am 01.10.1959 (ersten Oktober neunzehnhundertneunundfünfzig), A-2320 Schwechat, Hauptplatz 2, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer -----
- 2.) der Zeichnung der Firma -----
Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH, 2320 Schwechat, Hauptplatz 2, vertreten durch -----
Herrn Magister Peter MÜHLBACHER, geboren am 11.06.1962 (elften Juni neunzehnhundertzweiundsechzig), A-1190 Wien, Billrothstraße 29/5, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, -----
wird hiemit beglaubigt. -----

Aufgrund -----

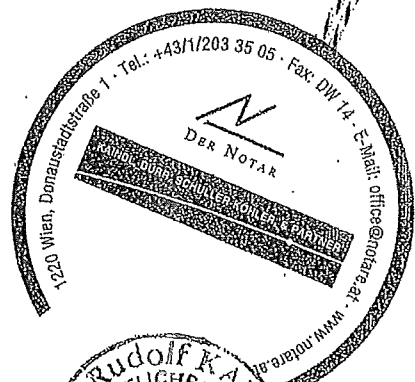
- a) der heutigen Einsichtnahme in das mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte Firmenbuch der Republik Österreich wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass Herr Hannes BOHINC heute berechtigt ist, die unter FN 291110d eingetragene **Stranzendorf Liegenschaftsverwaltungs- und Vermietungs GmbH** mit dem Sitz in Stranzendorf selbständig in der obgenannten Funktion zu vertreten und -----
- b) der heutigen Einsichtnahme in das mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte Firmenbuch der Republik Österreich wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass die **Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH** mit dem Sitz in Schwechat rechtsgültig unter FN 39965y protokolliert ist. -----
Weiters bestätige ich gemäß § 89b NO (Paragraph neunundachtzig litera b der Notariatsordnung) aufgrund des mir urschriftlich vorliegenden Gesellschafterbeschlusses vom heutigen Tage, B.R.Z. 1617/11 dass Herr Mag. Peter MÜHLBACHER als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der Firma **Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH**, FN 39965y mit dem Sitz in Schwechat bestellt wurde.

Wien, am 15.09.2011 (fünfzehnten September zweitausendelf)

Legalisierungsgebühr von € 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Rudolf Kaindl
Wien-Donaustadt IV




Dr. Thorsten Antenreiter LL.M.
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Rudolf Kaindl
Wien-Donaustadt IV



/CD

5657/02

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993
auf dem im Teilungsplan des Ing.Konsulent für Vermessungswesen
Dipl.Ing. Manfred Eckharter vom 5.8.1993, GZ: 33990, ausgewiesenen
Grundstück mit der Bezeichnung "Bauplatz 10" inneliegend der
EZZ 593, 1042, 1082, 1351 und 1677
sowie dem im Teilungsplan vom 12.01.1996, GZ: 3399Ai, ausgewiesenen Grundstück
mit der Bezeichnung "Bauplatz 22"
in

1110 Wien
Leberberg
inneliegend in EZ 1042 KG Kaiserebersdorf

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d.BGBl. Nr. 800/1993 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, Leberberg

36 selbständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

18 Wohnungen
16 Büro- und Geschäftslokale
2 sonstige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

0 sonstige (zu Wohnzwecken genutzte) Räumlichkeiten gem. § 1 Abs. 3 WEG 1975

1 Lager
1 Garage mit 88 Stellplätzen

BEILAGE 6.

Seite 1

30.12.1996



Von den auf Blatt 1 genannten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

0 Wohnung(en)

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

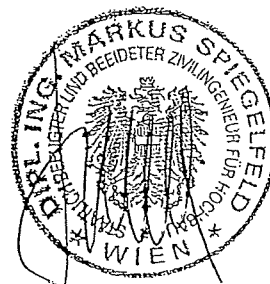
- ② Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- ② Hauskeller
- ① Wasserzählerraum
- ② Müllräume
- ① Umformerraum
- ① Kinderspielraum mit Loggia, Vorraum und Sanitäranlagen

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

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die Baubewilligung und die baubehördlich genehmigten Pläne vom

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg RE 593/1911/96, Baubewilligung

Ergeht an: MA 35 zur Kenntnis



5657/02

ICE

MAGISTRAT DER STADT WIEN
 Magistratsabteilung 50
 Zentrale Schlichtungsstelle
 8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
 Telefax: 4000 99 90280
 DVR: 0000191

EIN 07. MRZ. 1997	
Fa. 800"	ikt 11/Leberberg
FB 80	
PLATZ 1042/6	
TERMIN	
Wien, 24.2.1997	

MA 50 - Schli 1/97/66
 Wien 11, Leberberg ohne Nummer
 EZ 1042, KG Kaiserebersdorf
 Gst.Nr. 1684/6, Bauplatz 22

1. Parifikat

SEG Stadterneuerungs-
 und Eigentumswohnungs-
 gesellschaft m.b.H.

Währingerstraße 18
 1090 W i e n

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 24.2.1997, Zl. MA 50 - Schli 1/97/66, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 28.12.1996 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

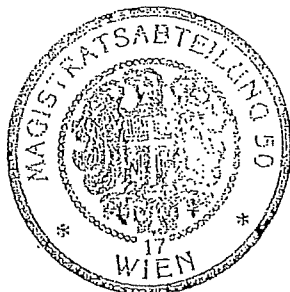
Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
 der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

i.V. *Leberberg*

Laaber, KO



Einramhof
 VO

Beilagen:

Pläne, Bescheide

165

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

7. MRZ 1997

11/12/16

Bo

MA 50 - Schli 1/97/66
Wien 11, Leberberg ohne Nummer
EZ 1042, KG Kaiserebersdorf
Gst.Nr. 1684/6, Bauplatz 22

Wien, 24.2.1997

A. Penfeler

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

ENTSCHEIDUNG

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 in Verbindung mit § 29 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 7/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes (MRG - in der Fassung des 3. WÄG) über Antrag der außerbücherlichen Liegenschaftsteigentümerin SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., bezüglich der Liegenschaft in Wien 11, Leberberg ohne Nummer, EZ 1042, KG Kaiserebersdorf, Gst.Nr. 1684/6, Bauplatz 2, aufgrund des Teilungsplanes des Ing. Konsulenten für Vermessungswesen DI Manfred Eckharter vom 12.1.1996, GZ 3399 Ai, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2-8) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit - 3399 - festgesetzt.

166

GUTACHTEN

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und Errechnungen betragen die Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die auf der im Teilungsplan des Ing.Konsulent für Vermessungswesen ausgewiesenen Liegenschaft in 1110 Wien, Leberberg errichtet werden:

Nutzwert:

BAUTEIL SÜD:

EG/1. Stock:

Geschäftslokal Top.Nr. 1A

117

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Wintergarten
Terrasse
begrünte Terrasse
Stellplatz Nr.Süd/ 28
Stellplatz Nr.Süd/ 29

270

Lager Top.Nr. 1B

Bauteil SÜD: Schleuse
Stellplatz Nr.Süd/ 3
Stellplatz Nr.Süd/ 4
Stellplatz Nr.Süd/ 5
Stellplatz Nr.Süd/ 6
Stellplatz Nr.Süd/ 7
Stellplatz Nr.Süd/ 8
Stellplatz Nr.Süd/ 9
Stellplatz Nr.Süd/ 10
Stellplatz Nr.Süd/ 11
Stellplatz Nr.Süd/ 12
Stellplatz Nr.Süd/ 13
Stellplatz Nr.Süd/ 14
Stellplatz Nr.Süd/ 15
Stellplatz Nr.Süd/ 16
Stellplatz Nr.Süd/ 17
Stellplatz Nr.Süd/ 18
Stellplatz Nr.Süd/ 19
Stellplatz Nr.Süd/ 20
Stellplatz Nr.Süd/ 21
Stellplatz Nr.Süd/ 22
Stellplatz Nr.Süd/ 23
Stellplatz Nr.Süd/ 24
Stellplatz Nr.Süd/ 25
Stellplatz Nr.Süd/ 26
Stellplatz Nr.Süd/ 27
ÜBERTRAG:

167

387

ÜBERTRAG:

387

Stellplatz Nr.Nord/ 3
Stellplatz Nr.Nord/ 4
Stellplatz Nr.Nord/ 5
Stellplatz Nr.Nord/ 6
Stellplatz Nr.Nord/ 7
Stellplatz Nr.Nord/ 8
Stellplatz Nr.Nord/ 9
Stellplatz Nr.Nord/ 10
Stellplatz Nr.Nord/ 11
Stellplatz Nr.Nord/ 12
Stellplatz Nr.Nord/ 13
Stellplatz Nr.Nord/ 14
Stellplatz Nr.Nord/ 15

Geschäftslokal Top.Nr. 2A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 30
Stellplatz Nr.Süd/ 31

Geschäftslokal Top.Nr. 3A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 33
Stellplatz Nr.Süd/ 34

Geschäftslokal Top.Nr. 4A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 36
Stellplatz Nr.Süd/ 37

Geschäftslokal Top.Nr. 5A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 39
Stellplatz Nr.Süd/ 40

Geschäftslokal Top.Nr. 6A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 42
Stellplatz Nr.Süd/ 43

168

ÜBERTRAG:

742

	ÜBERTRAG:	1.449
Wohnung Top.Nr. 7		113
	Terrasse	
	begrünte Terrasse	
	Stellplatz Nr.Süd/ 2	
	Einlagerungsraum Top.Nr.7	
Wohnung Top.Nr. 8		105
	Terrasse	
	begrünte Terrasse	
	Stellplatz Nr.Süd/ 1	
	Einlagerungsraum Top.Nr. 8	
	ÜBERTRAG:	1.667

ÜBERTRAG:		1.667
BAUTEIL N O R D :		
EG/1. Stock:		
Geschäftslokal Top.Nr. 9A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 40 Stellplatz Nr.Nord/ 37	72
Geschäftslokal Top.Nr. 10A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 39 Stellplatz Nr.Nord/ 38	71
Geschäftslokal Top.Nr. 11A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 36 Stellplatz Nr.Nord/ 35	71
Geschäftslokal Top.Nr. 12A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 33 Stellplatz Nr.Nord/ 32	71
Geschäftslokal Top.Nr. 13A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 30 Stellplatz Nr.Nord/ 29	71
Geschäftslokal Top.Nr. 14A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/ 27 Stellplatz Nr.Nord/ 26	71
Geschäftslokal Top.Nr. 15A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr.Nord/24 Stellplatz Nr.Nord/ 25	71
ÜBERTRAG:		<u>2.165</u>

170

	ÜBERTRAG:	3.166
Wohnung Top.Nr. 16		59
	Stellplatz Nr.Nord/ 19	
	Einlagerungsraum Top.Nr.16	
Wohnung Top.Nr. 17		54
	Stellplatz Nr.Nord/ 18	
	Einlagerungsraum Top.Nr.17	
Wohnung Top.Nr. 18		53
	Loggia	
	Stellplatz Nr.Nord/ 17	
	Einlagerungsraum Top.Nr.18	
Wohnung Top.Nr. 19		67
	Stellplatz Nr.Nord/ 16	
	Einlagerungsraum Top.Nr.19	
	DER GESAMTNUTZWERT	
	BETRÄGT SOHIN:	<u>3.399</u>

Begründung:

Die im Spruche genannte Antragstellerin beehrte mit Schreiben vom 30.12.1996 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige Herr KR Dr. Wolfgang Renezeder hat mit Gutachten vom 14.1.1997 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt - 10 -) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile, die nicht eigentumsfähig sind, nicht bewertet.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt - 11 bis 31 - ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. genannten Liegenschaftsanteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1991 keine Einwendungen vorgebracht.

Bescheinigung gem. § 12 Abs.2 Ziffer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 1975) vom 30.12.1996:

Aus dieser Bescheinigung geht hervor, daß auf der Liegenschaft EZ 1042 des Grundbuches 01103 Kaiserebersdorf, in 1110 Wien, Leberberg, zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung vom 21.11.96, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96 36 selbständige Räumlichkeiten bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Die vorangeführten 36 selbständigen Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	18	18	0
Büro- und Geschäftslokale	16	16	0
1 Lager	1	1	0
1 Garage mit 88 Stellplätzen	1	0	1

Die in der Garage untergebrachten PKW-Stellplätze werden den einzelnen Wohnungen und Lokalen als Zubehör zugeordnet.
Keine der Wohnungen wird als Hauswartwohnung vorgesehen.

Zugeordnet werden:

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	18	18	0
begrünte Terrassen	15	15	0
Terrassen	14	14	0
Loggien	2	1	1
Wintergarten	1	1	0
PKW-Stellplätze	88	88	0

Nutzwertfestsetzung für die einzelnen Bestandobjekte:

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter 0,50 liegt, werden auf 1,0 aufgerundet (§ 5 Abs.4 WEG 1975).

Bei der Ermittlung der Nutzwerte bei den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gelangen folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

Wohnung mit Terrasse	+ 2,5% bis + 10,0%
Lage unter oder über unbeheizten Flächen	- 2,5% bis - 5,0%
Nordlage	- 2,5% bis - 5,0%
keine Querdurchlüftung	- 2,5%
Einzelraumwohnung	- 5,0%
2. Geschoß bei Büros	- 2,5%
Zugang zur Wohnung über Laubengang	- 5,0%
bei Wohnungen:	
Lage neben Garagenein-/ausfahrt	-10,0%
reine Straßenlage	- 5,0%
teilw. Straßenlage	- 2,5%
Fläche über 200 m² bei Geschäftslokalen	- 15,0%

Faktor für Bestandobjekte bzw. einzelne Teile derselben

Wohnungen, wenn kein Zu- und Abschlag		Faktor 1,00
Kellerabteile	minus 80%	Faktor 0,20
Terrasse	minus 75%	Faktor 0,25
begrünte Terrasse	minus 85%	Faktor 0,15

Loggia	minus 50%	Faktor 0,50
Schleuse	minus 80%	Faktor 0,20
Geschäftslokal/Büros	minus 40%	Faktor 0,60
Behinderten-Stellplätze	minus 60%	Faktor 0,40
PKW-Stellplätze	minus 40%	Faktor 0,60

Loggienflächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor abgemindert und dem Wert der Wohnung vor dessen Rundung zugezählt.

Terrassenflächen sowie die als Garten/begrünte Terrasse bezeichneten Flächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor berichtigt, jedoch einzeln bewertet.

Kellerflächen werden nicht durch den Faktor für die einzelne Wohnung berührt, vielmehr gesondert behandelt.

Loggien- und Kellerflächen werden jedoch mit mindestens 1 bewertet, wenn sich infolge des Abschlages ein Wert von weniger als 0,5 ergeben sollte.

174

BAUTEIL SÜD

Erdgeschoß/1. Stock

Geschäftslokal Top.Nr. 1A

167,52 m²

Erdgeschoß = 63,55 m²

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse

+ 5,0%

Lage über unbeheizten Flächen

- 5,0%

+/- 0%

daher Faktor 1 x 63,55 x Faktor für
Lokal 0,6

= 38,13

1. Stock = 88,94 m²

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse

+ 5,0%

2. Geschoß im Geschäftsverband

- 2,5%

Lage unter unbeheizten Flächen

- 5,0%

teilw. Lage über unbeheizten Flächen

- 2,5%

- 5,0%

daher Faktor 0,95 x 88,94 x Faktor für
Lokal 0,6

= 50,69

Wintergarten:

15,03 m² x Faktor 0,75 x Faktor 0,95

= 10,71
99,53

100

Terrasse:

6,03 m² x Faktor 0,25 x Faktor 0,95

= 1,43

1

begrünte Terrasse:

14,18 m² x Faktor 0,15 x Faktor 0,95

= 2,02

2

Stellplatz Nr. Süd/28:

11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/29:

11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68

7

117

LAGER Top.Nr. 1B:

8,10 m² x Faktor 0,4

= 3,24

3

Schleuse:

3,00 m² x Faktor 0,2

= 0,60

1

Stellplatz Nr. Süd/ 3

11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/ 4

11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68

7

175

Stellplatz Nr. Süd/ 5 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 6 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 7 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 8 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 9 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 10 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 11 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 12 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 13 11,18 m ² x Faktor 0,60	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Süd/ 14 11,18 m ² x Faktor 0,60	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Süd/ 15 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 16 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 17 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 18: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 19: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 20: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7

Stellplatz Nr. Süd/ 21: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 22: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 23: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 24: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 25: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 26: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/ 27: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 3: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 4: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 5: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 6: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 7: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 8: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 9: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 10: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/ 11: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7

Stellplatz Nr. Nord/ 12: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	7	
Stellplatz Nr. Nord/ 13: 11,18 m ² x Faktor 0,60	=	6,71	7	
Stellplatz Nr. Nord/ 14: 11,18 m ² x Faktor 0,60	=	6,71	7	
Stellplatz Nr. Nord/ 15: 11,14 m ² x Faktor 0,60	=	6,68	<u>7</u>	270

Geschäftslokal Top.Nr. 2A:

103,15 m²

EG = 73,96 m²

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

- 5,0%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

- 2,5%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 73,96 x Faktor
für Lokal 0,6

= 41,05

1. Stock = 29,19 m²

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

- 2,5%

Lage unter unbeheizten Flächen

- 5,0%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor
für Lokal 0,6

= 16,20
57,25

57

Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 30:
16,80 m² x Faktor 0,40

= 6,72

7

Stellplatz Nr.Süd/ 31:
11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68

7

71

Geschäftslokal Top.Nr. 3A:

103,13 m²

EG = 73,94 m²

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

- 5,0%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

- 2,5%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 73,94 x Faktor
für Lokal 0,6

= 41,04

1. Stock = 29,19 m²

Zu- und Abschläge:

778

2. Geschoß im Geschäftsverband
Lage unter unbeheizten Flächen

- 2,5%
- 5,0%
- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor
für Lokal 0,6

= $\frac{16,20}{57,24}$ 57

Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 33:
16,80 m² x Faktor 0,40

= 6,72 7

Stellplatz Nr.Süd/ 34:
11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68 7 71

Geschäftslokal Top.Nr. 4A:

103,15 m²

EG = 73,96 m²

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

- 5,0%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

- 2,5%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 73,96 x Faktor
für Lokal 0,6

= 41,05

1. Stock = 29,19 m²

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

- 2,5%

Lage unter unbeheizten Flächen

- 5,0%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor
für Lokal 0,6

= $\frac{16,20}{57,25}$ 57

Behinderten-Stellplatz Nr.Süd/ 36:
16,80 m² x Faktor 0,40

= 6,72 7

Stellplatz Nr.Süd/ 37:
11,14 m² x Faktor 0,60

= 6,68 7 71

Geschäftslokal Top.Nr. 5A:

103,52 m²

EG = 74,33 m²

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

- 5,0%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

- 2,5%

- 7,5%

daher Faktor 0,925 x 74,33 x Faktor
für Lokal 0,6

= 41,25

1. Stock = 29,19 m²

Zu- und Abschläge:

179

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.

Währingerstraße 18
1090 Wien

- 2) MA 50. - G

- 3) zum Akt



(2-fach)

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

re. Länge

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Einramhof, VO
Telefon: 4000/90 051 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.

180

15657/0212791/98

/CF

11

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

EIN 07. MRZ 1997	
Fa. SEG	kt. 11/Leberberg
50	
80	
TERMIN 24.2.1997	

MA 50 - Schli 1/97/66
Wien 11, Leberberg ohne Nummer
EZ 1042, KG Kaiserebersdorf
Gst.Nr. 1684/6, Bauplatz 22

SEG Stadterneuerungs-
und Eigentumswohnungs-
gesellschaft m.b.H.

Währingerstraße 18
1090 W i e n

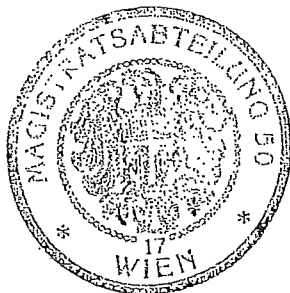
Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 24.2.1997, Zl. MA 50 - Schli 1/97/66, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 28.12.1996 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

i. V. *Laaber*
Laaber, KO



Einramhof
VO

Beilagen:
Pläne, Bescheide

181

A1-A5

6.5.97

/CG

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 B a u p o l i z e i
 Außenstelle f. d. 11. Bezirk
 Enkplatz 2, 1110 Wien

EIN 2 5. Sept. 1997	
„GEG“	Objekt M/Leberb.
SB zu	Prüfung
ZUTUNLUNG FREI	

MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97

5657/02
Wien 19. Sept 1997

11. Bez. Etrichstraße EZ 593
 der Kat.-Gem. Kaiserebersdorf

Bewilligung zur Abweichung vom
 bewilligten Bauvorhaben
 1. Planwechsel

DVR: 0000191

Die Höhe des einzuzahlen
den Gebrauchsabgabenbe-
trages entnehmen Sie
bitte der nächsten Last-
schrift, deren Zahlschein
zur Einzahlung zu verwen-
den ist.

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die nachträgliche Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21. Nov. 1996, Zl.: MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Das gesamte Gebäude wurde an der Baulinie errichtet und im Erdgeschoß die Raumeinteilung (Top Nr. 11) abgeändert.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGB1. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch Ziergitter mit insg. 160 m Länge benützen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid sinngemäß Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Etrichstraße im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigherstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage beim Vermessungsdezernat der Baubehörde anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrt ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfelder gasse 96, 1171 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

- 2) Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine einmalige Gebrauchsabgabe von

S 10.400,--

festgesetzt.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe im Betrage von S 10.400,-- hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif A, Post 2 des Gesetzes vom 27. April 1990, LGBI. für Wien Nr. 43/90.

Rechtsmittelbelehrung

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

Hinsichtlich der Gebrauchserlaubnis und der Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsabgabe ist eine binnen einem Monat nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Diese Berufung hat hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung keine aufschiebende Wirkung, soweit nicht auch eine Berufung gegen die Gebrauchserlaubnis erhoben wurde.

Ergeht an:

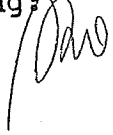
- 1) 2) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.,
Währinger Straße 18, 1090 Wien, als Bauwerber und
Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A1-A5 und B1-B5;
- 3) Stadt Wien, als Grundeigentümer z.Hd. MA 28 für die Bauteile
vor der Baulinie;

In Abschrift an:

- 4) Dipl.-Ing. Brandstetter & Co Bauges.m.b.H., Pfarrgasse 5A,
1232 Wien, als Bauführer;
- 5) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Josef Krawina, Kl. Neugasse 10, 1040
Wien, als Planverfasser;

- 6) MA 37/11 unter Anschluß der Pläne C1-C5;
- 7) MA 35/G (Gebrauchserlaubnis);
- 8) Finanzamt für den 3. und 11. Bezirk;
- 9) zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

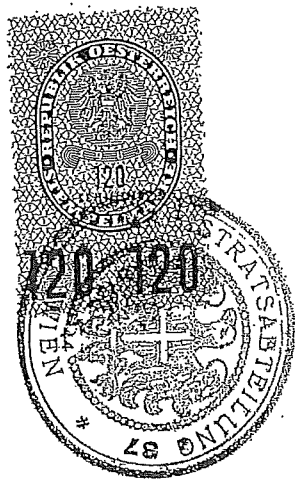


Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Worf, e.h.
Stadtbaurätin

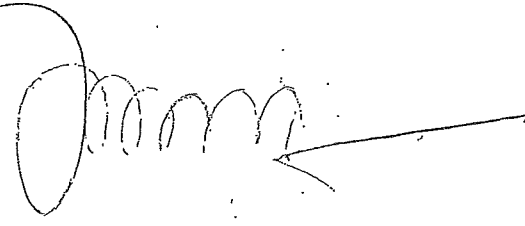
MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37

Dieser Bescheid ist gegenüber den in der
Zustellungsverfügung genannten Parteien
am 10. 10. 1997 in Rechtskraft erwachsen.

Wien, 13. Okt. 1997



Für den Abteilungsleiter.



1. D1 - D5 15.1.98

1CH

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 11. Bezirk
Enkplatz 2, 1110 Wien

EIN 26. FEB. 1998	
Objekt "SEG"	11/Leberb
SB	Prüfung
ZUR ZAHLUNG FREI	
TERMIN	

MA 37/11 - Leberberg KE/593/396/98

Wien, 16. Februar 1998

11. Bezirk, Etrichstraße ONr. sine
EZ 593 der Kat. Gem. Kaiser-Ebersdorf

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
(2. Planwechsel)

5657/02

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21. Nov. 1996, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/1911/96 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 19. Sept. 1997, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/2653/97 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im letzten Geschoß werden Lichtkuppeln eingebaut.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 180,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung vom 21.11.1996, Zl. MA 37/11 - Leberberg KE/593/1911/96 nicht erstreckt wird.

Ergeht an:

- 1) 2) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.,
Währinger Straße 18, 1090 Wien, als Bauwerber und
Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A1-A5, B1-B5;

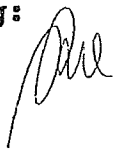
ad MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98

- 2 -

In Abschrift an:

- 3) Firma Dipl.-Ing. Brandstetter & Co Bauges.m.b.H., Pfarrgasse 5A, 1232 Wien, als Bauführer;
- 4) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Josef Krawina, Kl. Neugasse 10, 1040 Wien, als Planverfasser;
- 5) MA 37/11 unter Anschluß der Pläne C1-C5;
- 6) Finanzamt für den 11. Bezirk;
- 7) MA 35/S;
- 8) zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

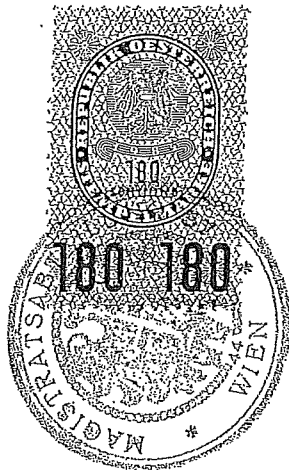


Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Worf, e.h.
Oberstadtbaurätin

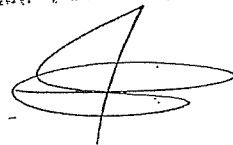
MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37

Dieser Bescheid ist gegenüber den in der
Zustellungsverfügung genannten Parteien
am 12.3.1998 in Rechtskraft erwachsen.

Wien, 17.3.1998



Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Vallazza
Stadtbaurat

Handwritten signature/initials

ici *Handwritten mark*

12791/98

5657/02

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993
in

1110 Wien
Etrichstraße ONr. sine
EZ 2604 KG Kaiserebersdorf 01103

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, Etrichstraße ONr. sine

35 selbständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

- 18 Wohnungen
- 16 Büro-/Geschäftslokale
- 1 sonstige Räumlichkeit

Die sonstige Räumlichkeit gliedert sich auf wie folgt:

- 0 sonstige (zu Wohnzwecken genutzte) Räumlichkeiten gem. § 1 Abs. 3 WEG 1975
- 1 Garage mit 88 Stellplätzen



Von den auf Blatt 1 genannten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

0 Wohnung(en)

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

- 1 Wasserzählraum
- 2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- 2 Hauskeller
- 2 Müllräume
- 1 Umformerraum
- 1 Kinderspielraum mit Loggia und Terrasse

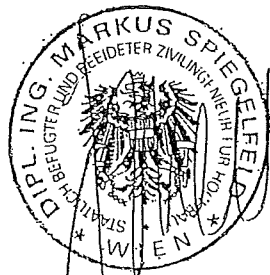
Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

88 KFZ-Stellplätze

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- 21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96, Baubewilligung
- 19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
- 16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

Ergeht an: MA 37 zur Kenntnis



109

EIN	22. FEB. 1998
Fa.	LeberbG?
"S"	
SB	Bo
ZUR	

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

12791798

5657/02

MA 16 - ZS 1/98/11182
Wien 11, Etrichstraße ohne Nummer
EZ 2604, KG Kaiserebersdorf
EZ alt 1042, KG Kaiserebersdorf

Wien, 26.8.1998

2. Panfikat

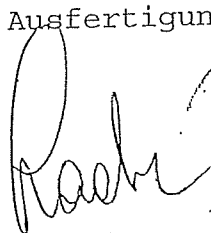
SEG Stadterneuerungs-
und Eigentumswohnung
Gesellschaft m.b.H.

Währinger Straße 18
1090 W i e n

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 26.8.1998, Zl. MA 16 - ZS 1/98/11182 keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 25.8.1998 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Laaber, KO

Für den Abteilungsleiter:

Friedrich
VO

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

12791/98

MA 16 - ZS 1/98/11182
Wien 11, Etrichstraße ohne Nummer
EZ 2604, KG Kaiserebersdorf
EZ alt 1042, KG Kaiserebersdorf

Wien, 26.8.1998

2. Penfikat

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

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

Gemäß § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Miteigentümer Yu Jianyong, SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., Raiffeisenlandesbank, Niederösterreich - Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, alle vertreten durch Dr. Silvia Gruber, DI Walter Hofbauer und Gertrude Rohrhofer von der SEG Stadterneuerungs und Eigentumswohnung Gesellschaft m.b.H.

bezüglich der Liegenschaft in Wien 11, Etrichstraße ohne Nummer, EZ 2604, KG Kaiserebersdorf, EZ alt 1042, KG Kaiserebersdorf, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 2-5				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte unverändert - 3399 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/97/66, vom 24.2.1997, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

190

GUTACHTEN

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und Errechnungen betragen die auf Grund der Neuuzuordnungen geänderten Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der auf der Liegenschaft EZ 2604 des Grundbuches 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, in 1110 Wien, Leberberg errichteten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten:

Nutzwert:

BAUTEIL SÜD:

EG/1.Stock:

Geschäftslokal Top.Nr. 1A 121

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Terrasse
begrünte Terrasse
Stellplatz Nr.Süd/28
Stellplatz Nr.Süd/29
Lager Nr. 1B

Geschäftslokal Top.Nr. 2A 71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/32
Stellplatz Nr. Süd/31

Geschäftslokal Top.Nr.3A 71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/35
Stellplatz Nr. Süd/34

Geschäftslokal Top.Nr.4A 71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/38
Stellplatz Nr. Süd/37

Geschäftslokal Top.Nr. 5A 71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/41
Stellplatz Nr. Süd/40

Geschäftslokal Top.Nr. 7A 71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Behinderten-Stillpl.Nr. Süd/45
Stellplatz Nr. Süd/44

APA

ÜBERTRAG:

476

Begründung:

Mit Antrag vom 25.8.1998 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt, da die Baukosten iSd. § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen sind.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge von Neuuzuordnung von einigen PKW-Stellplätzen notwendig.

Der allgemein gerichtlich beeidete Sachverständige Herr KR Dr. Wolfgang Renezeder hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 24.8.1998 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/93 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Die vorangeführten 35 selbständigen Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	18	18	0
Büro- und Geschäftslokale	16	16	0
1 Garage mit 88 Stellplätzen	1	0	1

Die in der Garage untergebrachten PKW-Stellplätze werden den einzelnen Wohnungen und Lokalen als Zubehör zugeordnet.

Keine der Wohnungen wird als Hauswartwohnung vorgesehen.

Zugeordnet werden:

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	18	18	0
begrünte Terrassen	15	15	0
Terrassen	16	16	0
Loggien	1	1	0
PKW-Stellplätze	88	88	0

5. Nutzwertfestsetzung für die geänderten Bestandobjekte:
Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter 0,50 liegt, werden auf 1,0 aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

Bei der Ermittlung der Nutzwerte bei den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gelangen folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

Wohnung mit Terrasse	+ 2,5% bis + 10%
Lage unter oder über unbeheizten Flächen	- 2,5% bis - 5,0%
Nordlage	- 2,5% bis - 5,0%
keine Querdurchlüftung	- 2,5%
Einzelraumwohnung	- 5,0%
2. Geschoß bei Büros	- 2,5%
Zugang zur Wohnung über Laubengang	- 5,0%
bei Wohnungen:	
Lage neben Garagenein-/ausfahrt	- 10,0%
reine Straßenlage	- 5,0%
teilw. Straßenlage	- 2,5%
Fläche über 200 m² bei Geschäftslokalen	- 15,0%

Faktor für Bestandobjekte bzw. einzelne Teile derselben:

Wohnungen, wenn kein Zu- und Abschlag		Faktor 1,00
Kellerabteile	minus 80%	Faktor 0,20
Terrasse	minus 75%	Faktor 0,25
begrünte Terrasse	minus 85%	Faktor 0,15
Loggia	minus 50%	Faktor 0,50
Bank		Faktor 1,00
Geschäftslokale/Büros	minus 40%	Faktor 0,60
Behinderten-Stellplätze	minus 60%	Faktor 0,40
PKW-Stellplätze	minus 40%	Faktor 0,60
Lager	minus 55%	Faktor 0,45

Loggienflächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor abgemindert und dem Wert der Wohnung vor dessen Rundung zugezählt.

Terrassenflächen sowie die als Garten/begrünte Terrassen bezeichneten Flächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor berichtigt, jedoch einzeln bewertet.

Kellerflächen werden nicht durch den Faktor für die einzelne Wohnung berührt, vielmehr gesondert behandelt.

Loggien- und Kellerflächen werden jedoch mit mindestens 1 bewertet, wenn sich infolge des Abschlages ein Wert von weniger als 0,5 ergeben sollte.

BAUTEIL SÜD

Erdgeschoß/1. Stock

Geschäftslokal Top.Nr. 1A:

166,07 m²

61,50 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse

Lage über unbeheizten Flächen

5,00%

-5,00%

0,00%

daher Faktor 1,000 x 61,50 x Faktor für Lokal 0,60 = 36,90

104,57 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse

2. Geschoß im Geschäftsverband

Lage unter unbeheizten Flächen

teilw. Lage über unbeheizten Flächen

5,00%

-2,50%

-5,00%

-2,50%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 104,57 x Faktor für Lokal 0,60 = $\frac{59,60}{96,50}$ 97

Terrasse:

10,86 m²

x Faktor 0,25 x 10,86

x Faktor der Wohnung 0,950

= 2,58 3

begrünte Terrasse:

14,18 m²

x Faktor 0,15 x 14,18

x Faktor der Wohnung 0,950

= 2,02 2

Stellplatz Nr. Süd/28:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Süd/29:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Lager Nr. 1B: (mit Schleuse)

11,10 m²

x Faktor 0,45 x 11,10

= 5,00 5

121

195

Geschäftslokal Top.Nr. 2A:

102,46 m²

73,27 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,27 x Faktor für Lokal

0,60

=

40,66

29,19 m² im 1. Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor für Lokal

0,60

=

16,20

56,86

57

Stellplatz Nr. Süd/32:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/31:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

71

Geschäftslokal Top.Nr. 3A:

102,42 m²

73,23 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,23 x Faktor für Lokal

0,60

=

40,64

29,19 m² im 1. Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor für Lokal

0,60

=

16,20

56,84

57

Stellplatz Nr. Süd/35:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/34:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

71

196

Geschäftslokal Top.Nr. 4A:

102,46 m²

73,27 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen.

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,27 x Faktor für Lokal

0,60

=

40,66

29,19 m² im 1. Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor für Lokal

0,60

=

16,20

56,86

57

Stellplatz Nr. Süd/38:

11,18 m²

x Faktor 0,60 x 11,18

=

6,71

7

Stellplatz Nr. Süd/37:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

71

Geschäftslokal Top.Nr. 5A:

102,81 m²

73,62 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,62 x Faktor für Lokal

0,60

=

40,86

29,19 m² im 1. Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 x Faktor für Lokal

0,60

=

16,20

57,06

57

Stellplatz Nr. Süd/41:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/40:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

71

187

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) SEG Stadterneuerungs und Eigentumswohnung Ges.m.b.H.

Währingerstraße 18
1090 Wien

(2-fach)

- 2) MA 50 - EVI
- 3) MA 50 - Gruppe G
- 4) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Handwritten signature

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Friedrich, VO
Telefon: 4000/74528 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.

198

/CK

EIN 22. FEB. 1998	
Fa. "St"	Objekt <i>LeberbGz</i>
SB <i>Bo</i>	Prüfung
ZUR Z	PREI

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

12791/98

5657/02

MA 16 - ZS 1/98/11182

Wien, 26.8.1998

Wien 11, Etrichstraße ohne Nummer
EZ 2604, KG Kaiserebersdorf
EZ alt 1042, KG Kaiserebersdorf

SEG Stadterneuerungs-
und Eigentumswohnung
Gesellschaft m.b.H.

Währinger Straße 18
1090 W i e n

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 26.8.1998, Zl. MA 16 - ZS 1/98/11182 keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 25.8.1998 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

Laaber



Laaber, KO

Friedrich
VO

1PP

5657/021

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 B a u p o l i z e i
 Außenstelle f. d. 11. Bezirk
 Enkplatz 2, 1110 Wien
 DVR:0000191

EIN 02. OKT. 1998	
Fa. "SEG"	Objekt M/Leb
SB zu	Prüfung 1
ZUR ZAHLUNG FREI	
TERMIN 08.09.	

MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98

Wien, 24. Sept. 1998

11. Bezirk, Etrichstr. ONr. sine
 EZ 2604 der Kat.-Gem. Kaiserebersdorf

Bewilligung zur Abweichung vom
 bewilligten Bauvorhaben
 (3. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat der Stadt Wien erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 21.11.1996 Zl.: MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 19.9.1997, Zl.: MA 37/11-Leberberg KE 593/2653/97 vom 16.2.1998, Zl. MA 37/11-Leberberg KE 593/396/98 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es wurden im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß verschiedene bauliche Änderungen durchgeführt.

Außerdem wurden im Erdgeschoß in der Garage durch die Auflassung der freiwilligen Stellplätze Nr. 27-30 (4 Stück) sowie 46 und 47 (2 Stück) und durch die Aufstellung von Wänden, Lager bzw. Sanitärräume geschaffen.

Somit verbleiben nur mehr 46 freiwillige Stellplätze.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1) Gem. § 128 Abs. 2 Ziff. 2 ist der Fertigstellungsanzeige ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß, vorzulegen.

Begründung

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit ATS 180,-- Bundesstempel zu versehen ist.

200

/CM

5657/02



stadterneuerungs- und
eigentumswohnungsgesellschaft m.b.h.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37/11

Enkplatz 2
1110 WIEN

ZU/go

Wien, am 01.10.1998

Bauvorhaben 1110 Wien, Leberberg III
Wohn- und Geschäftszeile (Etrichstraße ONr. Sine)

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 128 der Wiener Bauordnung sowie unter Bezugnahme auf den Bescheid MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96 vom 21. November 1996 erlauben wir uns die Gesamtfertigstellung unseres Bauvorhabens per 01.10.1998 bekanntzugeben.

Mit der Bitte um Kenntnissnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

seg stadterneuerungs- und
eigentumswohnungsgesellschaft m.b.h.

Beilagen:
lt. Beilagenblatt

pers. am
1.10.98
abgegeben
SC

Magistratsabteilung 37	
Außenstelle f. d. 11. Bez.	
Eing.:	01. OKT. 1998
MA 37/11-	
Zahl	Blg.

währinger straße 18
A-1090 wien
telefon: 01/313 66
fax: 01/317 44 /
<http://www.sr>

201

F'
firr

BEILAGENBLATT

- 1 Parie Bestandspläne C1-C5
- 1 Bestätigung des Prüfeningenieurs Dipl.Ing. Chiari vom 30.09.1998
- Unterlagen gemäß § 128 wie angeführt
- ~~1 Eisenbeschau vom 22.05.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 02.06.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 10.06.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 16.06.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 30.06.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 14.07.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 29.07.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 14.08.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 27.08.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 17.09.1997~~
- ~~1 Eisenbeschau vom 24.09.1997~~
- ~~1 Bautagesbericht "Bodenbeschau Prof. Würger" vom 28.04.1997~~
- ~~1 Rohbaubeschau MA 35 vom 14.10.1997~~
- ~~1 Kaminbefund für Stiege 1 vom 24.06.1998~~
- ~~1 Kaminbefund für Stiege 2 vom 24.06.1998~~
- ~~1 Kanalbefund MA 30 vom 29. Juni 1998~~
- ~~1 Blitzschutzprüfprotokoll vom 16.06.1998~~
- ~~1 Nachweis für G90 Glasbausteinwände vom 17.06.1998~~
- 1 Nachweis betreffend Herstellung der Brandmeldeanlage vom 03.09.1998
- ~~1 Nachweis für T30 Wohnungseingangstüren vom 16.07.1998~~
- ~~1 Elektroüberprüfungsbefund vom 06.08.1998~~
- ~~1 Prüfbericht Teppichqualitäten Fa. Brumec vom 21.07.1998~~
- ~~1 Bestätigung für Brandverhalten der Brandrauchentlüftung vom 19.06.1998~~
- 1 Bestätigung für eingebaute Sicherheitsgläser bei Terrassenfixteilen vom 13.07.1998
- 1 Nachweis für Garagenbelag B1 vom 12.11.1996

5 6 5 7 / 0 2

/CN

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993
in

1110 Wien
Etrichstraße Nr. 40
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, Etrichstraße Nr. 40

34 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

18 Wohnungen
15 Büro-/Geschäftslokale
1 sonstige Räumlichkeit

Die sonstige Räumlichkeit gliedert sich auf wie folgt:

0 sonstige (zu Wohnzwecken genutzte) Räumlichkeiten gem. § 1 Abs. 3
WEG 1975

1 Garage mit 73 KFZ-Stellplätzen

Von den auf Blatt 1 genannten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

0 Wohnung(en) als Hauswartwohnung

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

- 2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- 2 Müllräume
- 1 HBW-Raum
- 1 Wasserzählerraum
- 1 Hauskeller
- 1 Abstellraum/Hauskeller
- 1 Kinderspielraum mit Terrasse

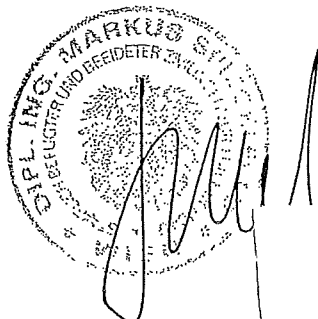
Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

73 KFZ-Stellplätze

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

21.11.1996	MA 37/11-Leberberg KE 593/1911/96, Baubewilligung
19.09.1997	MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97, Baubewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)
16.02.1998	MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2.Planwechsel)
24.09.1998	MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3.Planwechsel)
19.10.1998	MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98, bauliche Änderungen
23.10.1998	MA 37/11-Etrichstraße KE/2604/3172/98, Orientierungsnummer

Ergeht an: MA 37 zur Kenntnis



MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 16

Wiener Schlichtungsstelle in

Wohnrechtsangelegenheiten

Zentrale Schlichtungsstelle

1194 Wien, Muthgasse 62

Telefon: 4000/Nebenstelle

Telefax: 4000-99/74500

email: post@m16.magwien.gv.at

DVR: 0000191

5657/02

1/CO

E/CE	10. APR 2000
M/Le	Beisatz

MA 16 - Schli - ZS 7188/1999

Wien 11, Etrichstraße 40

Wien, 6.4.2000

3. Penfile

SEG Stadterneuerungs- und
Eigentumswohnungsges.m.b.H.

Währinger Straße 18
1090

Die MA 16 - Zentrale Schlichtungsstelle teilt Ihnen mit, dass gegen die Entscheidung vom 15.2.2000, GZ MA 16 - Schli - ZS 7188/1999, nach Auskunft durch das zuständige Bezirksgericht, innerhalb offener Frist, keine Anrufung an das Gericht erfolgt ist.

Die zitierte Entscheidung ist somit nicht außer Kraft getreten.

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Krell, AR
Telefon: 4000/74535 DW




Quell

205

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 16

Wiener Schlichtungsstelle in

Wohnrechtsangelegenheiten

Zentrale Schlichtungsstelle

1194 Wien, Muthgasse 62

Telefon: 4000/Nebenstelle

Telefax: 4000 99/Nebenstelle

email: post@m16.magwien.gv.at

DVR: 0000191

E/SEG	TERMIN 14.03.00
25. FEB. 2000	
OBJEKT loberb. 62	SB B2

MA 16 - Schli - ZS 1/99/7188

Wien 11, Etrichstraße 40

Wien, 15.2.2000

3. Penfblatt

Festsetzung der Nutzwerte gemäß

§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

Entscheidung:

Spruch:

I

Gemäß § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümer Herrn Willibald Jaendl, Herrn Jianyong Yu und Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien reg. Genossenschaft m.b.H., vertreten durch „SEG“ Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. sowie unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber laut Blatt 3

bezüglich der Liegenschaft in Wien 11, Etrichstraße 40, EZ. 2604, Kat. Gem. Kaiserebersdorf, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

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

siehe Blatt 4 bis 9

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, dass die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 3.388 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/97/66, vom 24.2.1997, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

II

Gemäß § 37 Abs. 3 Z 6 MRG in Verbindung mit § 97 Zivilprozessordnung in der Fassung des Bundesgesetzes vom 1.04.1982, BGBl. Nr. 201/1982, wurde Herr Yu Jianyong, 11, Simmeringer Hauptstraße 289, Stg. 1, Top Nr. 5 von amtswegen als gemeinschaftlicher Zustellungsbevollmächtigter bestellt.

-3-

1110 Wien, Etrichstraße 40

STG	BTL	TOP	WOHNUNGSEIGENTÜMER
I	S	2	Dr. Andrea PICHLER
I	S	3	Wolfgang SOVEK
I	S	4	Alexandra SCHOPF-FÜRNKRANZ und Andreas SCHOPF
I	S	5	Sanja LAZIC
I	S	6	Gamal EL SIRFY
I	S	7	Gertraud PETERLIN
I	S	8	Susanne MAYER
II	N	9	Detlef JAINDL
II	N	10	Andreas BOLARD
II	N	11	Beata und Axel KRAL
II	N	12	Monika und Bernhard HEITZ
II	N	13	Foad LASHIEN
II	N	14	Heinz BAUER
II	N	15	Manuela und Roland FICHTINGER
II	N	16	"SEG"
II	N	17	"SEG"
II	N	18	Michael RUMPLER
II	N	19	Safwat NOURELDIN

STG	BTL	TOP	GESCHÄFTSEIGENTÜMER
I	S	1a	PIF Elektro-Blitzschutzinstallations- und Handels Ges.m.H.
I	S	2a	PIF Elektro-Blitzschutzinstallations- und Handels Ges.m.H.
I	S	3a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
I	S	4a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
I	S	5a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
I	S	6a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
I	S	7a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
I	S	8a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
II	N	9a	Willibald JAINDL
II	N	10a	Azzurro Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H.
II	N	11a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
II	N	12a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
II	N	13a+14a	Jianyong YU
II	N	15a	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.m.b.H.
II	N	16a	RAIFFEISENLANDESBANK Niederösterreich-Wien reg. Gen.m.b.H.

GUTACHTEN

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und Errechnungen betragen die Nutzwerte der auf der Liegenschaft EZ 2604 des Grundbuches 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, in 1110 Wien, Etrichstraße 40 errichteten Wohnungen, Geschäftlokale und sonstigen Räumlichkeiten wie folgt:

Nutzwert:

BAUTEIL SÜD = STIEGE 1:

EG/1.Stock:

Geschäftslokal Top.Nr. 1A

119

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Terrasse
begrünte Terrasse
Lager Nr. 1B
Stellplatz Nr. Süd/27
Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/28

Geschäftslokal Top.Nr. 2A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/29
Stellplatz Nr. Süd/30

Geschäftslokal Top.Nr.3A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Süd/32
Stellplatz Nr. Süd/33

Geschäftslokal Top.Nr.4A

72

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Lager/Naßraum
Stellplatz Nr. Süd/34

Geschäftslokal Top.Nr. 5A

70

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Lager
Stellplatz Nr. Süd/37

Geschäftslokal Top.Nr. 6A

57

Anteil EG
Anteil 1. Stock

ÜBERTRAG:

460

209

	ÜBERTRAG:	460
		90
Geschäftslokal Top.Nr. 7A	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager	
		64
Geschäftslokal Top.Nr. 8A	Anteil EG Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/38	
2. Stock Wohnung Top.Nr. 2	Terrasse begrünte Terrasse Abstellraum Nr. 2/EG-Garage Stellplatz Nr. Süd/22 Einlagerungsraum Nr. 2	122
		113
Wohnung Top.Nr. 3	Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/24 Einlagerungsraum Nr. 3	
		113
Wohnung Top.Nr. 4	Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/25 Einlagerungsraum Nr. 4	
		114
Wohnung Top.Nr. 5	Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/4 Einlagerungsraum Nr. 5	
		113
Wohnung Top.Nr. 6	Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/5 Einlagerungsraum Nr. 6	
		113
Wohnung Top.Nr. 7	Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/2 Einlagerungsraum Nr. 7	

ÜBERTRAG: 1302

210

ÜBERTRAG: 1302

Wohnung Top.Nr. 8

102

Terrasse
begrünte Terrasse
Stellplatz Nr. Süd/36
Einlagerungsraum Nr. 8

BAUTEIL NORD = STIEGE 2:

EG/1. Stock

70

Geschäftslokal Top.Nr. 9A

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Lager/Naßraum
Stellplatz Nr. Nord/33

Geschäftslokal Top.Nr.10A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Nord/34
Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/35

Geschäftslokal Top.Nr. 11A

71

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Nord/30
Stellplatz Nr. Nord/31

Geschäftslokal Top.Nr. 12A

309

Anteil EG
Anteil 1. Stock
Stellplatz Nr. Nord/5
Stellplatz Nr. Nord/6
Stellplatz Nr. Nord/7
Stellplatz Nr. Nord/8
Stellplatz Nr. Nord/9
Stellplatz Nr. Nord/10
Stellplatz Nr. Nord/11
Stellplatz Nr. Nord/12
Stellplatz Nr. Nord/13
Stellplatz Nr. Nord/14
Stellplatz Nr. Nord/27
Stellplatz Nr. Nord/28
Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/29
Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/32
Stellplatz Nr. Süd/1
Stellplatz Nr. Süd/3

ÜBERTRAG:

1925

ÜBERTRAG:

1925

Stellplatz Nr. Süd/6
 Stellplatz Nr. Süd/7
 Stellplatz Nr. Süd/8
 Stellplatz Nr. Süd/9
 Stellplatz Nr. Süd/10
 Stellplatz Nr. Süd/11
 Stellplatz Nr. Süd/12
 Stellplatz Nr. Süd/13
 Stellplatz Nr. Süd/14
 Stellplatz Nr. Süd/15
 Stellplatz Nr. Süd/16
 Stellplatz Nr. Süd/17
 Stellplatz Nr. Süd/18
 Stellplatz Nr. Süd/19
 Stellplatz Nr. Süd/20
 Stellplatz Nr. Süd/21
 Stellplatz Nr. Süd/23
 Stellplatz Nr. Süd/26
 Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/31
 Stellplatz Nr. Süd/35

147

Geschäftslokal Top.Nr. 13/14A:

Anteil EG
 Anteil 1. Stock
 Lager/Naßraum
 Stellplatz Nr. Nord/25
 Stellplatz Nr. Nord/26

70

Geschäftslokal Top.Nr. 15A

Anteil EG
 Anteil 1. Stock
 Lager
 Stellplatz Nr. Nord/24

220

Bank Top.Nr. 16A

Stellplatz Nr. Nord/22
 Stellplatz Nr. Nord/23

1. Stock:

Wohnung Top.Nr. 9

Terrasse
 begrünte Terrasse
 Stellplatz Nr. Nord/1
 Einlagerungsraum Nr. 9

108

ÜBERTRAG:

2470

ÜBERTRAG: 3321

Wohnung Top.Nr. 19

67

Terrasse
Stellplatz Nr. Nord/16
Einlagerungsraum Nr. 19

**DER GESAMTNUTZWERT
BETRÄGT SOMIT:**

3.388

Begründung:

Mit Antrag vom 29.9.1999 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I 147/1999, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt, da die Baukosten iSd. § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen sind.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge von baulichen Änderungen, teilweiser geänderter Zuordnungen von PKW-Stellplätzen sowie Zusammenlegung zweier Geschäftslokale notwendig.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige f. d. Realitätswesen Herr KR Dr. Wolfgang Renezeder hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 23.12.1999 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/93 vorgelegt wurde.

ad Teil II des Spruches:

Gemäß § 37 Abs. 3 Z 6 MRG in Verbindung mit § 97 Zivil-prozeßordnung in der Fassung des Bundesgesetzes vom 1.1.1982, BGBl. Nr. 201/1982, wurde Herr Yu Jianyong, 11, Simmeringer Hauptstraße 289, Stg. 1, Top Nr. 5 von amtswegen als gemeinschaftlicher Zustellungsbevollmächtigter bestellt.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

5. Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziffer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 1975) vom 20. Dezember 1999:

Aus dieser Bescheinigung geht hervor, daß auf der Liegenschaft EZ 2604 des Grundbuches 01103 Kaiserebersdorf, in 1110 Wien, Etrichstraße 40, zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom 21.11.96, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96, vom 19.09.97, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97, vom 16.02.98, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98, vom 24.09.98, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98, vom 19.10.98, Zahl: MA 37/11-Leberberg KE 2604/2991/98 sowie vom 23.10.1998, Zahl: MA 37/11-Etrichstraße KE/2604/3172/98 34 selbständige Räumlichkeiten bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Die vorangeführten 34 selbständigen Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	18	18	0
Büro- und Geschäftslokale	15	15	0
1 Garage mit 73 Stellplätzen	1	0	1

Die in der Garage untergebrachten PKW-Stellplätze werden einzelnen Wohnungen und Lokalen als Zubehör zugeordnet.
Keine der Wohnungen wurde als Hauswartwohnung vorgesehen.

Zugeordnet werden:

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	18	18	0
begrünte Terrassen	15	15	0
Terrassen	16	16	0
Loggien	1	1	0
Lager/Naßgruppe	7	7	0
Abstellraum	1	1	0
PKW-Stellplätze	73	73	0

6. Nutzwertfestsetzung für die geänderten Bestandobjekte:

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter 0,50 liegt, werden auf 1,0 aufgerundet (§ 5 Abs.4 WEG 1975).

Bei der Ermittlung der Nutzwerte bei den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gelangen folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

Wohnung mit Terrasse	+ 2,5% bis + 10%
Lage unter oder über unbeheizten Flächen	- 2,5% bis - 5,0%
Nordlage	- 2,5% bis - 5,0%
keine Querdurchlüftung	- 2,5%
Einzelraumwohnung	- 5,0%
2. Geschoß bei Büros	- 2,5%
Zugang zur Wohnung über Laubengang	- 5,0%
bei Wohnungen:	
Lage neben Garagenein-/ausfahrt	- 10,0%
reine Straßenlage	- 5,0%
teilw. Straßenlage	- 2,5%
Fläche über 200 m ² bei Geschäftslokalen	- 15,0%

Faktor für Bestandobjekte bzw. einzelne Teile derselben:

Wohnungen, wenn kein Zu- und Abschlag		Faktor 1,00
Kellerabteile	minus 80%	Faktor 0,20
Terrasse	minus 75%	Faktor 0,25
begrünte Terrasse	minus 85%	Faktor 0,15
Loggia	minus 50%	Faktor 0,50
Lager/Naßgruppe	minus 55%	Faktor 0,40
Abstellraum	minus 55%	Faktor 0,40
Bank		Faktor 1,00
Geschäftslokale/Büros	minus 40%	Faktor 0,60
Behinderten-Stellplätze	minus 60%	Faktor 0,40
PKW-Stellplätze	minus 40%	Faktor 0,60

Loggienflächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor abgemindert und dem Wert der Wohnung vor dessen Rundung zugezählt.

Terrassenflächen sowie die als Garten/begrünte Terrassen bezeichneten Flächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor berichtigt, jedoch einzeln bewertet.

Kellerflächen werden nicht durch den Faktor für die einzelne Wohnung berührt, vielmehr gesondert behandelt.

Loggien- und Kellerflächen werden jedoch mit mindestens 1 bewertet, wenn sich infolge des Abschlages ein Wert von weniger als 0,5 ergeben sollte.

BAUTEIL SÜD = STIEGE 1

Erdgeschoß/1. Stock

Geschäftslokal Top.Nr. 1A:165,69 m² EG+1.St.61,12 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse 5,00%

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%

0,00%daher Faktor 1,000 x 61,12 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 36,67104,57 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

Lokal mit Terrasse 5,00%

2. Geschoß im Geschäftsverband -2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen -5,00%

teilw. Lage über unbeheizten Flächen -2,50%

-5,00%daher Faktor 0,950 x 104,57 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 59,60

96,27

96

Terrasse:

8,16 m²x Faktor 0,25 x 8,16 m²

x Faktor des Lokals 0,950

= 1,94

2

begrünte Terrasse:

12,86 m²x Faktor 0,15 x 12,86 m²

x Faktor des Lokals 0,950

= 1,83

2

Lager Nr. 1B (mit Schleuse):

11,50 m²

x Faktor 0,40 x 11,50

= 4,60

5

Stellplatz Nr. Süd/27:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/28:

16,80 m²

x Faktor 0,40 x 16,80

= 6,72

7

119

Geschäftslokal Top.Nr. 2A:102,28 m² EG+1.St.73,09 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen -2,50%

-7,50%daher Faktor 0,925 x 73,09 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,56

218

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
56,76

57

Stellplatz Nr. Süd/29:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/30:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

71

Geschäftslokal Top.Nr. 3A:102,25 m² EG+1.St.73,06 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,06 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,5529,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
56,75

57

Stellplatz Nr. Süd/32:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

Stellplatz Nr. Süd/33:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

71

Geschäftslokal Top.Nr. 4A:105,66 m² EG+1.St.76,47 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 76,47 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 42,44

219

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
58,64

Lager/Naßraum:

16,16 m²

x Faktor 0,40 x 16,16

= 6,46

Stellplatz Nr. Süd/34:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

59 } 65
6
7 72

Geschäftslokal Top.Nr. 5A:

102,66 m² EG+1.St.

73,47 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,47 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,78

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
56,98 57

Lager:

14,01 m²

x Faktor 0,40 x 14,01

= 5,60

6

Stellplatz Nr. Süd/37:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68

7

70

Geschäftslokal Top.Nr. 6A:

102,28 m² EG+1.St.

73,09 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,09 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,56

29,19 m ²	im 1.Stock				
Zu- und Abschläge:					
2. Geschoß im Geschäftsverband		-2,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen		-5,00%			
		-7,50%			
daher Faktor 0,925 x 29,19 m ² x Faktor für Lokal	0,60	=	16,20		
			56,76		57

Geschäftslokal Top.Nr. 7A:

102,25 m ²	EG+1.St.				
73,06 m ²	im EG				
Zu- und Abschläge:					
Lage über unbeheizten Flächen		-5,00%			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen		-2,50%			
		-7,50%			
daher Faktor 0,925 x 73,06 m ² x Faktor für Lokal	0,60	=	40,55		
29,19 m ²	im 1.Stock				
Zu- und Abschläge:					
2. Geschoß im Geschäftsverband		-2,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen		-5,00%			
		-7,50%			
daher Faktor 0,925 x 29,19 m ² x Faktor für Lokal	0,60	=	16,20		
			56,75		57
Lager:					
81,33 m ²					
x Faktor 0,40 x 81,33		=	32,53	33	90

Geschäftslokal Top.Nr. 8A:

102,28 m ²	EG+1.St.				
73,09 m ²	im EG				
Zu- und Abschläge:					
Lage über unbeheizten Flächen		-5,00%			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen		-2,50%			
		-7,50%			
daher Faktor 0,925 x 73,09 m ² x Faktor für Lokal	0,60	=	40,56		
29,19 m ²	im 1.Stock				
Zu- und Abschläge:					
2. Geschoß im Geschäftsverband		-2,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen		-5,00%			
		-7,50%			
daher Faktor 0,925 x 29,19 m ² x Faktor für Lokal	0,60	=	16,20		
			56,76		57
Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/38:					
16,80 m ²					
x Faktor 0,40 x 16,80		=	6,72	7	64

BAUTEIL NORD = STIEGE 2

Erdgeschoß/1.Stock:

Geschäftslokal Top.Nr. 9A:

107,08 m² EG+1.St.
 77,89 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen
 teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 77,89 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 43,23

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband
 Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = $\frac{16,20}{59,43}$ 59

Lager/Nußraum:

9,94 m²
 x Faktor 0,40 x 9,94

=

3,98

4

Stellplatz Nr. Nord/33:

11,14 m²
 x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

70

Geschäftslokal Top.Nr.10A:

102,28 m² EG+1.St.
 73,09 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen
 teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,09 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,56

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband
 Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = $\frac{16,20}{56,76}$ 57

Stellplatz Nr. Nord/34:

11,14 m²
 x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/35:

16,80 m²
 x Faktor 0,40 x 16,80

=

6,72

7

71

K

2. Stock:

Wohnung Top.Nr. 2:99,47 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse	10,00%
Lage über unbeheizten Flächen	-5,00%
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%
Zugang Laubengang	-5,00%
	<u>-5,00%</u>

daher Faktor 0,950 x 99,47

= 94,50 94

Terrasse:

23,46 m²x Faktor 0,25 x 23,46 m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,57 6

begrünte Terrasse:

32,94 m²x Faktor 0,15 x 32,94 m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Abstellraum Nr. 2/EG-Garage:

21,39 m²

x Faktor 0,40 x 21,39

= 8,56 9

Stellplatz Nr. Süd/22:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 2:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 122

Wohnung Top.Nr. 3:99,47 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse	10,00%
Lage über unbeheizten Flächen	-5,00%
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%
Zugang Laubengang	-5,00%
	<u>-5,00%</u>

daher Faktor 0,950 x 99,47

= 94,50 94

Terrasse:

23,46 m²x Faktor 0,25 x 23,46 m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,57 6

begrünte Terrasse:

32,94 m²x Faktor 0,15 x 32,94 m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Süd/24:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 3:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 113

Wohnung Top.Nr. 4:99,47 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,47

= 94,50 94

Terrasse:

23,46 m²x Faktor 0,25 x 23,46m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,57 6

begrünte Terrasse:

32,94 m²x Faktor 0,15 x 32,94m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Süd/25:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr.4:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 113

Wohnung Top.Nr. 5:99,93 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,93

= 94,93 95

Terrasse:

24,37 m²x Faktor 0,25 x 24,37m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,79 6

begrünte Terrasse:

34,48 m²

x Faktor 0,15 x 34,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,91 5

Stellplatz Nr. Süd/4:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr.5:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 114

Wohnung Top.Nr. 6:

99,47 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,47

= 94,50 94

Terrasse:

23,46 m²

x Faktor 0,25 x 23,46m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,57 6

begrünte Terrasse:

32,94 m²

x Faktor 0,15 x 32,94m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Süd/5:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 6:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 113

Wohnung Top.Nr.7:

99,47 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,47

= 94,50 94

Terrasse:

23,46 m²x Faktor 0,25 x 23,46m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,57 6

begrünte Terrasse:

32,94 m²x Faktor 0,15 x 32,94m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Süd/2:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 7:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 113

Wohnung Top.Nr. 8:103,93 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage neben Garageneinfahrt

-10,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-15,00%

daher Faktor 0,850 x 103,93

= 88,34 88

Terrasse:

23,46 m²x Faktor 0,25 x 23,46m²

x Faktor der Wohnung 0,850

= 4,99 5

begrünte Terrasse:

32,94 m²x Faktor 0,15 x 32,94m²

x Faktor der Wohnung 0,850

= 4,20 4

Stellplatz Nr. Süd/36:

11,04 m²

x Faktor 0,40 x 11,04

= 4,42 4

Einlagerungsraum Nr.8:

2,28 m²

x Faktor 0,20 x 2,28

= 0,46 1 102

BAUTEIL NORD = STIEGE 2

Erdgeschoß/1.Stock:

Geschäftslokal Top.Nr. 9A:

107,08 m² EG+1.St.
77,89 m² im EG

Zu- und Abschlüsse:

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen -2,50%
-7,50%

daher Faktor 0,925 x 77,89 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 43,2329,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschlüsse:

2. Geschoß im Geschäftsverband -2,50%
Lage unter unbeheizten Flächen -5,00%
-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
59,43 59

Lager/Naßraum:

9,94 m²

x Faktor 0,40 x 9,94 = 3,98 4

Stellplatz Nr. Nord/33:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14 = 6,68 7 70

Geschäftslokal Top.Nr.10A:

102,28 m² EG+1.St.
73,09 m² im EG

Zu- und Abschlüsse:

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen -2,50%
-7,50%

daher Faktor 0,925 x 73,09 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,5629,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschlüsse:

2. Geschoß im Geschäftsverband -2,50%
Lage unter unbeheizten Flächen -5,00%
-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
56,76 57

Stellplatz Nr. Nord/34:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14 = 6,68 7

Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/35:

16,80 m²

x Faktor 0,40 x 16,80 = 6,72 7 71

Stellplatz Nr. Nord/8: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/9: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/10: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/11: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/12: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Nord/13: 11,18 m ² x Faktor 0,60 x 11,18	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Nord/14: 11,18 m ² x Faktor 0,60 x 11,18	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Nord/27: 11,18 m ² x Faktor 0,60 x 11,18	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Nord/28: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/29: 16,80 m ² x Faktor 0,40 x 16,80	=	6,72	7
Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/32: 16,80 m ² x Faktor 0,40 x 16,80	=	6,72	7
Stellplatz Nr. Süd/1: 11,04 m ² x Faktor 0,60 x 11,04	=	6,62	7
Stellplatz Nr. Süd/3: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7

Stellplatz Nr. Süd/6: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/7: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/8: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/9: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/10: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/11: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/12: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/13: 11,18 m ² x Faktor 0,60 x 11,18	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Süd/14: 11,18 m ² x Faktor 0,60 x 11,18	=	6,71	7
Stellplatz Nr. Süd/15: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/16: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/17: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7
Stellplatz Nr. Süd/18: 11,14 m ² x Faktor 0,60 x 11,14	=	6,68	7

Stellplatz Nr. Süd/19:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Süd/20:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Süd/21:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Süd/23:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Süd/26:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/31:

16,80 m²

x Faktor 0,40 x 16,80

= 6,72 7

Stellplatz Nr. Süd/35:

11,18 m²

x Faktor 0,60 x 11,18

= 6,71 7

309

Geschäftslokal Top.Nr. 13/14A:

206,52 m² EG+1.St.

148,14 m² im EG

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 148,14 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 82,22

58,38 m² im 1. Stock

Zu- und Abschläge:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 58,38 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 32,40
114,62 115

Lager/Nußraum:

46,24 m²

x Faktor 0,40 x 46,24

= 18,50 18

Stellplatz Nr. Nord/25:

11,04 m²

x Faktor 0,60 x 11,04

= 6,62 7

Stellplatz Nr. Nord/26:

11,04 m²

x Faktor 0,60 x 11,04

= 6,62 7 147

Geschäftslokal Top.Nr. 15A:

101,89 m² EG+1.St.

72,70 m² im EG

Zu- und Abschlüsse:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 72,70 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 40,35

29,19 m² im 1.Stock

Zu- und Abschlüsse:

2. Geschoß im Geschäftsverband

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 29,19 m² x Faktor für Lokal 0,60 = 16,20
56,55 57

Lager:

12,82 m²

x Faktor 0,40 x 12,82

= 5,13 5

Stellplatz Nr. Nord/24:

13,30 m²

x Faktor 0,60 x 13,30

= 7,98 8 70

BANK Top.Nr. 16A:

265,24 m²

Zu- und Abschlüsse:

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Fläche über 200 m²

-15,00%

teilw.Lage unter unbeheizten Flächen

-2,50%

-22,50%

daher Faktor 0,775 x 265,24 m² x Faktor für Lokal 1,00 = 205,56 206

Stellplatz Nr. Nord/22:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Stellplatz Nr. Nord/23:

11,18 m²

x Faktor 0,60 x 11,18

= 6,71 7 220

1. Stock:

Wohnung Top.Nr.9:106,90 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage neben Garagenein-/ausfahrt

-10,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-15,00%

daher Faktor 0,850 x 106,90

=

90,87

91

Terrasse:

23,80 m²x Faktor 0,25 x 23,80 m²

x Faktor der Wohnung 0,850

=

5,06

5

begrünte Terrasse:

33,53 m²x Faktor 0,15 x 33,53 m²

x Faktor der Wohnung 0,850

=

4,28

4

Stellplatz Nr. Nord/1:

11,04 m²

x Faktor 0,60 x 11,04

=

6,62

7

Einlagerungsraum Nr.9:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

=

0,56

1

108

Wohnung Top.Nr. 10:99,80 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,80

=

94,81

95

Terrasse:

23,48 m²x Faktor 0,25 x 23,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

=

5,58

6

begrünte Terrasse:

32,92 m²x Faktor 0,15 x 32,92m²

x Faktor der Wohnung 0,950

=

4,69

5

Stellplatz Nr. Nord/2:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 10:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

= 0,56 1 114

Wohnung Top.Nr. 11:

99,80 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,80

= 94,81 95

Terrasse:

23,48 m²

x Faktor 0,25 x 23,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,58 6

begrünte Terrasse:

32,92 m²

x Faktor 0,15 x 32,92m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Nord/3:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 11:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

= 0,56 1 114

Wohnung Top.Nr.12:

99,80 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,80

= 94,81 95

Terrasse:

23,48 m²

x Faktor 0,25 x 23,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,58 6

begrünte Terrasse:

32,92 m²

x Faktor 0,15 x 32,92m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Nord/4:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 12:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

= 0,56 1 114

Wohnung Top.Nr.13:

100,26 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 100,26

= 95,25 95

Terrasse:

24,37 m²

x Faktor 0,25 x 24,37m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,79 6

begrünte Terrasse:

34,48 m²

x Faktor 0,15 x 34,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,91 5

Stellplatz Nr. Nord/15:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 13:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

= 0,56 1 114

Wohnung Top.Nr.14:

99,80 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,80

= 94,81 95

Terrasse:

23,48 m²

x Faktor 0,25 x 23,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,58 6

begrünte Terrasse:

32,92 m²

x Faktor 0,15 x 32,92m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Nord/21:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 14:

2,79 m²

x Faktor 0,20 x 2,79

= 0,56 1 114

Wohnung Top.Nr.15:

99,80 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

10,00%

Lage über unbeheizten Flächen

-5,00%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Zugang Laubengang

-5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 99,80

= 94,81 95

Terrasse:

23,48 m²

x Faktor 0,25 x 23,48m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 5,58 6

begrünte Terrasse:

32,92 m²

x Faktor 0,15 x 32,92m²

x Faktor der Wohnung 0,950

= 4,69 5

Stellplatz Nr. Nord/20:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

= 6,68 7

Einlagerungsraum Nr. 15:

4,25 m²

x Faktor 0,20 x 4,25

= 0,85 1 114

Wohnung Top.Nr.16:56,37 m²

Zu- und Abschläge:

teilw.Lage über unbeheizten Flächen

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

teilw. Nordlage

-2,50%

-10,00%

daher Faktor 0,900 x 56,37

=

50,73

51

Stellplatz Nr. Nord/19:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Einlagerungsraum Nr. 16:

2,62 m²

x Faktor 0,20 x 2,62

=

0,52

1

59

Wohnung Top.Nr.17:57,54 m²

Zu- und Abschläge:

teilw.Lage über unbeheizten Flächen

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

keine Querdurchlüftung

-2,50%

reine Nordlage

-5,00%

Einzelraumwohnung

-5,00%

-20,00%

daher Faktor 0,800 x 57,54

=

46,03

46

Stellplatz Nr. Nord/17:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

=

6,68

7

Einlagerungsraum Nr. 17:

2,62 m²

x Faktor 0,20 x 2,62

=

0,52

1

54

Wohnung Top.Nr.18:57,10 m² inkl.Loggia56,72 m²

Zu- und Abschläge:

teilw.Lage über unbeheizten Flächen

-2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

keine Querdurchlüftung

-2,50%

reine Straßenlage

-5,00%

Einzelraumwohnung

-5,00%

-20,00%

daher Faktor 0,800 x 56,72

=

45,38

Loggia:

0,38 m²x Faktor 0,5 x 0,38m²

x Faktor der Wohnung 0,800

$$= \frac{0,15}{45,53} \quad 46$$

Stellplatz Nr. Nord/18:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

$$= 6,68 \quad 7$$

Einlagerungsraum Nr. 18:

2,62 m²

x Faktor 0,20 x 2,62

$$= 0,52 \quad 1 \quad 54$$

Wohnung Top.Nr.19:63,12 m²

Zu- und Abschläge:

Wohnung mit Terrasse

2,50%

Lage unter unbeheizten Flächen

-5,00%

Nordost-Lage

-2,50%

teilw. Straßenlage

-2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 63,12

$$= 58,39 \quad 58$$

Terrasse:

3,28 m²x Faktor 0,25 x 3,28m²

x Faktor der Wohnung 0,925

$$= 0,76 \quad 1$$

Stellplatz Nr. Nord/16:

11,14 m²

x Faktor 0,60 x 11,14

$$= 6,68 \quad 7$$

Einlagerungsraum Nr. 19:

2,21 m²

x Faktor 0,20 x 2,21

$$= 0,44 \quad 1 \quad 67$$

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 Mietrechtsgesetz). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) „SEG“ Stadterneuerungs- und Eigentums-
wohnungsgesellschaft m.b.H.

Währinger Straße 18
1090 Wien

(2-fach)

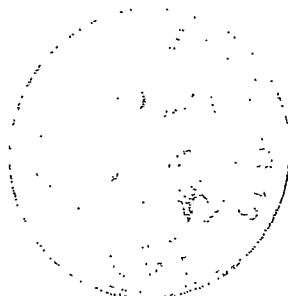
- 2) sämtliche WEB in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Handen der gemäß § 9 Abs. 2 Zustellungsgesetz als Zustellungsbevollmächtigten bestimmten
Herrn Yu Jianyong

Simmeringer Hauptstraße 289/1/5
1110 Wien

- 3) MA 50 - Gruppe G
- 4) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Friedrich
Telefon: 4000/74528 DW



Mag. Gantsidis

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

238

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
1194 Wien, Muthgasse 62
Telefon: 4000/Nebenstelle
Telefax: 4000-99/74500
email: post@m16.magwien.gv.at
DVR: 0000191

/CP

E/SEG	TERMIN
10. APR. 2000	
OBJEKT	SS
M/Kel	B/SBR

5657/02

MA 16 - Schli - ZS 7188/1999
Wien 11, Etrichstraße 40

Wien, 6.4.2000

SEG Stadterneuerungs- und
Eigentumswohnungsges.m.b.H.

Währinger Straße 18
1090

Die MA 16 - Zentrale Schlichtungsstelle teilt Ihnen mit, dass gegen die Entscheidung vom 15.2.2000, GZ MA 16 - Schli - ZS 7188/1999, nach Auskunft durch das zuständige Bezirksgericht, innerhalb offener Frist, keine Anrufung an das Gericht erfolgt ist.

Die zitierte Entscheidung ist somit nicht außer Kraft getreten.

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Krell, AR
Telefon: 4000/74535 DW




Quell

239

1/cq A
T
Vereinbarung zur Begründung des

WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

5 6 5 7 / 0 2
1 2 7 9 1 / 9 8

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, laufende Nummer 1-4 angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1-4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604 Grundbuch Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6.

Auf der Liegenschaft werden 2 Stiegen in getrennten Gebäuden mit insgesamt 18 gem. § 15 WWFSG geförderten Eigentumswohnungen, 16 freifinanzierten Lokalen, einer selbständigen Räumlichkeit, 2 Garagen mit insgesamt 88 Stellplätzen und anderen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A, unter laufender Nummer 1-4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile, welche gemäß der rechtskräftigen Entscheidungen des Magistrats der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 24.02.1997, GZ: MA 50 - Schli 1/97/66 und vom 26.08.1998, GZ: MA 16 - ZS 1/98/11182, festgesetzt wurden und in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungen oder Geschäftslokalen zu begründen. Sollte nach Baufertigstellung eine neuerliche Parifizierung gemäß den der Benützungsbewilligung oder Baufertigstellungsanzeige zugrundeliegenden Plänen erfolgen, geben alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der lt. Entscheidungen vom 24.02.1997 und 26.08.1998 festgesetzten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch Kaiserebersdorf, im Sinne des § 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten BGBl. 1975/417 in der geltenden Fassung (in weiterer Folge kurz WEG genannt) unter Zugrundelegung der Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind.

Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 9 WEG.

240

III.

Die in der Tabelle, Spalte A; unter lfd. Nr. 1-4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig, mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte F ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 1 WEG 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 F bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

IV.

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten (Gemeinschaftsordnung):

§ 1 Umfang des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum umfaßt folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:
 - a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Loggien und Eigengärten sowie der dazugehörigen Kellerabteile bzw. Einlagerungsräume und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen und Loggien inkl. der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;
 - b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
 - c) die Innenseiten der Fenster und Fensterbänke;
 - d) die zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen; die Innenseiten der Terrassentüren sowie der Wohnungseingangstür;
 - e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper;
 - f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom; die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen sowie dazugehörige

241

Zähler und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

2. Vom Wohnungseigentum erfaßt ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und, soweit vorhanden, an der gemäß § 7 der Gemeinschaftsordnung gebildeten Rücklage. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

§ 2 Verwaltung

1. Zur Verwaltung der im Miteigentum der Käufer stehenden Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter im Sinne der bezughabenden Bestimmungen des WEG bzw. des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches bestellt.
Der Verwalter ist zu verpflichten, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, welches den Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter vom November 1976 entspricht.

Alle der Wohnungseigentümergeinschaft zustehenden Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung und Abberufung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund der Richtlinien und Honorarsätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bzw. der Entgeltrichtlinienverordnung in der geltenden Fassung ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.
3. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, insbesondere im Rahmen des § 17 Abs.1 WEG, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft bezieht, ist der Verwalter i.S.d. § 17 Abs.2 WEG verpflichtet, die Interessen der Miteigentümergeinschaft zu wahren, die Weisungen der Mehrheit zu befolgen.
4. Bei Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter die Bestimmungen des § 14 Abs. 3 WEG einzuhalten.
5. Der Verwalter verwahrt alle auf die Wohnanlage bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

242

§ 3 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der Wohnanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in der Wohnung ist insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung.

2. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden und für die Handlungen eines Dritten verantwortlich. Er ist ferner gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und bei Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.
3. Der Bestand sowie die Wartung und Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung der Wohnanlage oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.
4. Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfaßt sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

§ 4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Alle Teile der Wohnanlage und der Grundstücke, die nicht gemäß § 3 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.
2. Die Erträge aus der Vermietung nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen kommen allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu.
3. Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung der Miteigentümer - vorbehaltlich der Regelung in Pkt. 4. - über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, Dachböden und dgl.).
4. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des

243

gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu dulden.

5. Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
6. Die Benützung der Garage hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer zu erfolgen.

§ 5 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen oder Geschäftsflächen erfolgt i.S.d. § 13 Abs.2 WEG.
2. Die Miteigentümer sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs.2 WEG verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.
3. Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, daß an den Fassaden der Gebäude Werbeflächen für die Lokale vorgesehen sind.

§ 6 Aufwendungen für die Liegenschaft:

1. Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile laut Nutzwertfestsetzung zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag darüberhinaus eine abweichende Regelung vorsieht.
- Einvernehmlich wir abweichend vom obigen Verteilungsgrundsatz vereinbart, daß die Betriebskosten der Garage nach einem eigenen Verrechnungsschlüssel abgerechnet werden. Basis des Verrechnungsschlüssels sind die Summen der auf sämtliche PKW Stellplätze entfallenden Nutzwerte. Die Kosten werden durch vorgenannten Nutzwert dividiert und den jeweiligen Eigentümern gem. dem Nutzwert der dem jeweiligen im Zubehörseigentum stehenden PKW Stellplatz entspricht vorgeschrieben.

Zu den gem. Abs. 1. zu tragenden gemeinsamen Leistungen gehören insbesondere die sonstigen mit dem Betrieb der Wohnanlage verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Gemeinschaftsräume, Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen, die Prämien für die Versicherung der Anlage, die Kosten der Beleuchtung der Wege, sowie für die Hausreinigung sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

2. Die Einhebung der laufenden Aufwendungen durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten à conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist verpflichtet, jedem Miteigentümer die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres zu legen und die Belege an einer geeigneten Stelle zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Auflage der Jahresabrechnung ist von der Verwaltung auf der Anschlagtafel kundzumachen. Die Miteigentümer sind angehalten, die Jahresabrechnung innerhalb von 3 Monaten nach deren Auflegen zu überprüfen und allfällige Einwendungen binnen dieser Frist schriftlich beim Verwalter zu erheben.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekanntgegeben und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen. Der Hausverwalter hat weiters spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres in der Anlage eine Vorausschau für das nächste Jahr aufzulegen, in der die voraussichtlichen Aufwendungen für die Anlage hinsichtlich Art und Kosten bekanntzugeben sind.

3. Die Miteigentümer haften dem Verwalter gegenüber für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat, im Rahmen des § 13 c Abs.2 WEG.
4. Darlehenstilgungen

Die Aufteilung der in Anspruch genommenen Darlehen samt Pfandrechtes sowie des Pfandrechtes bezüglich des nicht rückzahlbaren Beitrages gemäß WWFSG 1989 erfolgt im Innenverhältnis gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen und Geschäftslokale und sonstige selbständige Räumlichkeiten, die Darlehensmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil.

5. Nutzflächen

Die Ausmaße laut baubehördlich genehmigten Bestandsplänen werden von allen Miteigentümern rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt.

§ 7 Instandhaltung, Rücklage

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

Insbesondere ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung, für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisräumung seiner Terrassenflächen bzw. Loggienflächen in der Weise Sorge zu tragen, daß keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und des Gebäudes entsteht, widrigenfalls -bei Gefahr im Verzug- der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen.

2. Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizung oder das Auftreten von Ungeziefer.
3. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfaßten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
4. Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 1 Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
5. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.
6. Die Miteigentümer verpflichten sich, zur Vorsorge für Aufwendungen gem. § 19 WEG für die Wohnanlage eine angemessene Rücklage zu bilden. Dabei sind anfänglich, maximal jedoch während der ersten drei Abrechnungseinheiten, jährlich mindestens drei Promille der Gesamtherstellungskosten der Anlage zu erlegen. Danach ist die Höhe der Rücklage gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere i.S.d. § 16 Abs.1 WEG festzusetzen. Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge sind als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten, auf einem gesonderten Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwahren

und bestmöglich zu verzinsen. Ein Nachweis über die Kontoföhrung ist jährlich vorzulegen.

§ 8 Öffentlicher Durchgang

Der öffentliche Durchgang zwischen den zwei Gebäuden wird hinsichtlich der anfallenden Kosten von den jeweiligen Eigentümern getragen.

§ 9 Versicherungen

1. Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, werden vom Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:
 - a) eine Haus-Haftpflichtversicherung
 - b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
 - c) tunlichst bei Ende der Haftung der bauausführenden Firma eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude einschließlich der Behebung von Gaiuzenschäden.
2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

§ 10 Zahlungsfälligkeiten

Alle nach § 19 WEG und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug treten die im § 22 WEG festgelegten Säumnisfolgen (Ausschluß aus der Gemeinschaft) ein.

§ 11 Serviceverträge

Zur Wahrung der Gewährleistungsfrist sowie der Erhaltung ordnungsgemäßer Funktion sind auf alle beweglichen Teile des Hauses, wie z.B. Garagentor, Garagenbrandabschnittstor sind, entsprechende Serviceverträge abzuschließen.

§ 12 Schlußbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß ihrem Sinn entsprochen wird.
2. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

V.

Die Wohnungseigentümer als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604 stellen fest, daß der Miteigentümer „SEG“ Stadterneuerungs - und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. als einziger Miteigentümer dieser Liegenschaft über Miteigentumsanteile verfügt mit denen kein Wohnungseigentum verbunden ist und daher aufgrund Pkt. IV. § 4 Abs. 2 und aufgrund § 20 Abs. 2 WEG hinsichtlich aller selbständigen Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und mit diesen verbundenen Liegenschaftsanteilen dieser Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG nutzungs- und Verfügungsberechtigt ist, die nicht aufgrund von untrennbarer Verbindungen mit Mindestanteilen im Wohnungseigentum stehen, hiebei handelt es sich insbesondere um die Wohnungen Top Nr. 2 bis Top Nr. 19, für welche derzeit noch kein selbständiges Wohnungseigentum begründet werden soll.

Aus diesem Grunde räumen die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604 für sich und ihre Rechtsnachfolger der „SEG“ Stadterneuerungs - und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum an dem oder den Miteigentumsanteilen an der EZ 2604, mit welchen Wohnungseigentum nicht verbunden ist, das Wohnungsfruchtgenußrecht an den Wohnungen Top Nr. 2 bis Top Nr. 19 unentgeltlich ein. Für die Ausübung des Fruchtgenußrechtes gelten die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages sinngemäß, der Fruchtgenußberechtigte ist hinsichtlich der Nutzung der Wohnungen, an welchen das Fruchtgenußrecht besteht, an keine Beschränkung gebunden, soweit sich diese nicht aus dem vorliegenden Wohnungseigentumsvertrag ergeben und insbesondere berechtigt, über die ihm zustehenden Wohnungen Mietverträge mit Dritten abzuschließen und aufzukündigen. Der Fruchtgenußberechtigte kann zudem an den ihm zustehenden Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten jederzeit Wohnungseigentum begründen.

Zur Regelung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 13 - 20 oder anderer bezughabender Gesetzesstellen des WEG vereinbart, daß die Bestimmungen des Punktes IV. dieses Vertrages zwischen allen Miteigentümern Geltung haben. Weiters hat der Punkt IV. auch Gültigkeit während des Zeitraumes, in welchem das Wohnungseigentum noch nicht verbüchert ist und somit die die Verwaltung der Anlage betreffenden Bestimmungen des WEG noch nicht anwendbar sind.

VI.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen 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 mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter; mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

VII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen im Verhältnis ihrer Anteile die Wohnungseigentümer.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

IX.

Die Miteigentümer erteilen Frau Dr. Silvia Gruber, 1090 Wien, Währinger Straße 18, unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung zu beantragen und alle zu eigenen Händen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

X.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß für die auf der Liegenschaft errichteten gemäß § 15 WWFSG geförderten Wohnungen erst nach erfolgter Flächenprüfung Wohnungseigentum begründet wird. Sie verpflichten sich daher bereits jetzt den, zu einem späteren abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag mit den Käufern der § 15 geförderten Wohnungen, mitzufertigen.

IX.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

I. IN DER AUFSCHRIFT:

die Ersichtlichmachung: Wohnungseigentum

II. IM EIGENTUMSBLATT:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1-4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in Spalte D genannten Anteilen;
2. die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1 bis 4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweiliger Rechtsnachfolger an den in Spalte F genannten Bestandsobjekten;
3. bei den in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter lfd. Nr. 1-4 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 12 WEG.

III. IM LASTENBLATT:

Die Anmerkung des vom Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssels für die gem. § 6 des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen (Betriebskosten der Garage).

A	B	C	D	E	F
lfd. Nr.	Top Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3399-stel	m ²	Bestandsobjekte
1	1A	„SEG“ Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.	121	61,50 104,57 10,86 14,18 11,14 11,14 11,10	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Terrasse begrünte Terrasse Stellplatz Nr. Süd/28 Stellplatz Nr. Süd/29 Lager (mit Schleuse)
	2A		71	73,27 29,19 11,14 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Stellplatz Nr. Süd/32 Stellplatz Nr. Süd/31
	3A		71	73,23 29,19 11,14 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Stellplatz Nr. Süd/35 Stellplatz Nr. Süd/34
	4A		71	73,27 29,19 11,18 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Stellplatz Nr. Süd/38 Stellplatz Nr. Süd/37
	5A		71	73,27 29,19 11,14 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Stellplatz Nr. Süd/41 Stellplatz Nr. Süd/40
	6A		71	74,33 29,19 16,80 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/42 Stellplatz Nr. Süd/43

25A

252

				Stellplatz Nr. Süd/15 Stellplatz Nr. Süd/16 Stellplatz Nr. Süd/17 Stellplatz Nr. Süd/18 Stellplatz Nr. Süd/19 Stellplatz Nr. Süd/20 Stellplatz Nr. Süd/21 Stellplatz Nr. Süd/22 Stellplatz Nr. Süd/23 Stellplatz Nr. Süd/24 Stellplatz Nr. Nord/5 Stellplatz Nr. Nord/6 Stellplatz Nr. Nord/7 Stellplatz Nr. Nord/8 Stellplatz Nr. Nord/9 Stellplatz Nr. Nord/10 Stellplatz Nr. Nord/11 Stellplatz Nr. Nord/12 Stellplatz Nr. Nord/13 Stellplatz Nr. Nord/14 Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/30 Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/33 Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/36 Behinderten-Stellplatz Nr. Süd/39 Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/36 Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/33	11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,14 11,18 11,18 16,80 16,80 16,80 16,80 16,80 16,80			
15A		71		Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/24 Stellplatz Nr. Nord/25	73,94 29,19 16,80 11,14			

2	9A	Willibald JAINDL, geb. 11.10.1953 Selbständig	72	74,19 29,81 16,80 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/40 Stellplatz Nr. Nord/37
3	13A	Jianyong YU, geb. 28.11.1965 Kaufmann	71	74,33 29,19 16,80 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/30 Stellplatz Nr. Nord/29
	14A		71	73,27 29,19 16,80 11,14	Geschäftslokal im EG Geschäftslokal im 1. Stock Behinderten-Stellplatz Nr. Nord/27 Stellplatz Nr. Nord/28
4	16A	RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	216	260,72 11,14 11,18	Geschäftslokal Stellplatz Nr. Nord/22 Stellplatz Nr. Nord/23

254

5657/02

1/CR

Für Gebühren	
u. v. d. Steuern Wien	
Eing	16. APR. 2002
Zl.	316942
Beil.	

NACHTRAG

ZUR VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM VOM 16.10.1998

welcher am heutigen Tag zwischen den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 24 angeführten und in der Spalte 1 namentlich genannten Vertragsparteien abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 24 angeführten und in der Spalte 1 namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 3 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, 1110 Wien, Etrichstraße 40, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufl. (begrünt).

An den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 6 in Spalte 3 genannten Anteilen ist Wohnungseigentum gemäß den in Spalte 2 genannten Einheiten und den in Spalte 5 genannten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft begründet.

Auf dieser Liegenschaft wurden zwei Gebäude mit 18 Wohnungen, nunmehr 15 Geschäftslokalen, 73 Stellplätzen und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten errichtet.

Ob den Geschäftslokalen wurde bereits mit der Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag) vom 16.10.1998 Wohnungseigentum begründet. Da die 18 Wohnungen mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln errichtet worden sind, blieben die 1801/3399 Anteile für die Wohnungen vorläufig im schlichten Miteigentum.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist einerseits die Berichtigung der Mindestanteile gemäß § 3 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 und andererseits die Begründung von Wohnungseigentum ob den 18 Wohnungen.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteile beruhen auf den rechtskräftigen Entscheidungen des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 24.02.1997, GZ. MA 50 – Schli 1/97/66, und Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 26.08.1998, GZ. MA 16 – ZS 1/98/11182.

Infolge von baulichen Änderungen, teilweise geänderten Zuordnungen von PKW-Stellplätzen, sowie die Zusammenlegung zweier Geschäftslokale (13A und 14A), wurden die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 15.02.2000, GZ. MA 16 – Schli – ZS 1/99/7188, wie in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 6 angeführt, bei einem neuen Gesamtnutzwert von 3388 neu festgesetzt.

Alle Vertragsparteien erklären, dass sie mit dieser Entscheidung einverstanden sind und keinen Antrag auf Entscheidung des Gerichts innerhalb der offenen Frist gestellt haben.

Somit erteilen sämtliche Vertragsparteien im Sinne des § 4 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 ihre Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführt sind, nunmehr in jene Miteigentumsanteile, die der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 15.02.2000, GZ. MA 16 – Schli – ZS 1/99/7188, entsprechen und welche in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 6 angeführt sind, abgeändert werden können.

Des weiteren erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre Zustimmung, dass die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 6 in Spalte 2 genannten Einheiten und in Spalte 5 angeführten Räumlichkeiten und anderen Teile der Liegenschaft in die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 6 in Spalte 7 genannten Einheiten und in Spalte 9 angeführten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft abgeändert werden können.

Die hierdurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

256

III.

Alle in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 24 angeführten und in Spalte 1 namentlich genannten Miteigentümer räumen den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 7 bis 24 angeführten und in Spalte 1 namentlich genannten Miteigentümer und deren Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 7 angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte 9 ersichtlichen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft bestehen, im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 ein, sodass hierdurch ein mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 9 bezeichneten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft der in Spalte 7 genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ist.

Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975.

IV.

Alle Miteigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass insbesondere wegen weiteren bauseitigen Änderungen und weiteren Umwidmungen, zu welchen bereits alle Miteigentümer zugestimmt haben, eine neuerliche Nutzwertfestsetzung notwendig sein wird und stimmen ausdrücklich zur Richtigstellung der laut den rechtskräftigen Entscheidungen des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 24.02.1997, GZ. MA 50 – Schli 1/97/66, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 26.08.1998, GZ. MA 16 – ZS 1/98/11182, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 15.02.2000, GZ. MA 16 – Schli – ZS 1/99/7188, neu festzusetzenden Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Sinne des § 4 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der geltenden Fassung zu. Die hierdurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

V.

Alle Vertragsparteien erteilen Frau Dr. Silvia Renezeder, geboren am 19.01.1955, und Frau Gertrude Rohrhofer, geboren am 23.06.1947, beide c/o "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., 1090 Wien, Währinger Straße 18, unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch Lastenfreistellung zu beantragen und alle zu eigenen Händen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

VI.

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

VII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer berechtigten Anteile.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung bleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

IX.

Die übrigen Bestimmungen der Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag) vom 16.10.1998 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

X.

Alle Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufl. (begrünt) im Eigentumsblatt nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

258

1. die Einverleibung der Berichtigung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 24 angeführten und in der Spalte 1 namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 6 genannten Anteilen,
2. die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums an den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 6 und in Spalte 3 genannten Anteilen,
3. die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 24 angeführten und in Spalte 1 namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger an den in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 6 genannten Anteilen und in Spalte 7 genannten Einheiten und in Spalte 9 genannten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft,
4. bei den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 9, 16, 17 und 20 angeführten und in Spalte 1 namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile infolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 12 WEG.

XI.

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufl. (begrünt), sind unter anderem folgende Pfandrechte einverleibt:

1. C-LNr. 3a, TZ 8433/1997:
Pfandrecht von S 12,100.000,— samt 5,5 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 2,400.000,— für die Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft
2. C-LNr. 4a, TZ 10158/1997:
Pfandrecht von S 30,751.480,— samt 5,58 % Zinsen und 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 6,151.000,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft
3. C-LNr. 5a, TZ 11715/1997
Pfandrecht von S 26,515.000,— samt 5,58 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 6,629.000,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft

4. C-LNr. 8a, TZ 692/1998
Pfandrecht von S 6,650.000,— samt 5,58 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 1,330.000,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft
5. C-LNr. 10a, TZ 7258/1998
Pfandrecht von S 12,260.000,— samt 5,09 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 3,065.000,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft
6. C-LNr. 12a, TZ 887/1999
Pfandrecht im Höchstbetrag von S 3,700.000,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft
7. C-LNr. 13a, TZ 1410/1999
Pfandrecht im Höchstbetrag von S 7,144.755,— für die Bank Austria Aktiengesellschaft
8. C-LNr. 14a, TZ 9518/1999, 4686/2000
Pfandrecht im Höchstbetrag von S 7,200.000,— für die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

Die Bank Austria Aktiengesellschaft, die Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft und die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG erteilen ihre Zustimmung, dass im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufl. (begrünt), die bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführt sind, nunmehr in jene Miteigentumsanteile, die der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 15.02.2000, GZ. MA 16 – Schli – ZS 1/99/7188, entsprechen und welche in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 6 angeführt sind, abgeändert werden können.

Wien, am 18. Jänner 2001

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
lfd. Nr.	Name, Geburtsdatum	Einheit	Anteile in 3399-stel laut Grundbuch	m²	Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft	Anteile in 3388-stel laut Entscheidung MA 16 vom 15.02.2000	Einheit	m²	Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft
1	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftslokal 3 A	71	73,23 29,19 102,42 11,14 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Stellplatz 35 Süd Stellplatz 34 Süd	71	Geschäftslokal 3 A Stiege 1	73,06 29,19 102,25 11,14 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Stellplatz 32 Süd Stellplatz 33 Süd
	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftslokal 4 A	71	73,27 29,19 102,46 11,18 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Stellplatz 38 Süd Stellplatz 37 Süd	72	Geschäftslokal 4 A Stiege 1	76,47 29,19 105,66 16,16 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Lager/Nußraum Stellplatz 34 Süd
	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftslokal 5 A	71	73,62 29,19 102,81 11,14 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock PKW-Stellplatz 41 Süd PKW-Stellplatz 40 Süd	70	Geschäftslokal 5 A Stiege 1	73,47 29,19 102,66 14,01 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Lager Stellplatz 37 Süd
	"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftslokal 6 A	71	74,33 29,19 103,52 16,80 11,14	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock Behinderten-Stellplatz 42 Süd Stellplatz 43 Süd	57	Geschäftslokal 6 A Stiege 1	73,09 29,19 102,28	Geschäftslokal Anteil EG Geschäftslokal Anteil 1. Stock

Wien, am 17. Jan. 2002

"S E G" Stadterneuerungs- und
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.

Wien, am 18. Jan. 2001

41.10.1953

Willibald JAINDL

Willibald JAINDL

08.03.01

Wien, am - 8. März 2001

Jianyong YU

Wien, am 18. Jan. 2001

Dr. Andrea PICHLER
18.04.1968

Dr. Andrea PICHLER

Wien, am 18. Jan. 2001

Alexandra SCHOPF-FÜRNKRANZ
08.04.1978

Wien, am - 1. März 2002

Sanja LAZIC

Wien, am 18. Jan. 2001

22.07.1953 Gertraud PETERLIN

Gertraud PETERLIN

Wien, am 18. Jan. 2001

10.01.1974 Detlef JAINDL

Detlef JAINDL

06.01.75

Wien, am 18. Jan. 2001

18.04.01 Beata KRAL

Beata KRAL

P-I-F - Elektro-Blitzschutzinstallations
und Handels GesmbH

Wien, am 18. Jan. 2001

Wien, am 7. Juni 2001

Azzurro Liegenschaftsverwertungs
GmbH

Raiffeisenlandesbank Niederöster-
reich-Wien registrierte Genossen-
schaft mit beschränkter Haftung

Wien, am 18. Jan. 2001

Wolfgang SOVEK

Wien, am 18. Jan. 2001

Andreas SCHOPF

Wien, am 29. März 2001

Gábor EL SIRFY auch EL-SIRFY

Wien, am 2. Feb. 2001

Susanne MAYER

Wien, am 18. Jan. 2001

Andreas BOLARD

Wien, am 18. Jan. 2001

Axel KRAL



691/98

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG
UND
PFANDBESTELLUNG SURKUNDE

I.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1996, ergänzt durch ein Schreiben vom 2. September 1997, hat das Land Wien der SEG Städterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., im folgenden kurz Förderungswerberin genannt, auf Grund der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGB1. für Wien Nr. 18/89, in der geltenden Fassung, im folgenden kurz WWFSG 1989 genannt, zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 18 Wohnungen unter Begründung von Wohnungseigentum in Wien 11, Leberberg 3. Bauteil, Bauplatz 22, auf dem Grundstück Nr. 1684/6 der EZ 2604 des Grundbuches der KG Kaiser Ebersdorf einen Baukostenzuschuß im Betrag von S 6,565.600,-- (Schilling sechsmillionenfünfhundertfünfundsechzigtausendsechshundert) zugesichert.-----

II.

Die Förderungswerberin anerkennt sämtliche in den Bestimmungen des WWFSG 1989 und der Förderungszusicherung vom 16. Dezember 1996, ergänzt durch ein Schreiben vom 2. September 1997, enthaltenen Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen.

Bei Vorliegen von im § 13 WWFSG 1989 genannten Kündigungsgründen oder bei Nichterfüllung sonstiger im WWFSG 1989 oder der vorgenannten Förderungszusage genannter Verpflichtungen verpflichtet sich die Förderungswerberin 150 % (einhundertfünfzig Prozent) des unter Punkt I. genannten Baukostenzuschusses, das sind S 9,848.400,-- (Schilling neunmillionenachthundertachtundvierzigtausendvierhundert) an das Land Wien zu bezahlen.-----

263

III.

Zur Sicherstellung des Zahlungsanspruches des Landes Wien hinsichtlich des Betrages von S 9,848.400,-- (Schilling neunmillionenachthundertachtundvierzigtausendvierhundert) bestellt die Förderungswerberin die Liegenschaft EZ 2604 des Grundbuches der KG Kaiser Ebersdorf zum Pfand und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob dieser Grundbuchseinlage das Pfandrecht im Betrage von S 9,848.400,-- (Schilling neunmillionenachthundertachtundvierzigtausendvierhundert) zugunsten des Landes Wien einverleibt werden kann.-----

Das Land Wien nimmt diese Verpfändung an. -----

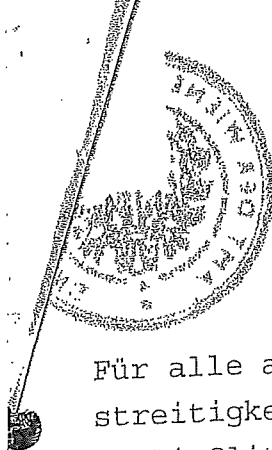
IV.

Die Förderungswerberin räumt dem Land Wien hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2604 des Grundbuches der KG Kaiser Ebersdorf das Veräußerungsverbot gemäß § 6 Abs. 4 des WWFSG 1989 ein und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, daß, jedoch nur gleichzeitig mit der Einverleibung des im Punkt III. genannten Pfandrechtes, die Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß § 6 Abs. 4 des WWFSG 1989 zugunsten des Landes Wien ob der vorgenannten Grundbuchseinlage vorzunehmen ist.-----

V.

Gemäß § 53 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482/1984, in der Fassung BGBl. Nr. 460/1990, sind alle diesen Baukostenzuschuß betreffenden Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte auf Grund des Umstandes, daß das bezug habende Objekt im Rahmen landesgesetzlicher Vorschriften nach dem WWFSG 1989 gefördert wird, stempel-, rechtsgebühren- und gerichtsgebührenbefreit. Alle aus dieser Urkunde sich ergebenden sonstigen Gebühren und öffentlichen Abgaben hat, soferne diese nicht unter die vorgenannten Befreiungsbestimmungen fallen, die Förderungswerberin zu tragen.

VI.

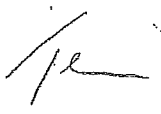


Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in 1. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1., Rathaus, ausschließlich zuständig. -----

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, 2. September 1997

Für das Land Wien

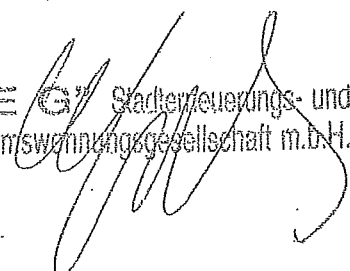


Dr. Teschl
Obermagistratsrat,
als Leiter der
Magistratsabteilung 50
für den Landeshauptmann
(Zeichnungsberechtigung
ausgewiesen zu JV 1112-13a/97)



Wien, am 17. Sep. 1997

„S E G“ Stadterfeuerungs- und
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.



691/98

VORRANGSEINRÄUMUNGSERKLÄRUNG

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2604 der KG 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien ist für die Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft unter CLNr. 3a das Pfandrecht im Betrag von S 12.100.000,-- samt 5,5 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 2.400.000,--, unter CLNr. 4a Vorrang vor CLNr. 3 das Pfandrecht für die Bank Austria Aktiengesellschaft im Betrag von S 30.751.480,-- samt 5,58 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 6.151.000,-- einverleibt und unter CLNr. 5a Vorrang vor CLNr. 3 und 4 das Pfandrecht für die Bank Austria Aktiengesellschaft im Betrag von S 26.515.000,--samt 5,58% Zinsen, 13% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 6.629.000,--.

Die Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft räumt dem neueinzuverleibenden Pfandrecht für das Land Wien im Betrag von S 9.848.400,-- sowie dem einzuverleibenden Veräußerungsverbot für das Land Wien den bücherlichen Vorrang vor ihrem in CLNr. 3a einverleibten Pfandrecht im Betrag von S 12.100.000,-- samt 5,5 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 2.400.000,-- ob der EZ 2604 der KG 01103 Kaiserebersdorf unter der Bedingung ein, daß bei dem vortretenden Pfandrecht die Lösungsverpflichtung gem. § 469a ABGB zu ihren Gunsten angemerkt wird und stimmt weiters zu, daß dieser Vorrang samt Anmerkung ohne ihr weiteres Einverständnis jedoch nicht auf ihre Kosten einverleibt werden kann.

Die Bank Austria Aktiengesellschaft räumt dem neu einzuverleibenden Pfandrecht für das Land Wien im Betrag von S 9.848.400,-- sowie dem einzuverleibenden Veräußerungsverbot für das Land Wien den bücherlichen Vorrang vor ihrem in CLNr. 4a einverleibten Pfandrecht im Betrag von S 30.751.480,-- samt 5,58 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 6.151.000,-- sowie ihrem unter CLNr. 5a einverleibten Pfandrecht im Betrag von S 26.515.000,--samt 5,58% Zinsen, 13% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von S 6.629.000,--ob der EZ 2604 der KG 01103 Kaiserebersdorf unter der Bedingung ein, daß bei dem vortretenden Pfandrecht die Lösungsverpflichtung gem. § 469a ABGB zu ihren Gunsten angemerkt wird und stimmt weiters zu, daß dieser Vorrang samt Anmerkung ohne ihr weiteres Einverständnis jedoch nicht auf ihre Kosten einverleibt werden kann.

Hiermit erklärt sich das Land Wien als vortretende Gläubigerin einverstanden, und fertigt zum Zeichen ihres Einverständnisses diese Urkunde mit.

Die „SEG“ Stadterneuerungs - und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. fertigt als Liegenschaftseigentümerin diese Urkunde zum Zeichen ihres Einverständnisses mit und verpflichtet sich im Sinne des § 469a ABGB der Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft und der Bank Austria Aktiengesellschaft gegenüber die vorbehaltlosen Lösungsverpflichtungen beim vortretenden Pfandrecht für das Land Wien im Betrag von S 9.848.400,-- anzumerken, und erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß diese Verpflichtung im Lastenblatt der EZ 2604, KG 01103 Kaiserebersdorf - gleichzeitig mit der Einverleibung des Vorranges - angemerkt werden.

Wien, am 14.11.1997

„SEG“ Stadterneuerungs- und
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.

WIEN, am 21.11.1997

Bank Austria Aktiengesellschaft

Wien, am 10. Dezember 1997

Bank Austria Wohnbaubank
Aktiengesellschaft

- Beglaubigungsklausel umseitig -

267

27612/2012

NACHTRAG

ZUR VEREINBARUNG

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM VOM 16.10.1998

SOWIE

ZUM NACHTRAG VOM 04.04.2002

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 - 80 und in Spalte B namentlich genannten Vertragsparteien vereinbaren in Ergänzung zu den bisherigen das Wohnungseigentum regelnden Vereinbarungen wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 - 80 angeführten und in Spalte B namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte E genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, 1110 Wien, Etrichstraße 40, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufläche (begrünt).

Auf dieser Liegenschaft wurden zwei Gebäude mit 18 Wohnungen, 15 Geschäftslokalen, sowie 72 KFZ-Abstellplätzen und gemeinschaftliche Räumlichkeiten errichtet.

Ob den Geschäftslokalen wurde bereits mit der Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag) vom 16.10.1998 Wohnungseigentum begründet.

An den 18 Wohnungen wurde mit Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 04.04.2002 selbständiges Wohnungseigentum begründet.

An Kfz-Abstellplätzen wurde teilweise gemäß § 56 Abs. 1 WEG 2002 Wohnungseigentum begründet, teilweise sind sie unverändert den Wohnungen oder Geschäftslokalen zugeordnet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte E angeführten Anteile beruhen auf den rechtskräftigen Entscheidungen des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 24.02.1997, GZ MA50-Schli 1/97/66 und Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 26.08.1998, GZ MA16-ZS1/98/11182.

In weiterer Folge wurden mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 15.02.2000, Geschäftszahl MA16-Schli-ZS1/99/7188 die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft neu festgesetzt.

Mit Gutachten von Architekt DI Wolfgang Mayr, 1190 Wien, Sieveringerstraße 103/1/2 vom 20.07.2011 wurden die Nutzwerte der Geschäftslokale 5A, 6A, 7A und 8A neu errechnet und festgesetzt und das bisher dem Geschäftslokal 7A zugeordnete Lager geteilt und anteilig den Geschäftslokalen 6A, 7A und 8A zugeordnet, sowie weiters der Stellplatz, der bisher im Zubehör-Wohnungseigentum zu Geschäftslokal 5A stand, neu zugeteilt, sodass der in der Natur bereits vorhandene Zustand, durch die neue Flächen- und Nutzwertdarstellung abgebildet wird.

Damit verändern sich die Nutzwertanteile der Geschäftslokale 5A, 6A, 7A und 8A.

268

Über die Übertragung der Anteile wurden gesonderte Kaufverträge errichtet.

Die jeweils kaufende Partei, die nun aus der Neuordnung begünstigt wird, hat die entsprechenden Selbstberechnungen von Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr vorgenommen und die entsprechenden Gebühren bereits abgeführt.

Sämtliche Vertragsparteien erklären, dass sie mit dieser Vorgangsweise einverstanden sind und erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die Miteigentumsanteile, welche in **Spalte G** angeführt sind, grundbücherlich eingetragen werden können und weiters, dass die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender **Nummer 1 - 80** in **Spalte F** genannten Einheiten und in **Spalte C** angeführten Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft in die in der angeschlossenen Tabelle insbesondere unter laufender **Nummer 5 - 8** in **Spalte F** genannten Einheiten zu den unter laufender **Nummer 5 - 8** in **Spalte G** genannten Anteilen und in **Spalte H** angeführten Räumlichkeiten bzw. andere Teile der Liegenschaft abgeändert werden können.

III.

Alle in der angeschlossenen Tabelle angeführten und in **Spalte B** namentlich genannten Miteigentümer räumen den in der angeschlossenen Tabelle und in **Spalte B** namentlich genannten Miteigentümern und deren Rechtsnachfolgern, insbesondere den unter laufender **Nummer 5 - 8** angeführten und in **Spalte B** namentlich genannten Miteigentümern und deren Rechtsnachfolgern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in **Spalte F** angeführten Einheiten, welche aus den in **Spalte H** ersichtlichen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 ein, sodass hierdurch ein mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in **Spalte H** bezeichneten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft der in **Spalte F** genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ist.

Im Übrigen – soweit von diesem Nachtrag nicht berührt – bleiben die bisherigen Vertragsurkunden, der Wohnungseigentumsvertrag, die Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag, und dergleichen inhaltlich unberührt und bestätigen die Vertragsparteien neuerlich die dort gegebenen Erklärungen.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Herrn Mag. Johannes Sykora, Rechtsanwalt, geboren 18.04.1969, Nußallee 3, 3430 Tulln, unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken zu beantragen und alle zu eigenen Händen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchgerichts mit Wirkung für alle Eigentümer entgegen zu nehmen.

Weiters erteilen sämtliche Vertragsparteien Herrn Mag. Johannes Sykora, Rechtsanwalt, 3430 Tulln, Nußallee 3, Vollmacht, allfällige Nachträge und/oder Ergänzungen zum gegenständlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag in der dafür erforderlichen Form zu errichten und zu unterfertigen, sofern sie für die grundbücherliche Durchführung dieses Nachtrages erforderlich sein sollten und damit, abgesehen von der Neuordnung des Lagers zu den Geschäftslokalen 6A, 7A und 8A keine Veränderungen in den Anteilen bzw. den damit verbundenen Objekten einhergeht.

Die Vertragsparteien entbinden den Vollmachtnehmer ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung und des In-Sich-Geschäfts.

V.

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

VI.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Eigentümerin des Geschäftslokals 8A.

VII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung bleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

VIII.

Alle Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1684/6 Baufläche (begrünt) im Eigentumsblatt nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

1. Die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentumsrechtes an den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender **Nummer 1 - 80** in **Spalte E** genannten Anteilen.
2. Die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender **Nummer 1 - 80** angeführten und in der **Spalte B** namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in der angeschlossenen Tabelle in **Spalte G** genannten Anteilen.
3. Die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der angeschlossenen Tabelle unter laufender **Nummer 1 - 80** angeführten und in **Spalte B** namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger an den in der angeschlossenen Tabelle in **Spalte G** genannten Anteilen und in **Spalte F** genannten Einheiten und in **Spalte H** genannten Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft.

Wien, am

21.7.2011

SEE
STADTERNEUERUNGS- UND
EIGENTUMSWOHNUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Kom. Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH

Barmhartstalstraße 47
2344 Maria Enzersdorf

Xiaopeng ZHU KG

Schwechat, am 22.08.2011

Raiffeisen-Holding
Österreich-Wien
 registrierte Genossenschaft mit Hauptsitz in Raiffeisen
 A-1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Platz 1
 Tel. 01 / 211 36 00 DVR: 1069650

Liegenschaftsverwertung GmbH
Zentrale
2320 Schwechat, Hauptplatz 2
Telefon: 70 117

Stranzendorf
Liegenschaftsverwaltungs-
und Vermietungs GmbH
Stranzendorf 95
3702 Stranzendorf

Wien, am 03.08.2011

Wien, am 25.08.2011

Peter von Per brande
Peter von Per brand

PIF Elektro-Blitzschutz
Installations und Handels GmbH
1110 Wien, Ebnegasse 40/11A+2A
Tel.: 769 09 01-03 (Sene), Fax: DW 11

Wien, am 25.08.2011

Wien, am 29.08.2011

Vösendorf, am 03.08.2011

WIEN, am 29.08.2011

27A

Wien, am 31.08.2011

Vriedeuke Viko
Wien, am 31.8.11

Dagmar Kopp
WIEN, 31.8.2011

P. K. K.
Wien, 31.8.2011

John Del
Wien, 8.9.2011

Paul Kellring
WIEN, 8.9.2011

Wien, 20.9.2011
A. Kellner

WIEN, 15.11.2011

Willibald Jannet
Wien 15.11.2011

Reinhold Jannet

Bad St. Leonhard, am 10. SEP. 2012

Ridder studier 18.04.1968

Bad St. Leonhard, am 10. SEP. 2012

Alexander Schloffer GmbH.
FN 173370 g

Wien, am 12.09.2012

Reinhold Jannet 12.09.2012

12.09.12.
PRODAVIC
Wien, am 13.09.2012

"ART INVEST" Holding GmbH

Wien 25.09.12

HEAVY METAL COMPANY Gold- und
Kunsthandels-gesellschaft m.b.H.

Wien, am 26.09.12

A	B	C	D	E	F	G	H	G
lfd Nr	Name, Geburtsdatum, FN	Beschreibung	m ²	Anteile in 6776-stel	Einheit	Anteile in 6776-stel NEU	Beschreibung NEU	m ² NEU
1	P-I-F-Elektro-Blitzschutzinstallations und Handels GesmbH (FN 163769m)	Anteil EG Anteil 1. Stock Terrasse Begrünte Terrasse Lager 1B Stellplatz Süd/27 Behinderten-Stellplatz Süd/28	61,12 104,57 8,16 12,86 11,50 11,14 16,80	238	Geschäftslokal 1A	238	unverändert	unverändert
2	P-I-F-Elektro-Blitzschutzinstallations und Handels GesmbH (FN 163769m)	Anteil EG Anteil 1. Stock Stellplatz Süd/29 Stellplatz Süd/30	73,09 29,19 11,14 11,14	142	Geschäftslokal 2A	142	unverändert	unverändert
3	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock	73,06 29,19	114	Geschäftslokal 3A	114	unverändert	unverändert
4	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager/Nußraum	76,47 29,19 16,16	130	Geschäftslokal 4A	130	unverändert	unverändert
5	Enz Gabriele GEB: 1966-10-01	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager Stellplatz Süd/37	73,47 29,19 14,01 11,14	140	Geschäftslokal 5A	126	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager	73,47 29,19 14,01
6	Xiaopeng ZHU-KEG- KG (FN 212030i)	Anteil EG Anteil 1. Stock	73,09 29,19	114	Geschäftslokal 6A	158	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager 6A	73,09 29,19 53,77
7	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager 7A	73,06 29,19 81,33	180	Geschäftslokal 7A	132	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager 7A	73,06 29,19 21,39
8	Mayer Susanne GEB: 1965-03-08	Anteil EG Anteil 1. Stock	73,09 29,19	128	Geschäftslokal 8A	146	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager 8A Stellplatz Süd/38	73,09 29,19 21,34 16,80
9	Jalnd Willibald GEB: 1953-10-11	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager/Nußraum Stellplatz Nord/33	77,89 29,19 9,94 11,14	140	Geschäftslokal 9A	140	unverändert	unverändert
10	Azzurro Liegenschaftsverwertungs GmbH (FN 39965y)	Anteil EG Anteil 1. Stock Stellplatz Nord/34 Behinderten-Stellplatz Nord/35	73,09 29,19 11,14 16,80	142	Geschäftslokal 10A	142	unverändert	unverändert
11	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock	73,06 29,19	142	Geschäftslokal 11A	114	unverändert	unverändert
12	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock	73,09 29,19	380	Geschäftslokal 12A	114	unverändert	unverändert
13	Yu Jianyong, GEB: 1965-11-28	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager/Nußraum Stellplatz Nord/25 Stellplatz Nord/26	148,14 58,38 46,24 11,04 11,04	147	Geschäftslokal 13/14A	147	unverändert	unverändert
14	Yu Jianyong, GEB: 1965-11-28	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager/Nußraum Stellplatz Nord/25 Stellplatz Nord/26	148,14 58,38 46,24 11,04 11,04	147	Geschäftslokal 13/14A	147	unverändert	unverändert
15	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Anteil EG Anteil 1. Stock Lager Stellplatz Nord/24	72,70 29,19 12,82 13,30	140	Geschäftslokal 15A	140	unverändert	unverändert
16	RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH-WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 95970h)	Bank Stellplatz Nord/22 Stellplatz Nord/23	265,24 11,14 11,14	440	Geschäftslokal 16A	440	unverändert	unverändert
17	Pichler Andrea Dr. GEB: 1968-04-18	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Abstellraum 2/EG-Garage Stellplatz Süd/22 Einlagerungsraum 2	99,47 23,46 32,94 21,39 11,14 2,28	244	Wohnung top 2	244	unverändert	unverändert
18	Kment Viola GEB: 1974-04-29	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/24 Einlagerungsraum 3	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	113	Wohnung top 3	113	unverändert	unverändert
19	Kment Daniel GEB: 1974-12-02	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/24 Einlagerungsraum 3	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	113	Wohnung top 3	113	unverändert	unverändert
20	Schopf-Fürnkranz Alexandra GEB: 1978-04-08	Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/25 Einlagerungsraum 4	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	226	Wohnung top 4	226	unverändert	unverändert
21	Mika Friederike GEB: 1964-03-08	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/4 Einlagerungsraum 5	99,93 24,37 34,48 11,14 2,28	228	Wohnung top 5	228	unverändert	unverändert
22	Külekci Sevd GEB: 1971-06-20	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/5 Einlagerungsraum 6	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	113	Wohnung top 6	113	unverändert	unverändert
23	Külekci Haci Musa GEB: 1965-08-05	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/5 Einlagerungsraum 6	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	113	Wohnung top 6	113	unverändert	unverändert

A	B	C	D	E	F	G	H	G
24	Peterlin Gertraud GEB: 1953-07-22	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/2 Einlagerungsraum 7	99,47 23,46 32,94 11,14 2,28	226	Wohnung top 7	226	unverändert	unverändert
25	Mayer Susanne GEB: 1965-03-08	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Süd/36 Einlagerungsraum 48	103,93 23,46 32,94 11,04 2,28	204	Wohnung top 8	204	unverändert	unverändert
26	Jaindl Delfe GEB: 1974-01-10	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/1 Einlagerungsraum 9	106,9 23,80 33,53 11,04 2,79	216	Wohnung top 9	216	unverändert	unverändert
27	Feigl Manuela GEB: 1981-05-30	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/2 Einlagerungsraum 10	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	228	Wohnung top 10	228	unverändert	unverändert
28	Roul Thomas GEB: 1973-08-08	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/3 Einlagerungsraum 11	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 11	114	unverändert	unverändert
29	Roul Sabine GEB: 1972-09-09	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/3 Einlagerungsraum 11	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 11	114	unverändert	unverändert
30	Heitz Monika Josefine Maria GEB: 1938-08-07	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/4 Einlagerungsraum 12	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 12	114	unverändert	unverändert
31	Heitz Bernhard GEB: 1942-03-01	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/4 Einlagerungsraum 12	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 12	114	unverändert	unverändert
32	Koller Gertrude Mag GEB: 1967-01-13	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/15 Einlagerungsraum 13	100,26 24,37 34,48 11,14 2,79	228	Wohnung top 13	228	unverändert	unverändert
33	Poandl Katharina GEB: 1983-09-20	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/21 Einlagerungsraum 14	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 14	114	unverändert	unverändert
34	Mikovits Markus GEB: 1978-02-16	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/21 Einlagerungsraum 14	99,80 23,48 32,92 11,14 2,79	114	Wohnung top 14	114	unverändert	unverändert
35	Kopp Dagny GEB: 1976-04-24	Wohnung Terrasse Begrünte Terrasse Stellplatz Nord/20 Einlagerungsraum 15	99,80 23,48 32,92 11,14 4,25	228	Wohnung top 15	228	unverändert	unverändert
36	Schloffer Alexander GmbH (FN 173370g)	Wohnung Stellplatz Nord/19 Einlagerungsraum 16	56,37 11,14 2,62	118	Wohnung top 16	118	unverändert	unverändert
37	Palecki Paul Jan GEB: 1980-08-28	Wohnung Stellplatz Nord/17 Einlagerungsraum 17	57,54 11,14 2,62	108	Wohnung top 17	108	unverändert	unverändert
38	Rumpler Michael Ing. GEB: 1972-11-18	Wohnung Loggia Stellplatz Nord/18 Einlagerungsraum 18	56,72 0,38 11,14 2,62	108	Wohnung top 18	108	unverändert	unverändert
39	Hodosi Thomas GEB: 1977-11-28	Wohnung Terrasse Stellplatz Nord/16 Einlagerungsraum 19	63,12 3,28 11,14 2,21	134	Wohnung top 19	134	unverändert	unverändert
40	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/1	11,04	14	KFZ-Abstellplatz Süd/1	14	unverändert	unverändert
41	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/3	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/3	14	unverändert	unverändert
42	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/6	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/6	14	unverändert	unverändert
43	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/7	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/7	14	unverändert	unverändert
44	Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)	Stellplatz Süd/8	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/8	14	unverändert	unverändert
45	Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)	Stellplatz Süd/9	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/9	14	unverändert	unverändert
46	Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)	Stellplatz Süd/10	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/10	14	unverändert	unverändert
47	Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)	Stellplatz Süd/11	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/11	14	unverändert	unverändert
48	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/12	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/12	14	unverändert	unverändert
49	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/13	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Süd/13	14	unverändert	unverändert
50	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/14	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Süd/14	14	unverändert	unverändert

A	B	C	D	E	F	G	H	G
51	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/15	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/15	14	unverändert	unverändert
52	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/16	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/16	14	unverändert	unverändert
53	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/17	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/17	14	unverändert	unverändert
54	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/18	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/18	14	unverändert	unverändert
55	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/19	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/19	14	unverändert	unverändert
56	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/20	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/20	14	unverändert	unverändert
57	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/21	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/21	14	unverändert	unverändert
58	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/23	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/23	14	unverändert	unverändert
59	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/26	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/26	14	unverändert	unverändert
60	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/31	16,80	14	KFZ-Abstellplatz Süd/31	14	unverändert	unverändert
61	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/32	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/32	14	unverändert	unverändert
62	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Süd/33	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/33	14	unverändert	unverändert
63	Enz Gabriele GEB: 1966-10-01	Stellplatz Süd/34	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Süd/34	14	unverändert	unverändert
64	Enz Gabriele GEB: 1966-10-01	Stellplatz Süd/35	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Süd/35	14	unverändert	unverändert
65	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/5	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/5	14	unverändert	unverändert
66	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/6	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/6	14	unverändert	unverändert
67	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/7	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/7	14	unverändert	unverändert
68	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/8	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/8	14	unverändert	unverändert
69	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/9	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/9	14	unverändert	unverändert
70	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/10	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/10	14	unverändert	unverändert
71	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/11	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/11	14	unverändert	unverändert
72	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/12	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/12	14	unverändert	unverändert
73	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/13	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Nord/13	14	unverändert	unverändert
74	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/14	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Nord/14	14	unverändert	unverändert
75	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/27	11,18	14	KFZ-Abstellplatz Nord/27	14	unverändert	unverändert
76	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/28	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/28	14	unverändert	unverändert
77	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/29	16,80	14	KFZ-Abstellplatz Nord/29	14	unverändert	unverändert
78	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/30	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/30	14	unverändert	unverändert
79	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/31	11,14	14	KFZ-Abstellplatz Nord/31	14	unverändert	unverändert
80	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)	Stellplatz Nord/32	16,80	14	KFZ-Abstellplatz Nord/32	14	unverändert	unverändert

6776

6776



27612/2012

WOLFGANG MAYR I ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Nachfolge

Architekt Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger

1190 WIEN, SIEVERINGERSTRASSE 103/1/2 | fon: 01 – 328 14 77-0 fax: DW 14

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. § 9(2) WEG 2002, idF. d. BGBl. I Nr.124/2006
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | KG: Kaiserebersdorf

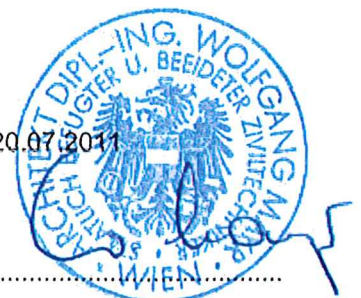
GZ: WM050/2011

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 124/2006
- 2) Plan u. Bescheid vom
 - 21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
 - 19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
 - 16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
 - 24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
 - 19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
 - 23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
 - 25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
 - 06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
- 3) Parifikate/ Privatgutachten/ Entscheidungen
 - 23.12.1999 Privatgutachten der Komm.Rat Dr. Wolfgang Renezeder
 - 15.02.2000 MA 16 – Schli ZS 1/99/7188
 - 20.07.2011 GA EZ 2604
- 4) Bescheinigung gem § 6 WEG 2002, BGBl. I
des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr vom 20.07.2011
- 5) Nutzflächenaufstellung
der geänderten Räumlichkeiten des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr vom 20.07.2011

Wien, 20.07.2011

Z:\Publicprojekte_aktuell\277_1110_Etrichstr.-40\gutachten\Etrichstr40_NW8wm.DOC



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6(2) WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

74	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung laut Baubestand:

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
25	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
16	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	18	18	0
Büro- und Geschäftslokale	15	15	0
Abstellplätzen für KFZ in der Garage 1 (Süd)	25	25	0
Abstellplätzen für KFZ in der Garage 2 (Nord)	16	16	0

Insgesamt befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

72	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
-----------	---

Abstellplätze für KFZ in Garage 1 (Süd)	37
davon wohnungseigentumstauglich	25
davon als Zubehör	12
davon allgemein	0

Abstellplätze für KFZ in Garage 2 (Nord)	35
davon wohnungseigentumstauglich	16
davon als Zubehör	19
davon allgemein	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsräume	18	18	0
Lager	9	9	0
Abstellraum im EG. Bauteil Süd	1	1	0

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung über 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8(1), erster Satz WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Die Bewertung und die Größe und Formulierung der Zu- und Abschläge wurde gemäß dem Privatgutachten des Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedler vom 23. Dezember 1999 und der rechtskräftigen Entscheidung der MA 50 vom 15.02.2000 (MA 50 – Schli – ZS 1/99/7188) unverändert übernommen.

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte war aufgrund der Teilung des Stellplatzes 37 von Top 5A und die Aufteilung des Lagers 7a (zuzüglich der Stellplatzfläche 37) in Lager 6a, 7a und 8a notwendig.

Die ursprünglichen Regelnutzwerte, Abstriche und Zuschläge werden unverändert beibehalten und in ihrer Formulierung und Größe übernommen.

Die Gesamtsumme der Nutzwerte bleibt mit 3388 Nutzwertpunkten unverändert.

278

Regelnutzwerte:

RNW f. Wohnungen	1,000
RNW f. Einlagerungsräume	0,200
RNW f. Abstellraum im EG.	0,400
RNW f. Bank	1,000
RNW f. Büro- und Geschäftslokale	0,600
RNW f. Lager (/ Naßgruppe)	0,400
RNW f. Abstellplatz für KFZ	0,600
RNW f. behindertengerechten Abstellplatz für KFZ	0,400
RNW f. Terrassen	0,250
RNW f. begrünte Terrassen	0,150
RNW f. Loggia	0,500

Abstriche:

Lage unter/über unbeheizten Flächen und Räumen	2,50 % bis 5,00 %
Nordlage	2,50 % bis 5,00 %
keine Querdurchlüftung	2,50 %
Einzelraumwohnung	5,00 %
2. Geschoß bei Büros	2,50 %
Zugang zu den Wohnungen über Laubengang	5,00 %
Lage der Wohnung neben Garagenein-/ausfahrt	10,00 %
reine Straßenlage der Wohnung	5,00 %
teilweise Straßenlage der Wohnung	2,50 %
Fläche über 200m ² bei Geschäftslokalen	15,00 %

Zuschläge:

Wohnungen mit Terrasse	2,50 % bis 10,0 %
------------------------	-------------------

Gemäß §8 des WEG 2002 i.d.F.d. BGBl. I, Nr. 124/2006 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen als Einzelnutzwert berechnet (§ 8 Abs.1) und als ganze Zahl dem Nutzwert des selbstständigen Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß §8(2) WEG 2002 vernachlässigt!

In diesen Fällen werden im folgenden die Nutzwerte dieser Wohnungseigentumsobjekte mit dem unveränderten Regelnutzwert (RNW) berechnet und dieser zur besseren Erkennbarkeit *kursiv* dargestellt.

279

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Stiege 1(Bauteil Süd)					
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21				

260

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35				7
	unverändert:				7
Eg./1.St. Top 1A	Geschäftslokal mit Terrasse und begrünter Terrasse				119
	unverändert:				119
Eg./1.St. Top 2A	Geschäftslokal				71
	unverändert:				71
Eg./1.St. Top 3A	Geschäftslokal				57
	unverändert:				57
Eg./1.St. Top 4A	Geschäftslokal				65
	unverändert:				65
Eg./1.St. Top 5A	Geschäftslokal				
	Regelnutzwert für Geschäftslokal Eg.		0,600		
	Lage über unbeheizten Flächen		-5,0%		
	teilweise Lage unter unbeheizten Flächen		-2,5%		
			0,555		
	Regelnutzwert für Geschäftslokal 1.Og.		0,600		
	2. Geschoss im Geschäftsverband		-2,5%		
	Lage unter unbeheizten Flächen		-5,0%		
			0,555		
	Geschäftslokal aufgeteilt in:				
	Anteil Geschäftslokal Eg.	73,47	0,555	40,78	
	Anteil Geschäftslokal 1.Og.	29,19	0,555	16,20	
		102,66		56,98	
			gerundet:	57	
	Lager / Naßraum	14,01	0,400	6	63
Eg./1.St. Top 6A	Geschäftslokal				

281

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	Regelnutzwert für Geschäftslokal Eg.		0,600		
	Lage über unbeheizten Flächen		-5,0%		
	teilweise Lage unter unbeheizten Flächen		-2,5%		
			0,555		
	Regelnutzwert für Geschäftslokal 1.Og.		0,600		
	2. Geschoss im Geschäftsverband		-2,5%		
	Lage unter unbeheizten Flächen		-5,0%		
			0,555		
	<i>Geschäftslokal aufgeteilt in:</i>				
	Anteil Geschäftslokal Eg.	73,09	0,555	40,56	
	Anteil Geschäftslokal 1.Og.	29,19	0,555	16,20	
		102,28		56,76	
			<i>gerundet:</i>	57	
	Lager 6A	53,77	0,400	21,51	79

Eg./1.St. Top 7A

Geschäftslokal

Regelnutzwert für Geschäftslokal Eg.	0,600
Lage über unbeheizten Flächen	-5,0%
teilweise Lage unter unbeheizten Flächen	-2,5%
	0,555

Regelnutzwert für Geschäftslokal 1.Og.	0,600
2. Geschoss im Geschäftsverband	-2,5%
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,0%
	0,555

Geschäftslokal aufgeteilt in:

Anteil Geschäftslokal Eg.	73,06	0,555	40,55
Anteil Geschäftslokal 1.Og.	29,19	0,555	16,20
	102,25		56,75

		<i>gerundet:</i>	57	
Lager 7A	21,39	0,400	9	66

Eg./1.St. Top 8A

Geschäftslokal

Regelnutzwert für Geschäftslokal Eg.	0,600
Lage über unbeheizten Flächen	-5,0%
teilweise Lage unter unbeheizten Flächen	-2,5%
	0,555

Regelnutzwert für Geschäftslokal 1.Og.	0,600
2. Geschoss im Geschäftsverband	-2,5%
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,0%
	0,555

Geschäftslokal aufgeteilt in:

Anteil Geschäftslokal Eg.	73,09	0,555	40,56
Anteil Geschäftslokal 1.Og.	29,19	0,555	16,20
	102,28		56,76

gerundet: 57

282

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	Lager 8A	21,34	0,400	9	
	Stellplatz 38	16,80	0,400	7	73
1.St.	Top 2	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				122
1.St.	Top 3	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				113
1.St.	Top 4	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				113
1.St.	Top 5	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				114
1.St.	Top 6	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				113
1.St.	Top 7	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				113
1.St.	Top 8	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				102
Stiege 2 (Bauteil Nord)					
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14				
	unverändert:				7

283

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32 unverändert:				7
Eg./1.St.	Top 9A Geschäftslokal unverändert:				70
Eg./1.St.	Top 10A Geschäftslokal unverändert:				71
Eg./1.St.	Top 11A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1.St.	Top 12A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1.St.	Top 13/14A Geschäftslokal unverändert:				147
Eg./1.St.	Top 15A Geschäftslokal unverändert:				70
Eg.	Top 16A Bank unverändert:				220
1.St.	Top 9 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				108
1.St.	Top 10 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 11 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 12 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 13 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 14 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse				

284

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	unverändert:				114
1.St.	Top 15	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	unverändert:				114
1.St.	Top 16	Wohnung			
	unverändert:				59
1.St.	Top 17	Wohnung			
	unverändert:				54
1.St.	Top 18	Wohnung			
	unverändert:				54
1.St.	Top 19	Wohnung mit Terrasse			
	unverändert:				67

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile nach der Neufestsetzung
--

3388

285

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Büro 1 (Bauteil Süd)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35	unverändert:	7
Eg./1.St.	Top 1A	Geschäftslokal mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	119

286

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg./1.St.	Top 2A	Geschäftslokal unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 3A	Geschäftslokal unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 4A	Geschäftslokal unverändert:	65
Eg./1.St.	Top 5A	Geschäftslokal aufgeteilt in: Anteil Geschäftslokal Eg. Anteil Geschäftslokal 1.Og. Lager / Naßraum	63
Eg./1.St.	Top 6A	Geschäftslokal aufgeteilt in: Anteil Geschäftslokal Eg. Anteil Geschäftslokal 1.Og. Lager 6A	79
Eg./1.St.	Top 7A	Geschäftslokal aufgeteilt in: Anteil Geschäftslokal Eg. Anteil Geschäftslokal 1.Og. Lager 7A	66
Eg./1.St.	Top 8A	Geschäftslokal aufgeteilt in: Anteil Geschäftslokal Eg. Anteil Geschäftslokal 1.Og. Lager 8A Stellplatz 38	73
1.St.	Top 2	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	122
1.St.	Top 3	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	113
1.St.	Top 4	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	113
1.St.	Top 5	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.St.	Top 6	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	113
1.St.	Top 7	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	113
1.St.	Top 8	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	102
Büleg 2 (Bauteil Nord)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:	7

287

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32	unverändert:	7
Eg./1.Bt.	Top 9A	Geschäftslokal unverändert:	70
Eg./1.Bt.	Top 10A	Geschäftslokal unverändert:	71
Eg./1.Bt.	Top 11A	Geschäftslokal unverändert:	57
Eg./1.Bt.	Top 12A	Geschäftslokal unverändert:	57
Eg./1.Bt.	Top 13/14A	Geschäftslokal unverändert:	147
Eg./1.Bt.	Top 15A	Geschäftslokal unverändert:	70
Eg.	Top 16A	Bank unverändert:	220
1.Bt.	Top 9	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	108
1.Bt.	Top 10	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.Bt.	Top 11	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse	288

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
		unverändert:	114
1.St.	Top 12	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.St.	Top 13	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.St.	Top 14	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.St.	Top 15	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:	114
1.St.	Top 16	Wohnung unverändert:	59
1.St.	Top 17	Wohnung unverändert:	54
1.St.	Top 18	Wohnung unverändert:	54
1.St.	Top 19	Wohnung mit Terrasse unverändert:	67

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile nach der Neufestsetzung	3388
--	------

289

27612/2012



WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Nachfolge

Architekt Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger

1190 WIEN, SIEVERINGERSTRASSE 103/1/2 | fon: 01 – 328 14 77-0 fax: DW 14

NUTZFLÄCHENGUTACHTEN

für die Liegenschaft

**1110 WIEN, Etrichstraße 40,
Stiege 1, Lager 6a, Lager 7a und Lager 8a,
EZ: 2604 | KG: Kaiserebersdorf**

GZ: WM049/2011

Die Grundlage für dieses Nutzflächengutachten sind die folgenden rechtskräftigen Baubewilligungsbescheide (Konsenspläne):

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06

Dieses Nutzflächengutachten ist die Grundlage für die Nutzwertfestsetzung zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Legende: R - Rechteck (Länge, Breite)
S - Kreissegment (Radius, Sehnenlänge)
D - Dreieck (Länge, Höhe)
K - Kreissektor (Radius, Sehnenlänge)
H - Dreieck (nach Heron)
T - Trapez (Seite A/C, Höhe)



Wien, 20.07.2011

Z:\Public\projekte_aktuell\277_1110_Etrichstr.-40\gutachten\Etrichstr40_NF6wm.DOC

290

Etrichstraße 40
1110 Wien

Seite 1
Wien, 20.07.2011

EZ 2604
KG: Kaiserebersdorf

Flächenaufstellung der einzelnen Bestandsobjekte:

TOP	Raum	Art	a	b	c	=	Tellfläche	Raumfläche	TOP-Fl.
-----	------	-----	---	---	---	---	------------	------------	---------

STIEGE 1 (Bauteil SÜD)

Eg./1.Og.

Geschäft Top 6A

unverändert zu Gutachten von KR Dr. W. Renezeder vom 23.12.1999

Anteil Eg								73,09	m2
Anteil 1.Og.								29,19	m2
Summe Geschäftslokal Top 6A								102,28	m2

Lager 6A									
Lager	R	4,60	9,58	=	44,068				
	- R -	0,20	0,20	=	0,040				
	- R -	0,20	0,10	=	0,020		44,01	m2	
WC	R	1,26	1,36	=	1,714				
	R	0,88	1,26	=	1,109		2,82	m2	
WC	R	1,11	1,80	=	1,998				
	R	0,83	1,03	=	0,855				
	R	0,81	1,03	=	0,834		3,69	m2	
Dusche	R	1,40	2,32	=	3,248		3,25	m2	
Summe Lager 6A							53,77	m2	

Eg./1.Og.

Geschäft Top 7A

unverändert zu Gutachten von KR Dr. W. Renezeder vom 23.12.1999

Anteil Eg								73,06	m2
Anteil 1.Og.								29,19	m2
Summe Geschäftslokal Top 7A								102,25	m2

Lager 7A	R	4,64	4,60	=	21,344				
	R	0,90	0,05	=	0,045		21,39	m2	
Summe Lager 7A							21,39	m2	

Eg./1.Og.

Geschäft Top 8A

unverändert zu Gutachten von KR Dr. W. Renezeder vom 23.12.1999

Anteil Eg								73,09	m2
Anteil 1.Og.								29,19	m2
Summe Geschäftslokal Top 8A								102,28	m2

Lager 8A	R	4,64	4,60	=	21,344		21,34	m2	
----------	---	------	------	---	--------	--	-------	----	--

291



WOLFGANG MAYR I ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Nachfolge

Architekt Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger

1190 WIEN, SIEVERINGERSTRASSE 103/1/2 I fon: 01 – 328 14 77-0 fax: DW 14

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40
EZ: 2604, KG: Kaiserebersdorf

GZ: WM051/2011

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, ETRICHSTRASSE 40
EZ 2604, KG Kaiserebersdorf

74 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

- 18 Wohnungen
- 15 Geschäftslokale
- 25 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1)
- 16 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2)

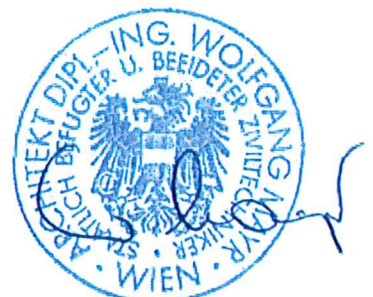
Weiters befinden sich iSd. §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

- 72 Abstellplätze für KFZ

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6(2) WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

- 21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
- 19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
- 16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
- 24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
- 19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
- 23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
- 25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
- 06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06

Ergeht an: Antragsteller



Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 20.07.2011

292

EZ: 2604
KG Kaiserebersdorf



Dr. Hannes Schutte
öffentlicher Notar
1110 Wien, Krausegasse 5
Tel 749 64 31 office@notar-schutte.at

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, sowie
Immobilienvertragssteuer angezeigt zu
Erf.Nr.: 10 - 105.642/2018
Dr. Hannes Schutte, öffentlicher Notar (Wien-Simmering)
Wien, am 10.01.2018

Vorgangsnummer:.

AZ. 93/2016/SU/BL

VEREINBARUNG **über einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt** **unentgeltlicher Anteilsabtretung**

abgeschlossen zwischen

- 1) Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/8,
- 2) Wen Feng Liu, geboren am 08.11.1972,
2320 Schwechat, Schießstättenstraße 10,
- 3) Samir Salihovic, geboren am 18.01.1971,
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 52/4/6,
- 4) Silvia Frommherz, geboren am 05.09.1958,
1110 Wien, Ganghofergasse 14/2/23,
- 5) Ing. Helmut Pertusini, geboren am 24.04.1947,
2340 Mödling, Kielmannsegg-Gasse 14,
- 6) Xiaopeng ZHU KG, FN 212030i,
1110 Wien, Etrichstraße 40/6A,
- 7) Rojin Immo GmbH, FN 414022g,
1160 Wien, Schuhmeierplatz 13/3,
- 8) Dr. Andrea Pichler, geboren am 18.04.1968,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/2,
- 9) Gertraud Peterlin, geboren am 22.07.1953,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/7,

- 10) Sunal Firat, geboren am 20.02.1980,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/9,
- 11) Manuela Feigl, geboren am 30.05.1981,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10,
- 12) Monika Josefine Maria Heitz, geboren am 07.08.1938,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12,
- 13) Bernhard Heitz, geboren am 01.03.1942,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12,
- 14) Mag. Gertrude Kofler, geboren am 13.01.1967,
1110 Wien, Etrichstraße 40/13,
- 15) Dagny Kopp, geboren am 24.04.1976,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/15,
- 16) Alexander Schloffer GmbH, FN 173370g,
1110 Wien, Etrichstraße 40, Stiege 2 Top 16,
- 17) Paul Jan Palecki, geboren am 28.08.1980,
1030 Wien, Hegergasse 15/11,
- 18) Ing. Michael Rumppler, geboren am 18.11.1972,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/18,
- 19) Sevda Külekci, geboren am 20.06.1971,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6,
- 20) Haci Musa Külekci, geboren am 05.08.1965,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6,
- 21) Katharina Poandl, geboren am 20.09.1983,
1110 Wien, Hauffgasse 6/1/19,
- 22) Markus Mikovits, geboren am 16.02.1978,
7540 Güssing, Grazerstraße 34,
- 23) Alexandra Schopf-Fürnkranz, geboren am 08.04.1978,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/4,
- 24) Gabriele Enz, geboren am 01.10.1966,
1110 Wien, Etrichstraße 40/5a,
- 25) Alexander Borgan, geboren am 03.07.1977,
1110 Wien, Lautenschlägergasse 11/98,
- 26) Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH, FN 321875x,
2344 Maria Enzersdorf, Barmhartstalstraße 47,
- 27) Dr. Wolfgang Bernert, geboren am 23.11.1955,
1040 Wien, Gußhausstraße 10/26,
- 28) Biljana Prodanovic, geboren am 07.08.1976,
2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208,

- 29) Jovica P r o d a n o v i c , geboren am 16.08.1972,
2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208,
- 30) Jianyong Y u , geboren am 28.11.1965,
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 289/1/5,
- 31) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., FN 86797v,
1090 Wien, Spittelauer Lände 10/Stiege 2/Lokal 2,
- 32) Harald A l t s c h a c h , geboren am 26.06.1966,
1110 Wien, Reimmichlgasse 20/6/4,
- 33) Seyedeh Taheri P o u r , geboren am 12.02.1965,
1220 Wien, Eidechsengasse 37,
- 34) Dipl.Ing. Hassan Akhlaghi F a r s i , geboren am 21.01.1963,
1220 Wien, Eidechsengasse 37,
- 35) Sem A n d j e l k o v i c , geboren am 10.09.1984,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11,
- 36) Kristina A n d j e l k o v i c , geboren am 15.05.1987,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11,
- 37) Willibald J a i n d l , geboren am 11.10.1953,
2324 Rannersdorf, Haidmühlgasse 5,
- 38) Mieszko L u k i c , geboren am 19.07.1972,
2320 Rannersdorf, Hähergasse 32,
- 39) Martin M i k a , geboren am 25.02.1994,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5, und
- 40) Thomas M i k a , geboren am 13.08.1997,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5,

wie folgt:

Erstens:

Festgestellt wird, dass die vorstehenden Vertragsparteien Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf sind.

Der Grundbuchstand stellt sich dar wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 10617/2016
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1684/6 G GST-Fläche * 4660
Bauf. (10) 4030
Gärten (10) 630 Etrichstraße 40

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

F: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8431/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 1684/6 aus EZ 1042
- b 366/1997 Verpflichtung zur Duldung einer Kanalleitung und Abfuhr der Abwässer auf Bestandsdauer gem Pkt 18) Bescheid 1996-11-21
- c 6124/1997 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1 Bescheid 1994-11-22 und zur Übergabe
- d 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 2 a 8431/1997 Bauplatz (auf) Gst 1684/6
- b 8431/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1042
- 3 a 4218/2002 RECHT der Benützung des Weges über Gst 1685/2 für Gst 1684/6

***** B *****

5 ANTEIL: 220/3388

Wen Feng Liu

GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320

c 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 16A

g 1041/2016 Kaufvertrag 2015-12-18 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 119/3388

Samir Salihovic

GEB: 1971-01-18 ADR: Rosa Jochmannring 52 /4/6, Wien 1110

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1A

g 6463/2013 Kaufvertrag 2013-01-14 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 71/3388

Silvia Frommherz

GEB: 1958-09-05 ADR: Ganghofergasse 14 /2/23, Wien 1110

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2A

f 26056/2012 Kaufvertrag 2012-07-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-08-24, Beschluss 2012-09-07 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 57/3388

Ing. Helmut Pertusini

GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3A

l 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)

10 ANTEIL: 65/3388

Ing. Helmut Pertusini

GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4A

k 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g):

12 ANTEIL: 79/3388

Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)

ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325

d 9532/2006 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht

e 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes

f 27612/2012 Berichtigung der Anteile

g 27612/2012 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 6A, Lager 6A

14 ANTEIL: 73/3388

Susanne Mayer

GEB: 1965-03-08 ADR: Etrichstraße 40/1/8, Wien 1110

e 27612/2012 Berichtigung der Anteile

f 27612/2012 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8A, Lager 8A

g 27612/2012 Kaufvertrag 2009-06-16, Nachtrag zum Kaufvertrag 2011-07-21, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-05-22 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 71/3388

Rojin Immo GmbH (FN 414022g)

ADR: Mooslackengasse 17, Wien 1190

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 10A

i 7246/2014 IM RANG 4883/2014 Kaufvertrag 2014-07-11 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 57/3388

Wen Feng Liu

GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320

b 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11A

h 4136/2012 Kaufvertrag 2012-01-20 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 115/3388

Dr. Andrea Pichler

GEB: 1968-04-18 ADR: Etrichstr. 40/1/2, Wien 1110

- a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-02-03 Eigentumsrecht
- b 5657/2002 IM RANG 4265/1999 3742/2013 Wohnungseigentum an W top 2,
Terrasse, Abstellraum 2, Einlagerungsraum 2
- c 691/1998 Veräußerungsverbot
- d 7537/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Adresse
- e 3742/2013 Teilung des Anteiles
- 25 ANTEIL: 113/3388
Gertraud Peterlin
GEB: 1953-07-22 ADR: Etrichstr. 40/1/7 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-07-07 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 6504/1999 Wohnungseigentum an W top 7
c 691/1998 Veräußerungsverbot
d 8076/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (Name)
- 26 ANTEIL: 102/3388
Susanne Mayer
GEB: 1965-03-08 ADR: Etrichstr. 40/1/8 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1998-08-19 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 9829/1998 Wohnungseigentum an W top 8
c 691/1998 Veräußerungsverbot
- 27 ANTEIL: 108/3388
Sunai Firat
GEB: 1980-02-20 ADR: Etrichstraße 40/2/9, Wien 1110
b 5657/2002 IM RANG 9454/1998 Wohnungseigentum an W top 9
e 121/2015 IM RANG 9012/2014 Kaufvertrag 2014-09-16 Eigentumsrecht
- 28 ANTEIL: 114/3388
Manuela Feigl
GEB: 1981-05-30 ADR: Etrichstr. 40/2/10 1110
b 5657/2002 IM RANG 7654/1999 Wohnungseigentum an W top 10
c 691/1998 Veräußerungsverbot
e 11903/2003 IM RANG 10983/2003 Kaufvertrag 2003-11-18 Eigentumsrecht
f gelöscht
- 31 ANTEIL: 114/6776
Monika Josefine Maria Heitz
GEB: 1938-08-07 ADR: Etrichstr. 40/2/12 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 384/2000 Wohnungseigentum an W top 12
c 5657/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 691/1998 Veräußerungsverbot
- 32 ANTEIL: 114/6776
Bernhard Heitz
GEB: 1942-03-01 ADR: Etrichstr. 40/2/12 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 384/2000 Wohnungseigentum an W top 12
c 5657/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 691/1998 Veräußerungsverbot
- 33 ANTEIL: 114/3388
Mag. Gertrude Kofler
GEB: 1967-01-13 ADR: Etrichstr. 40/13 1110
b 5657/2002 IM RANG 8359/1999 Wohnungseigentum an W top 13
g 2534/2006 IM RANG 1189/2006 Kaufvertrag 2006-02-01 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 114/3388
Dagny Kopp
GEB: 1976-04-24 ADR: Etrichstr. 40/2/15 1110
b 5657/2002 IM RANG 1887/2000 Wohnungseigentum an W top 15
c 691/1998 Veräußerungsverbot
e 7874/2008 IM RANG 10808/2007 Kaufvertrag 2007-09-19, Urkunde 2008-11-30
Eigentumsrecht
f 10164/2009 Namensänderung
- 36 ANTEIL: 59/3388
Schloffer Alexander GmbH
ADR: Mühlenweg 103, Bad St. Leonhard 9462
a 5657/2002 Kaufvertrag 2002-01-17 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 1172/2002 Wohnungseigentum an W top 16
- 37 ANTEIL: 54/3388
Paul Jan Palecki
GEB: 1980-08-28 ADR: Hegerg. 15/11, Wien 1030
b 5657/2002 IM RANG 11219/2000 Wohnungseigentum an W top 17
l 11380/2009 Eigentumsrecht (74 E 51/08s)
- 38 ANTEIL: 54/3388

- Ing. Michael Rumppler
GEB: 1972-11-18 ADR: Etrichstr. 40/2/18, Wien 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1998-07-15 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 7747/1998 Wohnungseigentum an W top 18
c 7537/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Adresse
d 8076/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (Adresse)
- 46 ANTEIL: 113/6776
Sevda Külekci
GEB: 1971-06-20 ADR: Ettrichstr. 40/1/6, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6195/1999 Wohnungseigentum an W top 6
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 12822/2008 IM RANG 8112/2008 Kaufvertrag 2007-06-21 Eigentumsrecht
vorgemerkt
d 2543/2009 Rechtfertigung
e 2543/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 113/6776
Haci Musa Külekci
GEB: 1965-08-05 ADR: Ettrichstr. 40/1/6, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6195/1999 Wohnungseigentum an W top 6
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 12822/2008 IM RANG 8112/2008 Kaufvertrag 2007-06-21 Eigentumsrecht
vorgemerkt
d 2543/2009 Rechtfertigung
e 2543/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 57/3388
Katharina Poandl
GEB: 1983-09-20 ADR: Hauffg. 6/1/19, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 7933/1999 Wohnungseigentum an W top 14
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 14031/2008 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Markus
Mikovits, geb. 1978-02-16, Poandl Katharina, geb. 1983-09-20
d 4048/2009 IM RANG 5215/2008 Kaufvertrag 2007-12-17, Urkunde 2009-03-26
Eigentumsrecht
e 4048/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 57/3388
Markus Mikovits
GEB: 1978-02-16 ADR: Grazerstr. 34, Güssing 7540
a 5657/2002 IM RANG 7933/1999 Wohnungseigentum an W top 14
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 14031/2008 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Markus
Mikovits, geb. 1978-02-16, Poandl Katharina, geb. 1983-09-20
d 4048/2009 IM RANG 5215/2008 Kaufvertrag 2007-12-17, Urkunde 2009-03-26
Eigentumsrecht
e 4048/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 113/3388
Alexandra Schopf-Fürnkranz
GEB: 1978-04-08 ADR: Etrichstr. 40/1/4 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-08-09 Eigentumsrecht
b 5657/2002 IM RANG 7653/1999 Wohnungseigentum an W top 4
c 691/1998 Veräußerungsverbot
d 7749/2009 gerichtl Vergleich 2002-08-12 Eigentumsrecht
e 7749/2009 Zusammenziehung der Anteile
- 51 ANTEIL: 7/3388
Ing. Helmut Pertusini
GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/32
h 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)
- 52 ANTEIL: 7/3388
Ing. Helmut Pertusini
GEB: 1947-04-24 ADR: Kielmannsegg-Gasse 14, Mödling 2340
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/33
h 85/2014 Eigentumsrecht (74 E 107/12g)
- 53 ANTEIL: 7/3388
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/8
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 54 ANTEIL: 7/3388

- Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/9
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 55 ANTEIL: 7/3388
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/10
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 56 ANTEIL: 7/3388
Xiaopeng ZHU KG (FN 212030i)
ADR: Hauptstr. 43/2, Himberg 2325
b 7545/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/11
c 1345/2011 Kaufvertrag 2005-09-27 Eigentumsrecht
d 4665/2012 Änderung des Firmenwortlautes
- 57 ANTEIL: 7/3388
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a, Wien 1110
b 12066/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/34
d 6789/2011 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 7/3388
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a, Wien 1110
b 12066/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/35
d 6789/2011 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 57/3388
Alexander Borgan
GEB: 1977-07-03 ADR: Lautenschlägergasse 11 /98, Wien 1110
a 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 12A
l 4095/2014 IM RANG 1403/2014 Kaufvertrag 2014-03-28 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/6
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 61 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/7
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 62 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/8
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/9
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 64 ANTEIL: 7/3388
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/10
- 65 ANTEIL: 7/3388
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/11
- 66 ANTEIL: 7/3388
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/12
- 67 ANTEIL: 7/3388
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)

- ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/13
- 68 ANTEIL: 7/3388
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/14
d 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 7/3388
Dr. Wolfgang Bernt
GEB: 1955-11-23 ADR: Gußhausstraße 10 /26, Wien 1040
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/27
h 1332/2014 Kaufvertrag 2014-01-29 Eigentumsrecht
- 70 ANTEIL: 7/3388
Dr. Wolfgang Bernt
GEB: 1955-11-23 ADR: Gußhausstraße 10 /26, Wien 1040
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/28
g 1332/2014 Kaufvertrag 2014-01-29 Eigentumsrecht
- 71 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 1346/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/32
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 76 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/5
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 77 ANTEIL: 7/3388
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/29
- 78 ANTEIL: 7/3388
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/1
d 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 79 ANTEIL: 7/3388
Gertraud Peterlin
GEB: 1953-07-22 ADR: Etrichstraße 40/1/7, Wien 1110
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/3
c 11240/2014 Kaufvertrag 2014-09-05 Eigentumsrecht
- 80 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/6
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 81 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/7
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 82 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/12
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 83 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/13
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 7/3388
Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/14
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 85 ANTEIL: 7/3388

- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/15
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
86 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/16
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
87 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/17
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
88 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/18
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
89 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/19
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
90 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/20
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
91 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/21
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
92 ANTEIL: 7/3388
- Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/23
93 ANTEIL: 7/3388
- Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/26
94 ANTEIL: 7/3388
- Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH (FN 321875x)
ADR: Barmhartstalstr. 47, Maria Enzersdorf 2344
a 11206/2010 IM RANG 8707/2010 Kaufvertrag 2010-07-13 Eigentumsrecht
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Süd/31
95 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/30
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
96 ANTEIL: 7/3388
- Wen Feng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstr. 10, Schwechat 2320
b 7558/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Nord/31
c 4136/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
97 ANTEIL: 63/3388
- Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Etrichstr. 40/5a 1110
a 12791/1998 8571/2011 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5A
b 6808/2005 Kaufvertrag 2005-05-04 Eigentumsrecht
99 ANTEIL: 113/6776
- Biljana Prodanovic
GEB: 1976-08-07 ADR: Plankenwehrstr. 4-6/4/208, Schwechat 2320
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 3229/1999 Wohnungseigentum an W Top 3

- c 1585/2012 IM RANG 12086/2011 Kaufvertrag 2011-10-21 Eigentumsrecht
d 1585/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 100 ANTEIL: 113/6776
Jovica Prodanovic
GEB: 1972-08-16 ADR: Plankenwehrstr. 4-6/4/208, Schwechat 2320
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 3229/1999 Wohnungseigentum an W Top 3
c 1585/2012 IM RANG 12086/2011 Kaufvertrag 2011-10-21 Eigentumsrecht
d 1585/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 102 ANTEIL: 8/3388
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
c 28583/2012 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Nord/24
e 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 103 ANTEIL: 57/3388
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
a 12791/1998 28584/2012 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 15A
e 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 5/3388
Wenfeng Liu
GEB: 1972-11-08 ADR: Schießstättenstraße 10, Schwechat 2320
a 12791/1998 28584/2012 Wohnungseigentum an Lager
e 2785/2013 Kaufvertrag 2012-12-18 Eigentumsrecht
- 105 ANTEIL: 140/3388
Jianyong Yu
GEB: 1965-11-28 ADR: Simmeringer Hauptstraße 289/1/5, Wien 1110
a 4821/1998 Kaufvertrag 1998-01-30 Eigentumsrecht
b 3460/2013 Teilung und Berichtigung der Anteile
c 3460/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 13A/14A, Lagerraum,
Kfz-Stellplatz Nord/26
- 106 ANTEIL: 7/3388
SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 86797v)
ADR: Spittelauer Lände 10/Stiege 2/Lokal 2, Wien 1090
c 3460/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Nord/25
d 417/2015 Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-10-27 Eigentumsrecht
- 107 ANTEIL: 7/3388
Dr. Andrea Pichler
GEB: 1968-04-18 ADR: Etrichstraße 40/1/2, Wien 1110
a 5657/2002 Kaufvertrag 1999-02-03 Eigentumsrecht
b 691/1998 Veräußerungsverbot
c 3742/2013 Teilung des Anteiles
d 3742/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Süd/22
- 108 ANTEIL: 33/3388
Gabriele Enz
GEB: 1966-10-01 ADR: Reimmichlgasse 20/6/4, Wien 1110
a 27612/2012 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 7A, Lager 7A
b 8504/2014 Kaufvertrag 2014-06-26 Eigentumsrecht
c 8504/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 109 ANTEIL: 33/3388
Harald Altschach
GEB: 1966-06-26 ADR: Reimmichlgasse 20/6/4, Wien 1110
a 27612/2012 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 7A, Lager 7A
b 8504/2014 Kaufvertrag 2014-06-26 Eigentumsrecht
c 8504/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 110 ANTEIL: 67/6776
Seyedeh Taheri Pour
GEB: 1965-02-12 ADR: Eidechsen-gasse 37, Wien 1220
a 5657/2002 IM RANG 8749/1998 Wohnungseigentum an W top 19
b 5809/2015 IM RANG 3915/2015 Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht
c 5809/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 111 ANTEIL: 67/6776
Dipl.-Ing. Hassan Akhlaghi Farsi
GEB: 1963-01-21 ADR: Eidechsen-gasse 37, Wien 1220
a 5657/2002 IM RANG 8749/1998 Wohnungseigentum an W top 19
b 5809/2015 IM RANG 3915/2015 Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht
c 5809/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 114/6776
Sem Andjelkovic

- GEB: 1984-09-10 ADR: Etrichstraße 40/2/11, Wien 1110
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 10581/1999 Wohnungseigentum an W top 11
c 8745/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht
d 8745/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 8745/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 113 ANTEIL: 114/6776
Kristina Andjelkovic
GEB: 1987-05-15 ADR: Etrichstraße 40/2/11, Wien 1110
a 691/1998 Veräußerungsverbot
b 5657/2002 IM RANG 10581/1999 Wohnungseigentum an W top 11
c 8745/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht
d 8745/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 8745/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 114 ANTEIL: 7/3388
Willibald Jandl
GEB: 1953-10-11 ADR: Haidmühlg 5, Rannersdorf 2324
a 12791/1998 Kaufvertrag 1998-08-14 Eigentumsrecht
b 12587/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz Nord/33
- 115 ANTEIL: 9/484
Mieszko Lukic
GEB: 1972-07-19 ADR: Hähergasse 32, Rannersdorf 2320
a 12791/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 9A
b 3880/2016 Kaufvertrag 2014-10-16, Nachtrag zum Kaufvertrag 2014-11-26,
Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-01-20 Eigentumsrecht
- 116 ANTEIL: 57/3388
Martin Mika
GEB: 1994-02-25 ADR: Etrichstraße 40/1/5, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6503/1999 Wohnungseigentum an W top 5
b 10617/2016 Übergabsvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
c 10617/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10617/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 117 ANTEIL: 57/3388
Thomas Mika
GEB: 1997-08-13 ADR: Etrichstraße 40/1/5, Wien 1110
a 5657/2002 IM RANG 6503/1999 Wohnungseigentum an W top 5
b 10617/2016 Übergabsvertrag 2015-11-11 Eigentumsrecht
c 10617/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 10617/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- ***** C *****
3 auf Anteil B-LNR 19 31 32 36 38 107
a 8433/1997 Schuldschein 1996-07-12 12.100.000,--
PFANDRECHT
5,5 % Z, 13 % VuZZ, NGS 2.400.000,-- für
Bank Austria Wohnbaubank Aktiengesellschaft
b 10158/1997 VORRANG von LNR 4 vor 3
c 11715/1997 VORRANG von LNR 5 vor 3
d 691/1998 VORRANG von LNR 6 7 vor 3
e 692/1998 VORRANG von LNR 8 vor 3
h gelöscht
- 5 auf Anteil B-LNR 19 25 36 38 50 107
a 11715/1997 Schuldschein 1997-11-04 26.515.000,--
PFANDRECHT
5,58 % Z, 13 % VuZZ, NGS 6.629.000,-- für Bank Austria
Aktiengesellschaft
b 11715/1997 VORRANG von LNR 5 vor 3 4
c 11715/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Bank Austria Aktiengesellschaft (C-LNR 4)
Bank Austria Wohnbaubank (C-LNR 3)
d 691/1998 VORRANG von LNR 6 7 vor 5
e 8613/2005 Wiederherstellung der Eintragung hins B-LNR 33 (74
E 12/03y)
f 8613/2005 Löschung Pfandrecht hins B-LNR 33, sodass nun ein
Teilbetrag von EUR 82.096,74 aushaftet (74 E 12/03y)
g 1989/2007 Hypothekarklage (26 Cg 24/07p - HG Wien)
j gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 19 25 26 31 32 35 46 bis 50 99 100 107 112.
113
a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17

- PFANDRECHT 9.168.180,--
für Land Wien
- b 691/1998 VORRANG von LNR 6 vor 3 4 5
c 5657/2002 Aufteilung siehe C LNR 16 bis 31
d gelöscht
- 7 auf Anteil B-LNR 19 25 26 28 31 32 35 46 bis 50 99 100 107
112 113
- a 691/1998
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- b 691/1998 VORRANG von LNR 7 vor 3 4 5
c gelöscht
- 9 auf Anteil B-LNR 105
- a 5071/1998 Pfandurkunde 1997-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 6.500.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 5071/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2219
- 10 auf Anteil B-LNR 19 31 32 36 38 107
- a 7258/1998 Schuldschein 1998-07-09
PFANDRECHT 12.260.000,--
5,09 % Z, 13 % VuZZ, NGS 3.065.000,-- für Bank Austria
Aktiengesellschaft
- d gelöscht
- 11 a 12791/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 1998-10-16
- 16 auf Anteil B-LNR 19 107
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.372,60
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
17 auf Anteil B-LNR 99 100
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.372,60
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
18 auf Anteil B-LNR 50
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.372,60
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
20 auf Anteil B-LNR 46 47
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.372,60
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
21 auf Anteil B-LNR 25
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.372,60
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
22 auf Anteil B-LNR 26
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 45.317,33
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
24 auf Anteil B-LNR 28
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.516,49
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
25 auf Anteil B-LNR 112 113
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.516,49
für Land Wien
- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechts C LNR 6
26 auf Anteil B-LNR 31 32
- a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17
PFANDRECHT EUR 43.516,49
für Land Wien

- b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
 28 auf Anteil B-LNR 48 49
 a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17 EUR 43.516,49
 PFANDRECHT
 für Land Wien
 b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
 c 6989/2009 Kautionsband
 29 auf Anteil B-LNR 35
 a 691/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1997-09-17 EUR 43.516,49
 PFANDRECHT
 für Land Wien
 b 5657/2002 Aufteilung des Pfandrechtes C LNR 6
 69 auf Anteil B-LNR 19 107
 a 5510/2003 Pfandurkunde 2003-05-26 Höchstbetrag EUR 236.187,71
 PFANDRECHT
 für Bank Austria Creditanstalt AG
 84 auf Anteil B-LNR 36
 a 8803/2003 Pfandurkunde 2002-10-04 Höchstbetrag EUR 90.000,--
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank St. Stefan im Lavanttal registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 88 auf Anteil B-LNR 28
 a 11903/2003 Pfandurkunde 2003-09-10 Höchstbetrag EUR 200.000,--
 PFANDRECHT
 für Bank Austria Creditanstalt AG
 109 auf Anteil B-LNR 97
 a 6808/2005 Pfandurkunde 2005-06-01 Höchstbetrag EUR 100.000,--
 PFANDRECHT
 für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
 b 3732/2012 Kautionsband
 116 auf Anteil B-LNR 12
 a 9532/2006 Pfandurkunde 2006-02-01 Höchstbetrag EUR 247.000,--
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region Schwächat registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 135 auf Anteil B-LNR 35
 a 7874/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-10-06 EUR 85.000,--
 PFANDRECHT
 6 % Z aus EUR 80.000,-- 5 % VZ aus EUR 80.000,--, NGS EUR
 17.000,- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
 142 auf Anteil B-LNR 48 49
 a 4048/2009 Pfandurkunde 2008-05-23 Höchstbetrag EUR 66.000,--
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbezirksbank Güssing registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 122891y)
 b 10165/2009 VORRANG von LNR 143 vor 142
 143 auf Anteil B-LNR 48 49
 a 4048/2009 Pfandurkunde 2008-05-23 EUR 92.700,--
 PFANDRECHT
 samt 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 9.200,-- für Raiffeisen
 Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
 b 10165/2009 VORRANG von LNR 143 vor 142
 147 auf Anteil B-LNR 37
 a 11380/2009 Pfandurkunde 2009-08-19 EUR 86.400,--
 PFANDRECHT
 samt 6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 17.200,-- für Bausparkasse
 Wüstenrot AG (FN 319422p)
 154 auf Anteil B-LNR 12 53 bis 56
 a 1345/2011 Pfandurkunde 2011-01-27 Höchstbetrag EUR 53.000,--
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region Schwächat registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94171m)
 157 auf Anteil B-LNR 26
 a 8164/2011 Pfandurkunde 2011-05-03 Höchstbetrag EUR 170.000,--
 PFANDRECHT
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN
 205340x)
 b 21089/2012 Kautionsband

- 166 auf Anteil B-LNR 99 100
a 1924/2012 Pfandurkunde 2011-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 264.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 170 b 1924/2012 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 16 60 bis 63 71 76 80 bis 91 95 96
a 4136/2012 Pfandurkunde 2012-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.500,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94171m)
- 173 b 4640/2012 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 92
GB 05220 Schwechat (BG Schwechat)
auf Anteil B-LNR 12 53 bis 56
a 4665/2012 Pfandurkunde 2012-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.500,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat (FN 94171m)
- 185 b 4665/2012 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 92
GB 05220 Schwechat (BG Schwechat)
auf Anteil B-LNR 8
a 26056/2012 Pfandurkunde 2012-07-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 151.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN
286283f)
- 190 b 26056/2012 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 14
a 27612/2012 Pfandbestellungsurkunde 2012-10-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN
205340x)
- 209 auf Anteil B-LNR 12 16 53 bis 56 60 bis 63 68 71 76 78 80 bis
91 95 96 102 103 104
a 2791/2013 Pfandurkunde 2013-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat reg GenmbH (FN 94171m)
- 224 auf Anteil B-LNR 7
a 8192/2013 Pfandurkunde 2013-04-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.000,--
für Raiffeisenbank Bezau-Mellau-Bizau registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 590811)
- 225 b 8192/2013 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 9 10 51 52
a 3221/2014 Pfandurkunde 2014-03-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 247.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)
- 227 auf Anteil B-LNR 59
a 4096/2014 Pfandurkunde 2014-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.000,--
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG (FN
203160s)
- 228 b 4096/2014 Kautionsband
c 4096/2014 Simultanhaftung mit EZ 3269 GB 01107 Simmering
auf Anteil B-LNR 15
a 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4108/2014) Pfandurkunde 2014-06-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.620.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- b 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4108/2014) Kautionsband
c 7589/2014 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4108/2014) Simultanhaftung mit
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt (BG Leopoldstadt)
EZ 212 KG 063104 Lend (BG Graz-West)
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf (BG Innere Stadt Wien)
- 229 auf Anteil B-LNR 57 58 97 108 109
a 8505/2014 Pfandurkunde 2014-07-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN
203160s)

- 232 b 8867/2014 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 27
- a 121/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-09-30 Höchstbetrag EUR 270.000,--
PFANDRECHT
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 233 b 121/2015 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 110 111
- a 5809/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-05-19 Höchstbetrag EUR 48.000,--
PFANDRECHT
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 234 b 5809/2015 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 112 113
- a 8745/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-07-30 Höchstbetrag EUR 276.000,--
PFANDRECHT
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)
- 235 b 8745/2015 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 112
- a 8745/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Kristina Andjelkovic geb 1987-05-15
- 236 auf Anteil B-LNR 113
- a 8745/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Sem Andjelkovic geb 1984-09-10
- 237 auf Anteil B-LNR 15
- a 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Pfandurkunde 2015-10-21 Höchstbetrag EUR 900.000,--
PFANDRECHT
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
- b 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Kautionsband
- c 11203/2015 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6205/2015)
Simultanhaftung mit
EZ 747 KG 01302 Fünfhaus
EZ 2706 KG 01405 Ottakring
EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf
EZ 1406 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 212 KG 63104 Lend
- 238 auf Anteil B-LNR 5
- a 1041/2016 Pfandurkunde 2016-01-12 Höchstbetrag EUR 450.000,--
PFANDRECHT
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
- b 1041/2016 Kautionsband
auf Anteil B-LNR 115
- 239 a 3880/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-03-24 Höchstbetrag EUR 187.500,--
PFANDRECHT
für Oberbank AG (FN 79063w)
- 240 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 10617/2016
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens Übergabsvertrag
2015-11-11 für Friederike Mika geb 1964-03-08
- 241 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 10617/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT Übergabsvertrag
2015-11-11 für Friederike Mika geb 1964-03-08
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Zweitens:

Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 16.10.1998 (TZ 12791/1998) wurde hinsichtlich der
Gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

Drittens:

Die (baulichen) Änderungen an der Liegenschaft EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf ergeben eine Änderung der Nutzwerte sämtlicher Objekte der im Punkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaft. Aus diesem Grund entspricht der derzeitige Grundbuchstand nicht dem tatsächlich in der Natur vorhandenen Zustand. Die bauliche Veränderung erfolgte durch die Abmauerung einer Stiege. Der Regelnutzwert vom Geschäftsraum ist geringer als der Regelnutzwert vom Wohnraum. Die abgetrennte Stiege wurde dem Wohnraum zugeschlagen.

Die Änderung ergibt sich weiters aus der Herauslösung von zwei Wohnungseigentumsobjekten, nämlich des Abstellplatzes für KFZ Süd/36 sowie des Abstellplatzes für KFZ Süd/38, jeweils aus den der Frau Susanne Mayer laut Grundbuchsstand gehörenden 175/3388 Anteilen (73/3388 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8A, Lager 8A untrennbar verbunden ist, und 102/3388 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W top 8 untrennbar verbunden ist). Festgestellt wird, dass die „neu“ geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte im Eigentum von Frau Susanne Mayer verbleiben sollen.

Sämtliche Vertragsparteien beabsichtigen mit dieser Vereinbarung die oben näher bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten neu zu definieren, damit an der Liegenschaft wieder Wohnungseigentum ordnungsgemäß begründet ist.

Viertens:

Das Nutzwertberechnung des staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker, Wolfgang Mayr, vom 29.09.2016 (Beilage ./2) weist insgesamt 81 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf, welche in 18 Wohnungen, 15 Geschäftslokale, 1 Lager, 28 Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1) und 19 Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2) gegliedert sind.

Die Summe der Nutzwerte hat sich um 17 Nutzwertpunkte sohin auf 3405 Nutzwerte erhöht. Gegenständliche Nutzwertberechnung ist allen Vertragsparteien bekannt, und nehmen diese dieses zur Kenntnis und erklären, mit dem Inhalt einverstanden zu sein.

Aufgrund der neuen Wohnungseigentumsobjekte erklären die Vertragsparteien, dass auf Grundlage der Nutzwertberechnung und der Anteilsverschiebung, die neuen Mindestanteile und Wohnungseigentumsobjekte wie in der Beilage ./1 zugewiesen werden und zwar, dass die Wohnungseigentumsobjekte NEU (gemäß Spalte 1) mit den Anteilen NEU in 3405-tel (gemäß Spalte 2) im Eigentum von Susanne Mayer (gemäß Spalte 3) verbleiben.

Die Übergabe der entsprechenden Anteile ist bereits vor Unterfertigung erfolgt, zu welchem Zeitpunkt auch die Gefahr des zufälligen Unterganges übergegangen ist.

Fünftens:

Hinsichtlich B-LNR 14 (Susanne Mayer) ist unter C-LNR 190 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 130.000,00 zugunsten der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft einverleibt. Dem Eigentümer ist bewusst, dass durch die relative Abnahme der Anteile eine Freilassungserklärung durch den Pfandgläubiger ausgestellt werden muss.

Sämtliche Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass sie als Antragsteller für das Grundbuchsgesuch einschreiten müssen und daher auch für die zu bezahlende Eintragungsgebühr persönlich und solidarisch haften.

Sechstens:

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages, sowie der Erstellung der Nutzwertberechnung trägt Frau Susanne Mayer. Die allfälligen Grunderwerbsteuern für die Anteilsübertragungen tragen grundsätzlich die Miteigentümer, welche Anteile übernommen haben, jeweils für ihre neuen Anteile. Eine abweichende Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien ist möglich.

Allenfalls anfallende Eintragungsgebühren für die Eintragung von Eigentumsrechten und Pfandrechten sowie Grunderwerbsteuern tragen die erwerbenden Vertragsparteien. Gleiches gilt für allfällige Eintragungsgebühren für bestehende Pfandrechte und sind diese vom jeweiligen Eigentümer der belasteten Anteile zu tragen.

Siebtens:

Nicht widersprechende Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

Die Vertragsparteien möchten aus Kostengründen keine weiteren Regelungen in diesen Vertrag aufnehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Es ist vielmehr die ungültige Bestimmung durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Vertragsparteien gewollten Inhalt und Zweck entspricht.

sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen von den Vertragsparteien auf deren Rechtsnachfolger über und verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig die Vertragsbestimmungen zu überbinden.

Achtens:

Die Vertragsparteien stellen fest, dass

- 1) Frau Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, österreichische Staatsbürgerin ist, sowie
- 2) der gesetzliche Vertreter der Xiaopeng ZHU KG, FN 212030i des HG Wien, der Rojin Immo GmbH, FN 414022g des HG Wien, der Alexander Schloffer GmbH, FN 173370g des HG Wien, der Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH, FN 321875x des LG Wiener Neustadt, und der "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., FN 86797v des HG Wien, erklären an Eides statt, dass die jeweilige Gesellschaft ihren satzungsmäßigen Sitz seit ihrer Gründung und aktuell im Inland hat und an ihrer (Gesellschaft) nicht überwiegend Ausländer beteiligt sind.

Neuntens:

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, in Ansehung der gesamten Liegenschaft gehörenden 192/3405 Anteilen der im Punkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaft die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle Beilage /1 unter Spalte 3 angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 2 angeführten Anteilen, je untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an den in Spalte 1 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, im Grundbuch bewilligt werden könne.

Die Vertragsparteien erteilen weiters hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass sich ob der im Punkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaft aufgrund der vorstehenden Änderungen des Grundbuchstandes

1. das Pfandrecht zugunsten des Landes Wien im Betrag von ATS 9,168.180,00 (C-LNR 6), nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 131/3405 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W top 8 untrennbar verbunden ist, der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, bezieht,
2. das Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs 4 WWFSG 1989 zugunsten des Landes Wien (C-LNR 7), nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 131/3405 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W top 8 untrennbar verbunden ist, der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, bezieht,
3. das Pfandrecht zugunsten des Landes Wien im Betrag von € 45.317,33 (C-LNR 22), nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 131/3405 Anteile, mit welchen

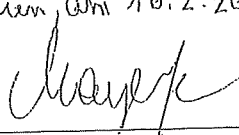
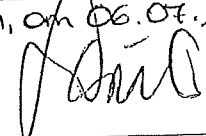
- Wohnungseigentum an W top 8 untrennbar verbunden ist, der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, bezieht,
4. das Pfandrecht zugunsten der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG im Höchstbetrag von € 170.000,00 (C-LNR 157), nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 131/3405 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W top 8 untrennbar verbunden ist, der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, bezieht, und
5. das Pfandrecht zugunsten der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG im Höchstbetrag von € 130.000,00 (C-LNR 190), nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 50/3405 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Geschäftslokal 8A, Lager 8A untrennbar verbunden ist, der Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965, bezieht.

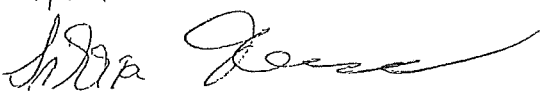
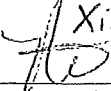
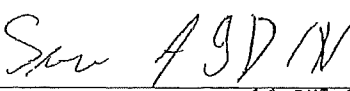
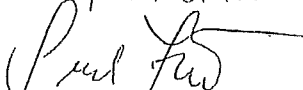
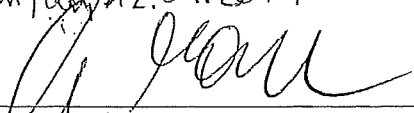
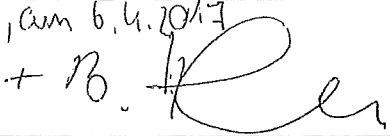
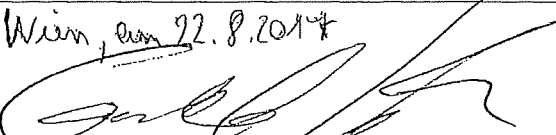
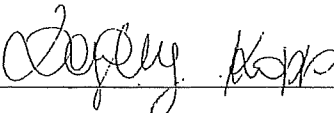
Zehntens:

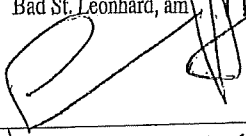
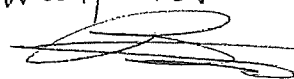
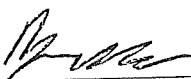
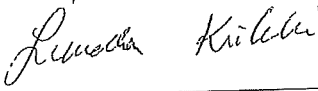
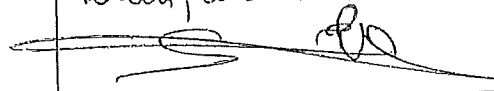
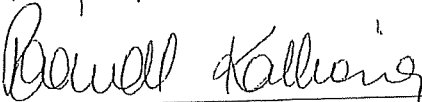
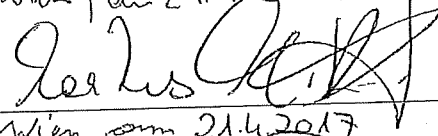
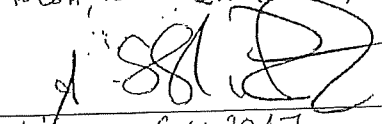
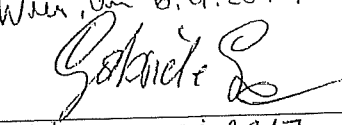
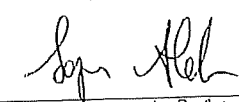
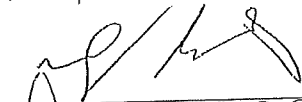
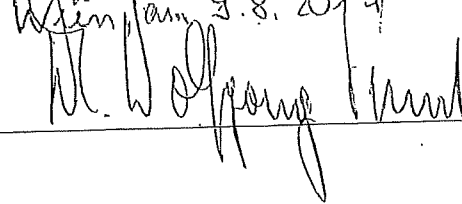
Mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages wird Dr. Hannes Schutte, öffentlicher Notar, 1110 Wien, Krausegasse 5 beauftragt. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit Frau Bianca Luksch, geboren am 09.12.1988, und Frau Jennifer Hasenkopf, geboren am 30.04.1988, beide Notariatsangestellte und je 1110 Wien, Krausegasse 5, und zwar jeweils selbständig, allfällige für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendige Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen, Aufsandungserklärungen abzugeben und in ihrem Namen mit Rechtswirksamkeit für sie zu unterfertigen. Diese Vollmacht endet nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers.

Beilagen:

- / 1 Tabelle
/ 2 Nutzwertberechnung vom 29.09.2016

Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965	Wien, am 16.2.2017 
Wen Feng Liu, geboren am 08.11.1972	Wien, am 14.4.2017 
Samir Salihovic, geboren am 18.01.1971	Wien, am 06.07.2017 

Silvia Frommherz, geboren am 05.09.1958	Wien, am 6.4.2017 
Ing. Helmut Pertusini, geboren am 24.04.1947	Wien, am 12.12.2017 
Xiaopeng ZHU KG, FN 212030i	Schwechat, am 18.12.2017 Xiaopeng ZHU KG 
Rojin Immo GmbH, FN 414022g	Wien, am 6.4.2017 
Dr. Andrea Pichler, geboren am 18.04.1968	Bad St. Leonhard, am 11. Okt. 2017 Dr. Pichler Andrea 18.4.1968
Gertraud Peterlin, geboren am 22.07.1953	Wien, am 6.4.2017 Peterlin Traudl
Sunal Firat, geboren am 20.02.1980	Wien, am 6.4.2017 
Manuela Feigl, geboren am 30.05.1981	Wien, am 12.07.2017 
Monika Josefine Maria Heitz, geboren am 07.08.1938	Wien, am 6.4.2017 ÖSTERREICH Monika Heitz
Bernhard Heitz, geboren am 01.03.1942	Wien, am 6.4.2017 + B. Heitz 
Mag. Gertrude Kofler, geboren am 13.01.1967	Wien, am 22.8.2017 
Daghy Kopp, geboren am 24.04.1976	Wien, am 6.4.2017 Daghy Kopp 

Alexander Schloffer GmbH., FN 173370g	Bad St. Leonhard, am 11. OKT. 2017 
Paul Jan Palecki, geboren am 28.08.1980	Wien, am 28.11.2017 
Ing. Michael Rumpler, geboren am 18.11.1972	Wien, am 17.07.2017 
Sevda Külekci, geboren am 20.06.1971	Wien, am 6.4.2017 Sevda Külekci 
Haci Musa Külekci, geboren am 05.08.1965	Wien, am 28.7.2017 
Katharina Poandl, geboren am 20.09.1983	Wien, am 27.7.2017 Barbara Kallenberg 
Markus Mikovits, geboren am 16.02.1978	Wien, am 27.7.2017 Georg Mikovits 
Alexandra Schopf-Fürnkranz, geboren am 08.04.1978	Wien, am 21.4.2017 A. Schopf-Fürnkranz 
Gabriele Enz, geboren am 01.10.1966	Wien, am 6.4.2017 Gabriele Enz 
Alexander Borgan, geboren am 03.07.1977	Wien, am 5.4.2017 Bor Borgan 
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH, FN 321875x	Wien, am 6.3.2017 
Dr. Wolfgang Bernt, geboren am 23.11.1955	Wien, am 3.8.2017 Dr. Wolfgang Bernt 

Biljana Prodanovic, geboren am 07.08.1976	Wien, am 6.4.2017 <i>Biljana Prodanovic</i>
Jovica Prodanovic, geboren am 16.08.1972	Wien, am 6.4.2017 <i>Jovica Prodanovic</i>
Jianyong Yu, geboren am 28.11.1965	Wien, am 6.4.2017 <i>Jianyong Yu</i>
"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., FN 86797v	Wien, am 6.8.17 <i>SEG</i>
Harald Altschach, geboren am 26.06.1966	Wien, am 6.4.2017 <i>Harald Altschach</i>
Seyedeh Taheri Pour, geboren am 12.02.1965	Wien, am 25.07.2017 <i>TAHERI POUR</i>
Dipl.Ing. Hassan Akhlaghi Farsi, geboren am 21.01.1963	Wien, am 25.07.2017 <i>Akhlaghi</i>
Sem Andjelkovic, geboren am 10.09.1984	Wien, am 10.7.2017 <i>Sem Andjelkovic</i>
Kristina Andjelkovic, geboren am 15.05.1987	Wien, am 10.7.2017 <i>Kristina Andjelkovic</i>
Willibald Jandl, geboren am 11.10.1953	Wien, am 26.7.2017 <i>Willibald Jandl</i>
Mieszko Lukic, geboren am 19.07.1972	Wien, am 27.4.2017 <i>Mieszko Lukic</i>
Martin Mika, geboren am 25.02.1994	Wien, am 6.4.2017 <i>Martin Mika</i>
Thomas Mika, geboren am 13.08.1997	Wien, am 6.4.2017 <i>Thomas Mika</i>

Beilage ./1											Spalte 1		Spalte 2		Spalte 3	
Name	Vorname	Geb.	BLNr.	WE-Objekt ALT	Anteile ALT in 3388-tel EPW = 6776	WE-Objekt NEU	Anteile NEU in 3405-tel EPW = 6810	Eigentümer NEU								
Liu	Wenfeng	08.11.1972	78	KFZ-Abstellplatz Süd/1	7	Abstellplatz für KFZ Süd/1	7									
Peterlin	Gertraud	22.07.1953	79	KFZ-Abstellplatz Süd/3	7	Abstellplatz für KFZ Süd/3	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	80	KFZ-Abstellplatz Süd/6	7	Abstellplatz für KFZ Süd/6	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	81	KFZ-Abstellplatz Süd/7	7	Abstellplatz für KFZ Süd/7	7									
Xiaopeng ZHU KG		212030i	53	KFZ-Abstellplatz Süd/8	7	Abstellplatz für KFZ Süd/8	7									
Xiaopeng ZHU KG		212030i	54	KFZ-Abstellplatz Süd/9	7	Abstellplatz für KFZ Süd/9	7									
Xiaopeng ZHU KG		212030i	55	KFZ-Abstellplatz Süd/10	7	Abstellplatz für KFZ Süd/10	7									
Xiaopeng ZHU KG		212030i	56	KFZ-Abstellplatz Süd/11	7	Abstellplatz für KFZ Süd/11	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	82	KFZ-Abstellplatz Süd/12	7	Abstellplatz für KFZ Süd/12	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	83	KFZ-Abstellplatz Süd/13	7	Abstellplatz für KFZ Süd/13	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	84	KFZ-Abstellplatz Süd/14	7	Abstellplatz für KFZ Süd/14	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	85	KFZ-Abstellplatz Süd/15	7	Abstellplatz für KFZ Süd/15	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	86	KFZ-Abstellplatz Süd/16	7	Abstellplatz für KFZ Süd/16	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	87	KFZ-Abstellplatz Süd/17	7	Abstellplatz für KFZ Süd/17	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	88	KFZ-Abstellplatz Süd/18	7	Abstellplatz für KFZ Süd/18	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	89	KFZ-Abstellplatz Süd/19	7	Abstellplatz für KFZ Süd/19	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	90	KFZ-Abstellplatz Süd/20	7	Abstellplatz für KFZ Süd/20	7									
Liu	Wen Feng	08.11.1972	91	KFZ-Abstellplatz Süd/21	7	Abstellplatz für KFZ Süd/21	7									
Pichler, Dr.	Andrea	18.04.1968	107	Kfz-Stellplatz Süd/22	7	Abstellplatz für KFZ Süd/22	7									
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	92	KFZ-Abstellplatz Süd/23	7	Abstellplatz für KFZ Süd/23	7									
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	93	KFZ-Abstellplatz Süd/26	7	Abstellplatz für KFZ Süd/26	7									
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	94	KFZ-Abstellplatz Süd/31	7	Abstellplatz für KFZ Süd/31	7									
Pertusini, Ing.	Helmuth	24.04.1947	51	KFZ-Abstellplatz Süd/32	7	Abstellplatz für KFZ Süd/32	7									
Pertusini, Ing.	Helmuth	24.04.1947	52	KFZ-Abstellplatz Süd/33	7	Abstellplatz für KFZ Süd/33	7									
Enz	Gabriele	01.10.1966	57	KFZ-Abstellplatz Süd/34	7	Abstellplatz für KFZ Süd/34	7									
Enz	Gabriele	01.10.1966	58	KFZ-Abstellplatz Süd/35	7	Abstellplatz für KFZ Süd/35	7									
						Abstellplatz für KFZ Süd/36	4	Mayer Susanne, geboren am 08.03.1965								
						Abstellplatz für KFZ Süd/38	7	Mayer Susanne, geboren am 08.03.1966								
Salihovic	Samir	18.01.1971	7	Geschäftslokal 1A	119	Top 1A	119									
Fronmherz	Silvia	05.09.1958	8	Geschäftslokal 2A	71	Top 2A	71									
Pertusini, Ing.	Helmuth	24.04.1947	9	Geschäftslokal 3A	57	Top 3A	57									

Pertusini, Ing.	Helmut	24.04.1947	10	Geschäftslokal 4A	65	Top 4A	65
Enz	Gabriele	01.10.1966	97	Geschäftslokal 5A	63	Top 5A	63
Xiaopeng ZHU KG		21.03.01	12	Geschäftslokal 6A, Lager 6A	79	Top 6A	79
Enz	Gabriele	01.10.1966	108	Geschäftslokal 7A, Lager 7A	66 (EPW)	Top 7A	66 (EPW)
Altschach	Harald	26.06.1966	109				
Mayer	Susanne	08.03.1965	14	Geschäftslokal 8A, Lager 8A	73	Top 8A, Lager 8A	50
Pichler, Dr.	Andrea	18.04.1968	19	W top 2, Terrasse, Abstellraum 2, Einlagerungsraum 2	115	Top 2	115
Prodanovic	Biljana	07.08.1976	99	W Top 3	113 (EPW)	Top 3	113 (EPW)
Prodanovic	Jovica	16.08.1972	100	W top 4	113	Top 4	113
Schopf-Fürnkranz	Alexandra	08.04.1978	50	W top 5	57 (EPW)	Top 5	57 (EPW)
Milka	Martha	25.02.1994	116	W top 6	113 (EPW)	Top 6	113 (EPW)
Milka	Thomas	13.08.1997	117	W top 7	113	Top 7	113
Külekci	Sevda	20.06.1971	46	W top 8	102	Top 8, Einlagerungsraum 8	131
Külekci	Haci Musa	05.08.1965	47	Kfz-Abstellplatz Nord/5	7	Abstellplatz für Kfz Nord/5	7
Peterlin	Gertraud	22.07.1953	25	Kfz-Abstellplatz Nord/6	7	Abstellplatz für Kfz Nord/6	7
Mayer	Susanne	08.03.1965	26	Kfz-Abstellplatz Nord/7	7	Abstellplatz für Kfz Nord/7	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	76	Kfz-Abstellplatz Nord/8	7	Abstellplatz für Kfz Nord/8	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	60	Kfz-Abstellplatz Nord/9	7	Abstellplatz für Kfz Nord/9	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	61	Kfz-Abstellplatz Nord/10	7	Abstellplatz für Kfz Nord/10	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	62	Kfz-Abstellplatz Nord/11	7	Abstellplatz für Kfz Nord/11	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	63	Kfz-Abstellplatz Nord/12	7	Abstellplatz für Kfz Nord/12	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	64	Kfz-Abstellplatz Nord/13	7	Abstellplatz für Kfz Nord/13	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	65	Kfz-Abstellplatz Nord/14	7	Abstellplatz für Kfz Nord/14	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	66	Kfz-Abstellplatz Nord/15	7	Abstellplatz für Kfz Nord/15	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	67	Kfz-Abstellplatz Nord/16	7	Abstellplatz für Kfz Nord/16	7
Liu	Wenfeng	08.11.1972	68	Kfz-Abstellplatz Nord/17	7	Abstellplatz für Kfz Nord/17	7
Liu	Wenfeng	08.11.1972	102	Kfz-Abstellplatz Nord/18	8	Abstellplatz für Kfz Nord/18	8
"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungs-gesellschaft m.b.H.		86797v	106	Kfz-Abstellplatz Nord/19	7	Abstellplatz für Kfz Nord/19	7
Bernt, Dr.	Wolfgang	23.11.1955	69	Kfz-Abstellplatz Nord/20	7	Abstellplatz für Kfz Nord/20	7
Bernt, Dr.	Wolfgang	23.11.1955	70	Kfz-Abstellplatz Nord/21	7	Abstellplatz für Kfz Nord/21	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	77	Kfz-Abstellplatz Nord/22	7	Abstellplatz für Kfz Nord/22	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	95	Kfz-Abstellplatz Nord/23	7	Abstellplatz für Kfz Nord/23	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	96	Kfz-Abstellplatz Nord/24	7	Abstellplatz für Kfz Nord/24	7

Unternehmen	Wen Feng	08.11.1972	71	Kfz-Abstellplatz Nord/33	7	Abstellplatz für Kfz Nord/33	7
Jaindi	Willibald	11.10.1953	114	Stellplatz Nord/33	7	Abstellplatz für Kfz Nord/33	7
Liu	Wenfeng	08.11.1972	104	Lager	5	Lager	5
Lukic	Mieszko	19.07.1972	115	Geschäftslokal 9A	63	Top 9A	63
Rojin Immo GmbH		41.02.22g	15	Geschäftslokal 10A	71	Top 10A	71
Liu	Wen Feng	08.11.1972	16	Geschäftslokal 11A	57	Top 11A	57
Borgan	Alexander	03.07.1977	59	Geschäftslokal 12A	57	Top 12A	57
Yu	Jianyong	28.11.1965	105	Geschäftslokal 13A/14A, Lagerraum, Kfz-Stellplatz Nord/26	140	Top 13/14A	140
Liu	Wenfeng	08.11.1972	103	Geschäftslokal 15A	57	Top 15A	57
Liu	Wen Feng	08.11.1972	5	Geschäftslokal 16A	220	Top 16A	220
Firat	Sunal	20.02.1980	27	W top 9	108	Top 9	108
Feigl	Manuela	30.05.1981	28	W top 10	114	Top 10	114
Andjelkovic	Sem	10.09.1984	112	W top 11	114 (EPW)	Top 11	114 (EPW)
Andjelkovic	Kristina	15.05.1987	113		114 (EPW)	Top 12	114 (EPW)
Heitz	Monika Josefine Maria	07.08.1938	31	W top 12	114 (EPW)	Top 13	114 (EPW)
Heitz	Bernhard	01.03.1942	32	W top 13	114	Top 14	114
Kofler, Mag.	Gertrude	13.01.1967	33	W top 14	114 (EPW)	Top 15	114 (EPW)
Poandl	Katharina	20.09.1983	48	W top 15	114	Top 16	114
Mikovits	Markus	16.02.1978	49	W top 16	59	Top 17	54
Kopp	Dagny	24.04.1976	35	W top 17	54	Top 18	54
Alexander Schloffer GmbH		17.33.70g	36	W top 18	67 (EPW)	Top 19	67 (EPW)
Palecki	Paul Jan	28.08.1980	37	W top 19			
Rumpler, Ing.	Michael	18.11.1972	38	W top 19			
Pour	Seyedeh Taheri	12.02.1965	110				
Farsi, Dipl.-Ing.	Hassan Akhlaghi	21.01.1963	111				