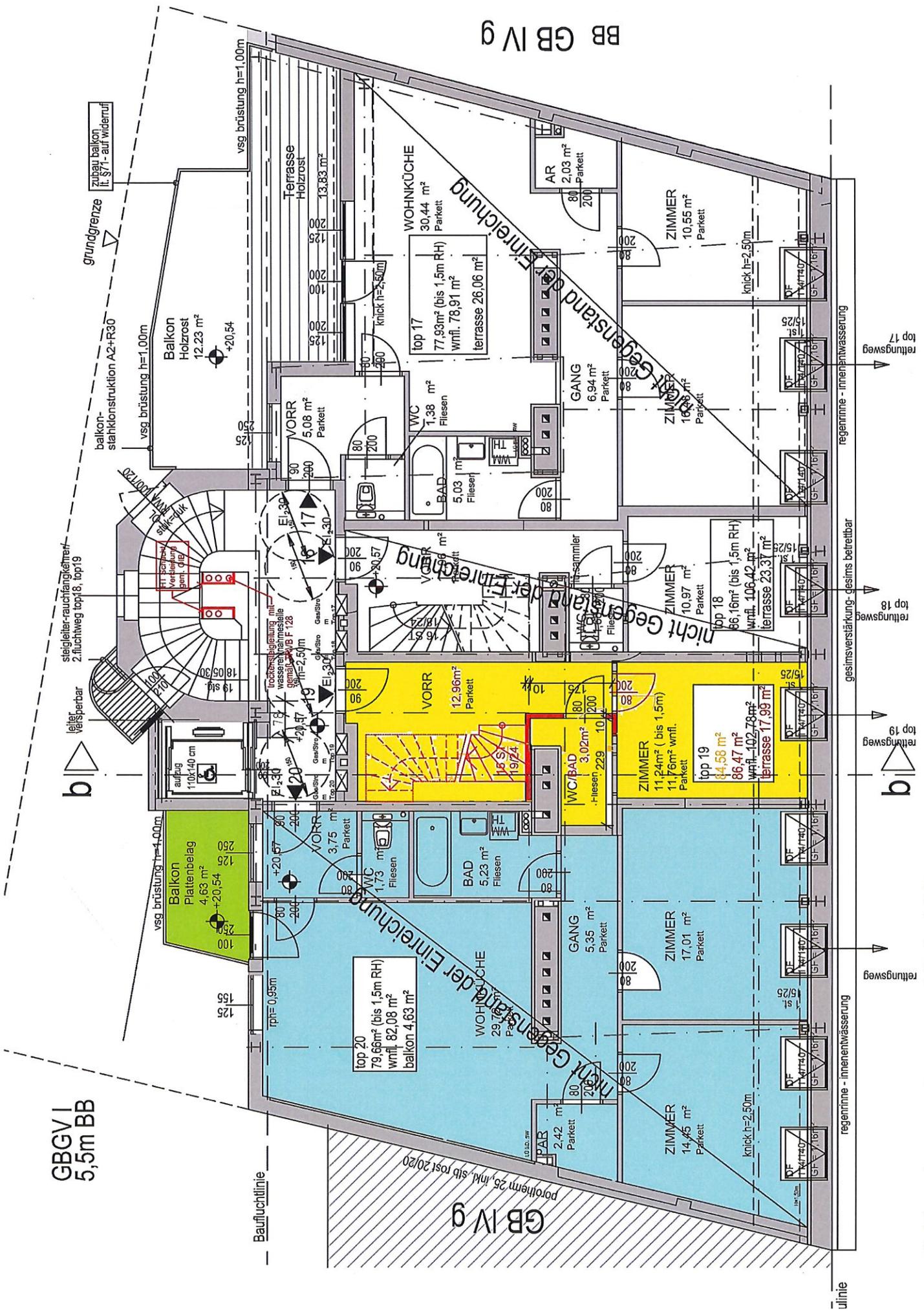


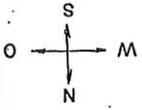
GBGV I  
5,5m BB

BB GB IV g

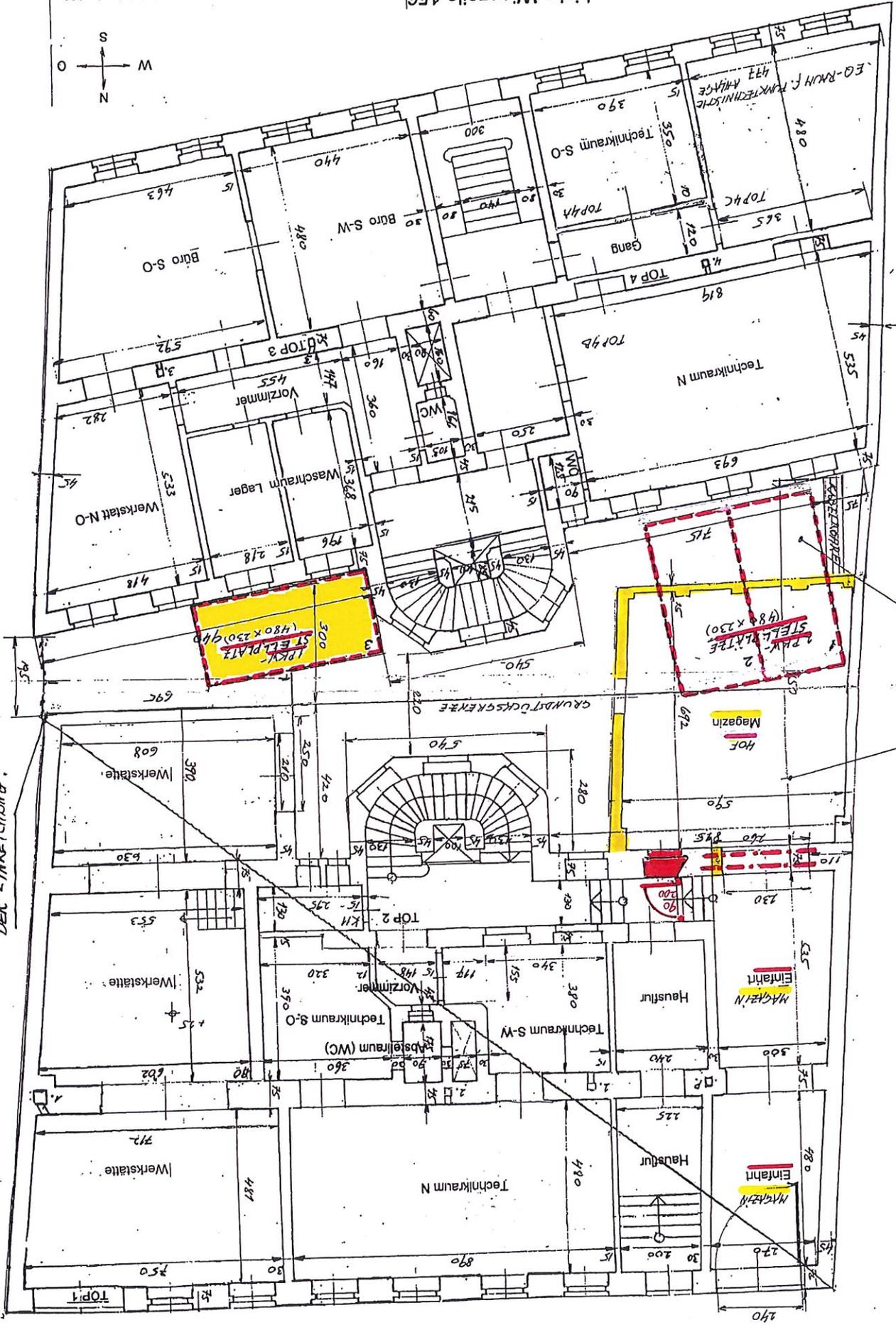


1. Dachgeschoss M 1:100





NICHT GEGENSTAND DER EINZEICHNUNG!



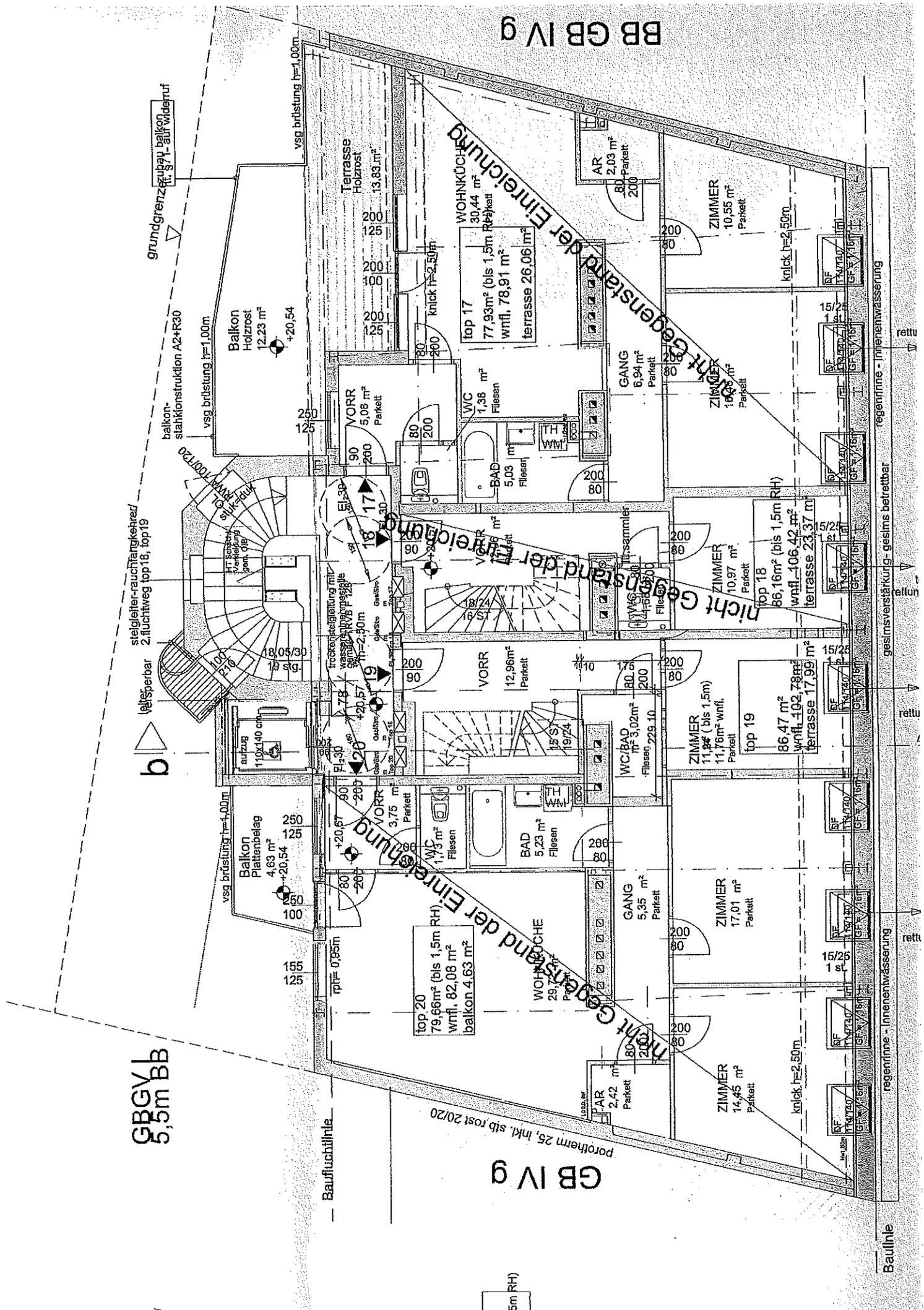
GST 1015/2  
EZ 1255

GST 1015/1  
EZ 827

GBGV  
5,5m BB

GB IV g

BB GB IV g



steigleiter-rauchfangkorb  
2. fluchtweg top 18, top 19

b

leitsperrbar

balkon-  
stahlflektionstruktur A2+R30

grundgrenze  
aufbau balkon  
auf widerluff

Bauflichtlinie

Baulinie

regennrinne - innenwässerung

gesimsverstärkung - gesims betretbar

regennrinne - innenwässerung

porotherm 25, inkl. stb rost 20/20







Vollmacht Dzhambazova  
Hristozova, Karlsberggasse 6/221, 1230 Wien

GBGV B  
5,5m BB

GB IV g

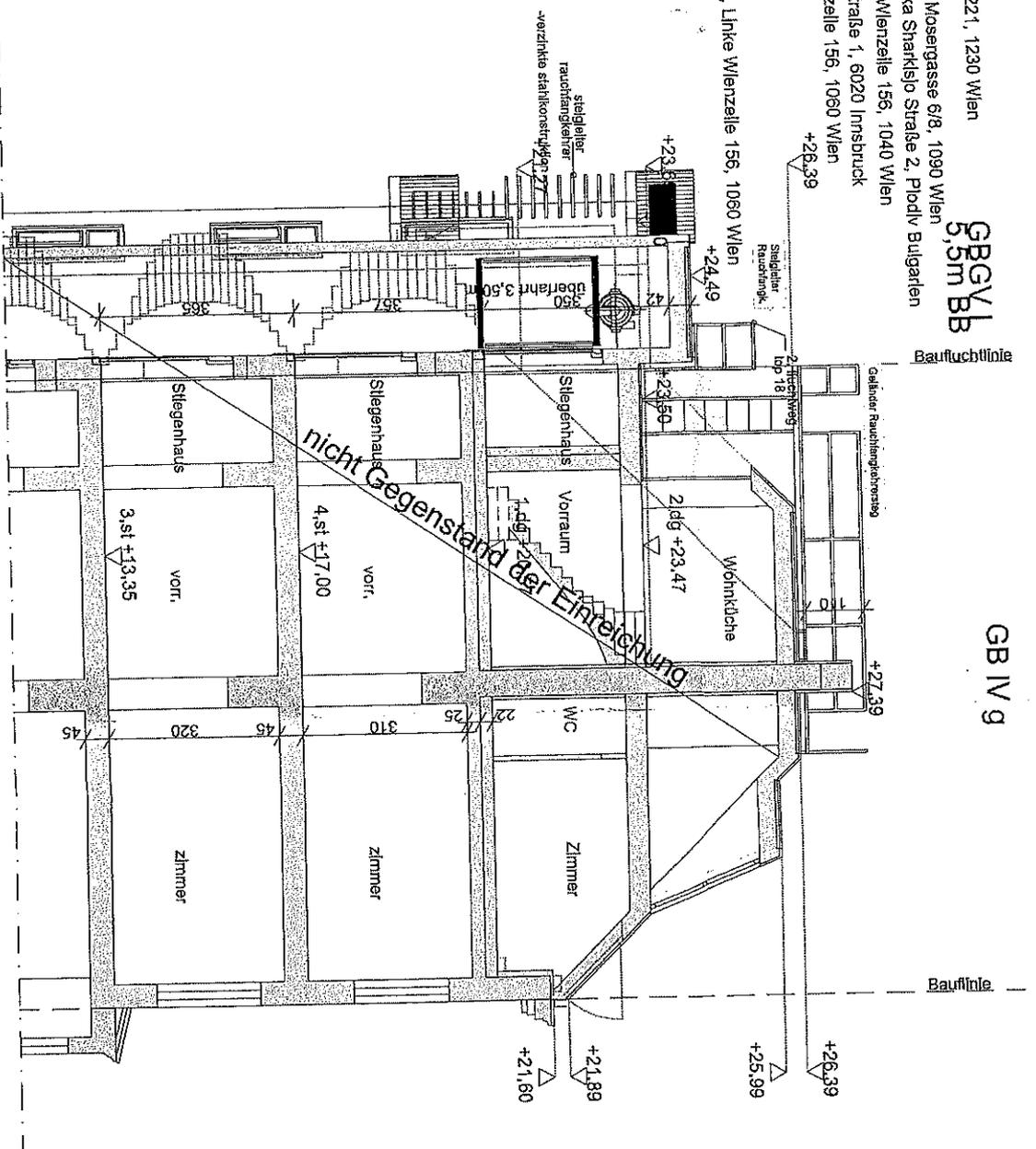
Top3: Dzhambazova Georgi, Moseergasse 6/8, 1090 Wien  
Dzhambazova Yordanka Sharkisjo StraÙe 2, Podiv Bulgarien

Top9/10: Hirschmann, Linke Wienzelle 156, 1040 Wien

Top7: Flügelschuh, Sonnenstraße 1, 6020 Innsbruck

Top17: Marshall: Linke Wienzelle 156, 1060 Wien

Top18: Zoocarian - Klammer: Linke Wienzelle 156, 1060 Wien



# Schnitt/Ansicht b-b M 1:100

Mittelgürtler lt. GB-Auszug vom 14.01.2019

TEILT  
EG  
Top 3  
Top 4  
1. Stock

Hristozova  
Georgi Dzhambazov -Yordanka Nikolova  
Dzhambazova  
Mag. Nicole Prutsch,  
Perthnergasse 4/14, Wien 1020  
Dipl.-Ing. Sibylle Lenz, Währinger Straße

4. Stock  
Top 13+14  
Top 15  
Top 16

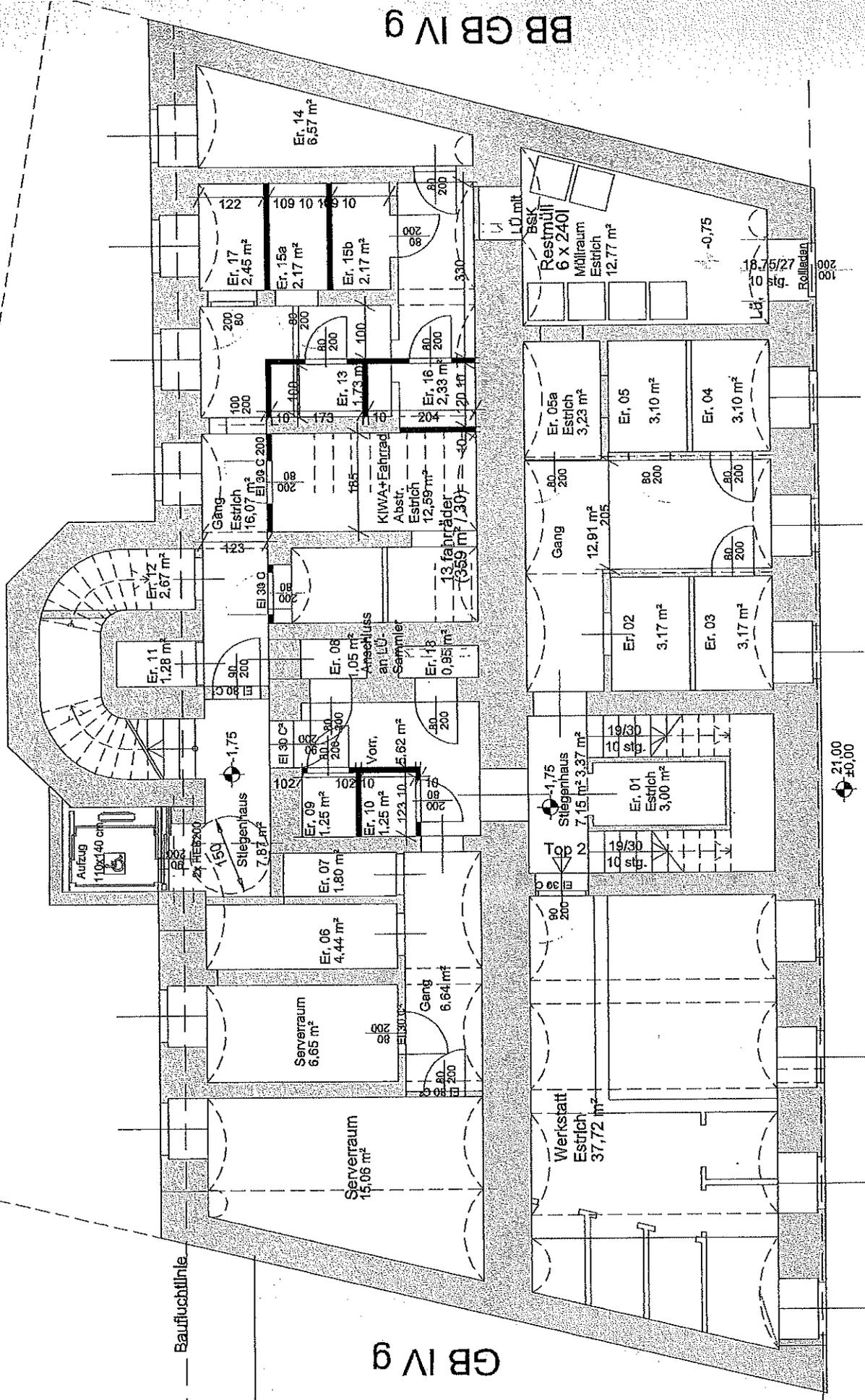
Mag. Georg Harer, Rembrandtstraße 27/6, Wien 1020  
Dr. Ingeborg u. Dr. Johann Harer, Ernst-Moser-Weg 8, Graz 8042  
Gang Li u. Jiahong Zhang, Dampfgrasse 19/24, Wien 1100

GBGV  
5,5m BB

Baufuchlinie

GB IV g

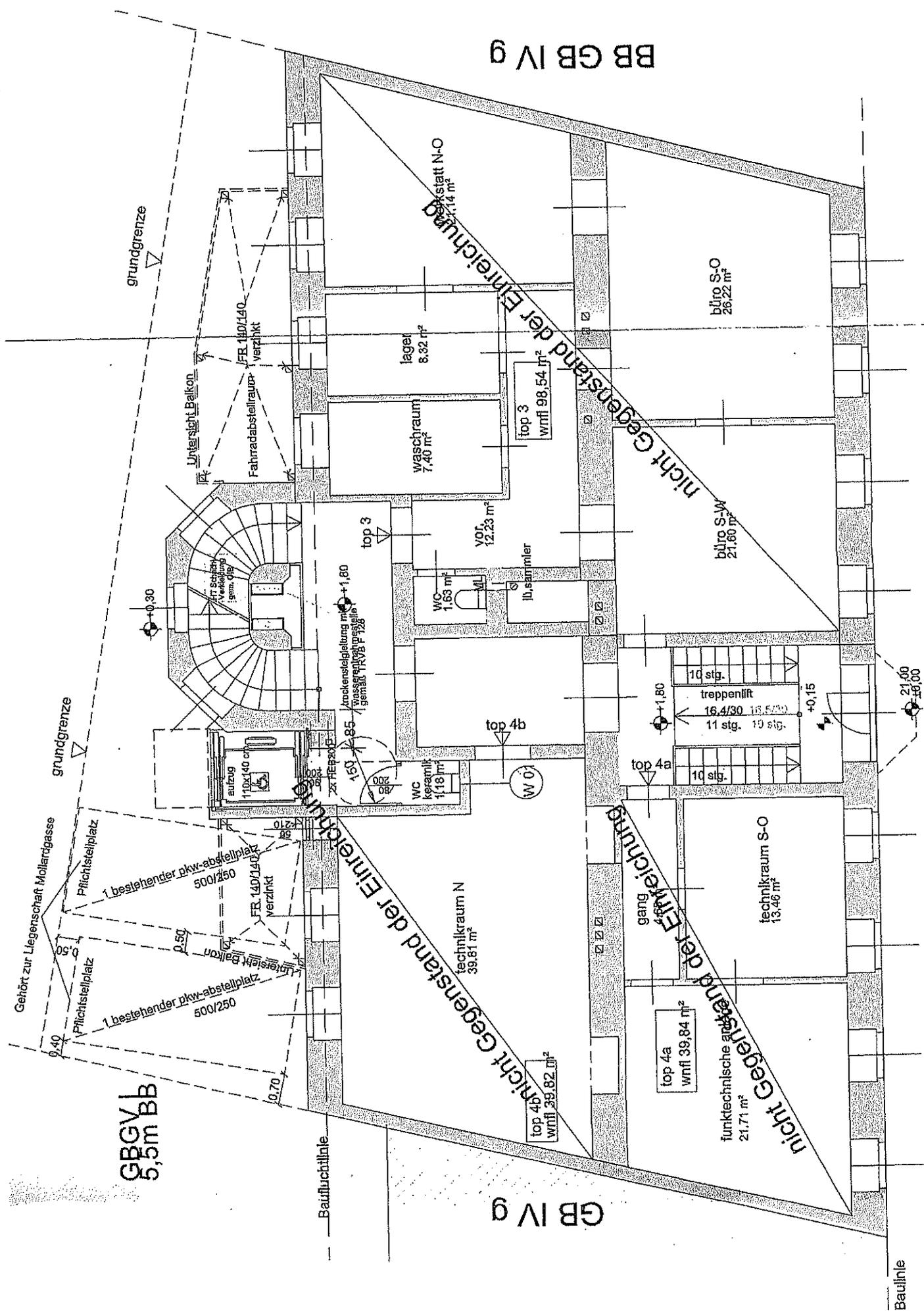
BB GB IV g



Baulinie

21,00  
±0,00

Kellergeschoss M 1:100



BB GB IV g

GB IV g

GBGV  
5,5m BB

Erdgeschoss M 1:100

Bai

Baulinie

Grundgrenze

Grundgrenze

Geht zur Liegenschaft Mollardgasse

Baulinien

Wohnstatt N-O  
12,14 m<sup>2</sup>

Büro S-O  
26,22 m<sup>2</sup>

Büro S-W  
21,60 m<sup>2</sup>

Lager  
8,32 m<sup>2</sup>

Waschraum  
7,40 m<sup>2</sup>

top 3  
wmfl 98,54 m<sup>2</sup>

Yof.  
12,23 m<sup>2</sup>

WC  
1,63 m<sup>2</sup>

top 3

Stoßverleumdung mit  
wasserfestem Putz  
gemäß TRVB F 128  
+1,80

top 4b

WC  
keramik  
1,18 m<sup>2</sup>

10 stg.  
treppenhof  
16,4/30  
11 stg. 10 stg.

top 4a

technikraum S-O  
13,46 m<sup>2</sup>

technikraum N  
39,81 m<sup>2</sup>

gang

top 4a  
wmfl 39,84 m<sup>2</sup>

funktechnische abkühlung  
21,71 m<sup>2</sup>

Unterstütz. Balkon

Fahrradabstellraum  
verzinkt

100x140 cm  
auszug

150x185  
200x250

Pflichtstellplatz

1 bestehender pkw-abstellplatz  
500/250

Pflichtstellplatz

1 bestehender pkw-abstellplatz  
500/250

Unterstütz. balkon

Fahrradabstellraum  
verzinkt

100x140 cm  
auszug

150x185  
200x250

0,40

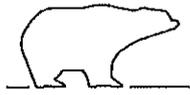
0,50

0,70

+1,80

+0,15

+21,00  
-56,00



# Santner Immobilienberatung GmbH

Immobilienverwaltung  
Technisches Büro - Ingenieurbüro  
Hütteldorfer Straße 52  
1150 Wien  
Tel: +43 (1) 789 01 01  
www.santner.at

AIO Real GmbH  
Tiefenbachgasse 9/4/2  
2320-Schwechat

Objekt: 50/834/2834019001  
Verwaltung: Christian Schopf  
Buchhaltung: Helene Krautwurm  
UID: ATU68623867

Objekt: 1060 Wien Linke Wienzeile 156  
Top: Wohnung/19  
Bestandnehmer: AIO Real GmbH<<<  
Top(s): 19

## Dauerrechnung ab Jänner 2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG Linke Wienzeile 156 22349

Rechnungsnr. 2024/834/15  
Belegdatum: 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Vorschreibung setzt sich ab **Jänner 2024** wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	115,00	0	0,00	115,00
Lift	22,28	10	2,23	24,51
Betr.Kosten	115,51	10	11,55	127,06
Rep.Rüchl.Aufz.	7,00	0	0,00	7,00
<b>Gesamt EUR</b>	<b>259,79</b>		<b>13,78</b>	<b>273,57</b>

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

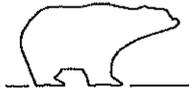
**BIC: GIBAATWW, IBAN: AT85 2011 1840 9239 9045**  
lautend auf WEG Linke Wienzeile 156

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **101226020000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen  
Santner Immobilienberatung GmbH

Das aktuelle Informationsblatt zur Datenverarbeitung im Sinne der Datenschutzgrundverordnung finden Sie auf unserer Homepage [www.santner.at](http://www.santner.at)  
Sollten sie keinen Zugang zum Internet haben senden wir Ihnen diese auch nach schriftlicher Anforderung per Post zu.





Immobilienverwaltung  
Technisches Büro - Ingenieurbüro  
Hütteldorfer Straße 52  
1150 Wien  
Tel: +43 (1) 789 01 01  
www.santner.at

AIO Real GmbH  
Tiefenbachgasse 9/4/2  
2320-Schwechat

Objekt: 50/834/2834024001  
Verwaltung: Christian Schopf  
Buchhaltung: Helene Krautwurm  
UID: ATU68623867

Objekt: 1060 Wien Linke Wienzeile 156  
Top: Wohnung/20  
Bestandnehmer: AIO Real GmbH  
Top(s): 20

## Dauerrechnung ab Jänner 2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG Linke Wienzeile 156 22349

Rechnungsnr. 2024/834/20  
Belegdatum: 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Vorschreibung setzt sich ab **Jänner 2024** wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	116,15	0	0,00	116,15
Lift	21,94	10	2,19	24,13
Betr.Kosten	113,76	10	11,38	125,14
Rep.Rüchl.Aufz.	7,07	0	0,00	7,07
<b>Gesamt EUR</b>	<b>258,92</b>		<b>13,57</b>	<b>272,49</b>

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: GIBAATWW, IBAN: AT85 2011 1840 9239 9045**  
lautend auf WEG Linke Wienzeile 156

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **101332140000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen  
Santner Immobilienberatung GmbH

Das aktuelle Informationsblatt zur Datenverarbeitung im Sinne der Datenschutzgrundverordnung finden Sie auf unserer Homepage [www.santner.at](http://www.santner.at)  
Sollten sie keinen Zugang zum Internet haben senden wir Ihnen diese auch nach schriftlicher Anforderung per Post zu.





Immobilienverwaltung  
Technisches Büro - Ingenieurbüro  
Hütteldorfer Straße 52  
1150 Wien  
Tel: +43 (1) 789 01 01  
www.santner.at

AIO Real GmbH  
Tiefenbachgasse 9/4/2  
2320-Schwechat

Objekt: 50/834/2834023001  
Verwaltung: Christian Schopf  
Buchhaltung: Helene Krautwurm  
UID: ATU68623867

Objekt: 1060 Wien Linke Wienzeile 156  
Top: Abstellplatz/Platz 3  
Bestandnehmer: AIO Real GmbH<<<  
Top(s): Platz 3

## Dauerrechnung ab Jänner 2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG Linke Wienzeile 156 22349

Rechnungsnr. 2024/834/19  
Belegdatum: 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Vorschreibung setzt sich ab **Jänner 2024** wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	12,65	0	0,00	12,65
Betr.Kosten	15,46	20	3,09	18,55
<b>Gesamt EUR</b>	<b>28,11</b>		<b>3,09</b>	<b>31,20</b>

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: GIBAAWW, IBAN: AT85 2011 1840 9239 9045**  
lautend auf WEG Linke Wienzeile 156

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **101226060000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen  
Santner Immobilienberatung GmbH

Das aktuelle Informationsblatt zur Datenverarbeitung im Sinne der Datenschutzgrundverordnung finden Sie auf unserer Homepage [www.santner.at](http://www.santner.at). Sollten sie keinen Zugang zum Internet haben senden wir Ihnen diese auch nach schriftlicher Anforderung per Post zu.





Immobilienverwaltung  
Technisches Büro – Ingenieurbüro  
Hütteldorfer Straße 52  
1150 Wien  
Tel. +43 (1) 89 01 01  
Online: [www.santner.at](http://www.santner.at)

**P.T. Eigentümer\*Innen des Hauses**  
Linke Wienzeile 156  
1060 Wien

Wien, am 30.11.2023  
Ing. Christian Schopf/DW 18

**Vorausschau - 2024**  
1060 Wien, Linke Wienzeile 156

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz geben wir folgende in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten, sowie die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten bekannt.

<b>Reparaturrücklage</b>	
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2023	€ 24.489,57

Im Jahr 2024 sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden, Sanierungsarbeiten geplant.

Entsprechend der diesjährigen Preisentwicklungen müssen die Bewirtschaftungskosten angepasst werden.

Die monatlichen Beiträge zur Reparaturrücklage werden auf den ab 1. Jänner 2024 geltenden Mindestbetrag von € 1,06 pro qm angepasst.

Die Akontobeträge der Betriebskosten steigen um 8%.

Die Akontobeträge zu den Aufzugskosten bleiben gleich.

Wir danken für das erwiesene Vertrauen und freuen uns auf weiterhin gute Zusammenarbeit!

e.h. Christian Schopf

Mit freundlichen Grüßen,  
das Team der Santner Immobilienberatung GmbH

# **PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**



**1060 Wien, Linke Wienzeile 156**

**am 26.09.2018**

## ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	724/1429 = 50,7 %
IMV:	Katharina Podiwinsky	Verwalterin
BEGINN:	17.00 UHR	
ENDE:	19.00 UHR	
ORT:	PAULANERGASSE 15,	1040 WIEN
VERFASSER:	Katharina Podiwinsky	

## TAGESORDNUNG

- I. Begrüßung
- II. Finanzbericht
- III. Hausreinigung
- IV. Feuermauersanierung
- V. Objektsicherheitsbegehung (ÖNORM B1300)
- VI. Allfälliges

## I BEGRÜSSUNG

Frau Podiwinsky begrüßt im Namen der Rösch Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer Tel.: 01 / 586 69 55 / Fax: 01 / 586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für Ihre Liegenschaft sind:

Leitung	Julia Gattringer	DW: 344 j.gattringer@imv.co.at
Verwaltung	Katharina Podiwinsky	DW: 330 podiwinsky@hv-roesch.at
Assistenz	Elisabeth Polt	DW: 331 polt@hv-roesch.at
Buchhaltung	Natascha Streif	DW: 380 n.streif@imv.co.at

## II FINANZBERICHT

Der Rücklagenstand beträgt mit 25.9.2018 Euro 2.690,76. Derzeit werden Euro 0,40 pro Anteil in den Rücklagenfond einbezahlt. Für den Aufzug werden Euro 0,07 pro Anteil angespart. Die letzte größere Erhaltungsmaßnahme war die Sanierung der Eingangstüre zu netto Euro 2.000,-. Derzeit sind neben der Dämmung der Feuermauer (die weiter unten einen eigenen Punkt beansprucht) keine größeren Ausgaben geplant.

## III HAUSREINIGUNG

Die Hausverwaltung hat Gegenangebote zur derzeitigen Reinigungsfirma eingeholt und stellt diese vor. Der Bestbieter, Firma Attensam, würde die Arbeiten zu monatlich netto Euro 256,38 durchführen. Die Kostenvoranschläge sind damit deutlich höher als die bisherigen monatlichen Kosten bei der Firma Top D&D zu netto Euro 155,-.

Die anwesenden Eigentümer sind teils der Meinung, dass die Firma nicht so schlecht reinigt und nicht gewechselt werden soll, das aber eine Grundreinigung notwendig wäre. Frau Podiwinsky teilt mit, dass sie den DG-Ausbauer bereits mehrfach aufgefordert hat, die Grundreinigung durchzuführen. Die Verwaltung wird ein Angebot für die Grundreinigung einholen, den DG-Ausbauer nochmals auffordern und im Falle einer Nicht-Durchführung durch den Dachgeschoßausbauer eine Ersatzvornahme machen lassen. Die Kosten werden in diesem Fall dem DG-Ausbauer weiterverrechnet, Frau Podiwinsky macht aber auch auf das Risiko aufmerksam, ggf. die Kosten nicht ersetzt zu erhalten. Die anwesenden Eigentümer merken an, dass ihnen dieses Risiko ein sauberes Haus (gereinigte Fenster, Geländer, Entfernen der Schlieren durch die Bauarbeiten am Boden) wert ist.

*Anmerkung: Der DG-Ausbauer, Firma AIO wurde erneut aufgefordert, die Reinigung durchzuführen, mit Fristsetzung bis zum 31.10.2018. Sollte die Grundreinigung dann nicht durchgeführt worden sein, wird die Verwaltung die Firma Top D&D mit der Grundreinigung beauftragen und die Kosten bei AIO geltend machen.*

## IV FEUERMAUERSANIERUNG

Frau Podiwinsky informiert die Anwesenden – wie auch schon mit E-Mail vom 16.08.2018 über den aktuellen Stand. Es liegt ein positiver Umlaufbeschluss zur Dämmung der Feuermauer vor. Die Verwaltung hat neue Angebote eingeholt und die alten aktualisiert, ein Bestbieter wurde gefunden und ist auch günstiger als jener (AK-M), der 2016 in der Umfrage vorgestellt wurde. Für die Durchführung der Bauarbeiten ist die Zustimmung der Eigentümerin (A1) der angrenzenden Nachbarliegenschaft Nr. 154 notwendig, über deren Grund die Bauarbeiten durchgeführt werden müssen. Diese haben neben allen relevanten Daten wie Baudauer, ausführende Firma etc. auch eine Luftraum-Messung verlangt, in der ersichtlich wurde, dass die Dämmung der Feuermauer in den Luftraum der Nachbarliegenschaft reichen würde. A1 hat mit 16.08.2018 bekannt gegeben, dass sie die Arbeiten nicht freigeben.

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass die Feuermauer sehr dünn ist. Sie vermuten, dass viel Putz angebracht wurde, der im Zuge der Dämmung entfernt werden könnte, da der neue Putz weniger dick aufgebracht wird, sodass die Mauer im Anschluss kaum stärker wäre.

Frau Podiwinsky teilt mit, dass nach Rücksprache mit der Bauabteilung eine Feuermauer eine Mindeststärke von 25 cm haben muss, eine Reduktion auf 20 cm ist bei einer nicht-brennbaren Mineralwoll-Dämmung möglich. Die Stärke der Dämmung alleine macht rund 10 cm aus. Frau Podiwinsky wird mit der Bauabteilung abklären, ob die Mauer auch noch in den Luftraum ragt, wenn der alte Putz – soweit wie möglich – abgeschlagen wird. Dazu ist im ersten Schritt notwendig, die aktuelle Stärke der Feuermauer zu kennen und im Weiteren zu prüfen, wie viel tatsächlich abgeschlagen werden kann. Eigentümer Herr Mag. Harer teilt mit, dass er einen Plan aufliegen hat, auf diesem die Dicke der Feuermauer ersichtlich ist und wird diesen Frau Podiwinsky zur Verfügung stellen. Eine Alternative um die Stärke feststellen zu können, wäre sonst noch eine Probebohrung.

## **V OBJEKTSICHERHEITSBEGEHUNG (ÖNORM B 1300)**

Frau Podiwinsky übergibt den anwesenden Eigentümern das Protokoll der letzten B1300-Überprüfung, das diesem Protokoll beigelegt wird. Die letzte Bauordnungsnovelle im Jahr 2015 brachte wesentliche Änderungen betreffend der Wartungs- und Instandhaltungspflichten, bzw. deren Prüfung und Dokumentation für die Wohnungseigentümer. Eine neue ÖNorm wurde herausgegeben, die detailliert diese normierten Prüf- und Dokumentationspflichten auflistet. Ziel dieser Norm ist eine Dokumentation des aktuellen Zustandes der Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine Norm und kein Gesetz. Bei Nichteinhaltung kann es im Schadensfall zu haftungstechnischen bzw. schadensersatzrechtlichen Ansprüchen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kommen.

Es werden die einzelnen Punkte besprochen.

03.01 Die Fensterschreibe wurde repariert.

03.02, 03.03, 36.01 Die Verwaltung wird eine gelb-schwarze Warnmarkierung anbringen lassen.

03.04 Die Eigentümer wünschen keine Maßnahmen.

03.05 Der DG-Ausbauer wird aufgefordert, zu den Stufen auch Handläufe herzustellen.

03.06 Auf dem Foto (03.06) ist der hölzerne Handlauf zu sehen, der seit Arbeiten durch den DG-Ausbauer nicht, sondern nur mehr provisorisch, besteht. Der DG-Ausbauer wird aufgefordert, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

03.07, 03.12 Es wird ein Kostenvoranschlag eingeholt.

03.08, 03.09, 03.16 Die Stufen werden ausgebessert mit einer optisch passenden Paste, deren Farbe dem Stein ähnelt.

03.10, 03.11 Der DG-Ausbauer der die Stufen und Dachfenster hergestellt hat wird aufgefordert, die Stolper- und Absturzgefahr zu beseitigen.

03.13, 03.14, 03.17 Laut ÖNorm darf das Geländer nur einen beschränkten Abstand aufweisen. Es handelt sich hierbei zwar um Altbestand, dennoch wäre im Falle eines Schadens die Wohnungseigentümergeinschaft in der Haftung. Die Verwaltung wird Kostenvoranschläge einholen und bei der nächsten Versammlung vorstellen. Es wird um erhöhte Achtsamkeit ersucht.

03.18 Die Eigentümer wünschen ein Schild „Betreten auf eigene Gefahr“ auf beiden Seiten des Aufgangs.

05.01, 05.02 Wurde durch den DG-Ausbauer behoben.

05.03 Die Verwaltung wird Kostenvoranschläge einholen.

08.01 Der DG-Ausbauer, der die Brandschutztüren hergestellt hat wird aufgefordert, den Mangel zu beseitigen.

13.01 Die Verwaltung wird die Reinigungsfirma fragen, ob diese die Abdeckungen kostengünstig ersetzen können.

15.01, 15.02, 15.03 Im Zuge der Hausbegehung wurde festgestellt, dass sich im Allgemeinbereich Ablagerungen befinden, die weder aus brandschutztechnischen Gründen noch aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht erlaubt sind. Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermieden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird. Brandgefährliche Stoffe dürfen in Stiegenhäusern, Gängen, Zu- und Durchgängen, im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden sowie im Nahbereich von Abgas- und Feuerungsanlagen nicht gelagert werden. Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen zudem leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden. Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und kann zu Geldstrafen bis zu € 21.000,- führen. Frau Podiwinsky macht die Eigentümer darauf aufmerksam, dass das Ablagern von Gegenständen aller Art in den öffentlichen Teilen des Hauses nicht zulässig ist. Die Lagerungen sind – soweit sie von dem DG-Ausbauer stammen – von diesem zu entsorgen. Die allgemeinen Lagerungen sind von den jeweiligen Miteigentümer zu beseitigen.

36.02 Die Eigentümer wünschen beim Hauseingang keine gelb-schwarze Markierung.

43.01 Die Mängel wurden behoben.

43.02 Der Rauchfangkehrer wurde verständigt.

## **VI ALLFÄLLIGES**

### *Optische/technische Baumängel nach DG-Ausbau*

Die Eigentümer teilen mit, dass einige Arbeiten im Zuge des DG-Ausbaus zu ihrer Unzufriedenheit erledigt wurden und legen eine Liste vor, in der alle Punkte aufgelistet sind. Hier einige der Relevanteren:

- Die Gasleitung wurde nicht innerhalb des Schachts, sondern außen quer durch das Stiegenhaus verlegt.
- Die alten gemusterten Fliesen am Gang wurden nach Arbeiten wieder „falsch“/verkehrt herum verlegt.
- Die neuen Fliesen passen in ihrer Optik nicht zum Rest des Hauses.
- Dort, wo alte Lampen vorhanden waren, fehlen nun Lampenschirme.
- Das Braun der Türen im DG ist nicht dunkelbraun genug.

Die Eigentümer wünschen, dass die Verwaltung die gesamte Liste einklagt. Frau Podiwinsky macht darauf aufmerksam, dass einige der Mängel rein optische Mängel sind und keinen technischen

Mangel darstellen. Die Anwesenden einigen sich darauf, einen Sachverständigen die Liegenschaft begehren und prüfen zu lassen, welche Maßnahmen notwendig und möglich sind und eine Kostenschätzung abzuliefern. Mit diesem Gutachten soll der DG-Ausbauer konfrontiert werden.

#### *Zuteilung Kellerabteile*

Frau Podiwinsky teilt mit, dass keine Zuteilung der Kellerabteile durch die Verwaltung erfolgt und der Keller Allgemeinfläche ist. Das bedeutet, dass sich idR alle Eigentümer selber die Abteile untereinander aufteilen. Im Zuge der Neuherstellung einiger Abteile durch den DG-Ausbauer hat dieser auch einen Kellerplan-Vorschlag zur Verfügung gestellt. Einige Eigentümer beschwerten sich darüber, dass manche Kellerabteile nicht „fertig gestellt“ wurden, bzw. dass eine „ordentliche“ Türe fehlt. AIO hat bei einigen Abteilen neue Türen angebracht, andere Abteile haben noch die alten Holztüren. Frau Podiwinsky teilt mit, dass die Herstellung der Kellertüren nicht Vertragsbestandteil von AIO ist und tatsächlich nicht von diesen hergestellt werden müssen. Die Fertigstellung der Keller an sich hat Frau Podiwinsky regelmäßig urgirt und sollte nun auch abgeschlossen sein. Einige Eigentümer merken an, dass sich immer noch Baumaterialien im Keller befinden. Die Verwaltung hat auch hier mehrfach urgirt, diese zu beseitigen.

#### *DG-Ausbau*

Die anwesenden Eigentümer informieren Frau Podiwinsky, dass immer noch nicht alle Eigentümer die Einreichung des neuen Nutzwertgutachtens von AIO unterzeichnet haben und sich eine Partei quer stellen dürfte. Frau Podiwinsky informiert die Anwesenden darüber, dass die Verwaltung keine Partei-Stellung hat und daher nicht informiert wird, nicht in Zusammenhang mit der Einreichung (die vom DG-Ausbauer erfolgen muss) und nicht von Unterschriften (die von allen Eigentümern erfolgen müssen und durch AIO eingeholt werden). Frau Podiwinsky hat AIO bereits ersucht, die Verwaltung über das verbücherte Nutzwertgutachten zu informieren. Das vorläufige Nutzwertgutachten müsste von AIO jedem Eigentümer zur Verfügung gestellt worden sein. Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass sich eine Partei quer stellt und nicht unterzeichnet, was zu der nicht möglichen Einreichung führt. Die Anwesenden besprechen, wie wichtig das neue Nutzwertgutachten ist, um richtige Anteile im Grundbuch zu haben – insbesondere für jene, die die Dachgeschoß-Wohnungen erworben haben.

Weitere Themen werden nicht vorgebracht.

Frau Katharina Podiwinsky dankt abschließend für den Besuch und schließt die Versammlung.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett ausgehängt.

Gez. Katharina Podiwinsky

Wien, 22.10.2018

Beilagen: Anwesenheitsliste

Protokoll ÖNorm B1300

## OBJEKTSICHERHEITSBEGEHUNG

Objektadresse: Linke Wienzeile 156  
1060 Wien

Baujahr: Ca. 1900, DG-Ausbau in Gang

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): 1436,77 m<sup>2</sup>



Projektnummer

2017.b.r.036

Erstbegehung

22.11.2017

Prüfer

PAB/SOP

Aktuelle Begehung

22.11.2017

**Grundsätzliches Vorhandensein von Baulichkeiten:**

	ja	nein		ja	nein
01. Fassade, Gesimse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	02. Dach	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
03. Allgemein genutzte Teile der Gesamtanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04. Technische Einrichtungen für barrierefrei...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
05. Fenster- und Türkonstruktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06. Fluchtwege	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07. Lüftbarkeit der Treppenhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08. Brand- / Rauchschutzabschlüsse, Brandabs...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09. Abschottungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10. Allgemein zugängliche Lüftungsanlagen /...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Luftführende Leitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	12. Aufzugsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Elektroinstallationen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14. Beschilderung / Orientierungsbeleuchtung /...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15. Lagerungen in allgemeinen Teilen der Gesam...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16. Erste Löschhilfe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17. Wandhydranten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	18. Organisatorischer Brandschutz, Hausordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. Brandmeldeanlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	20. Brandfallsteuerungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21. Objektfunkanlagen - Elektroakustische Notw...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22. CO-Warnanlage u. Rauchabsaugungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23. Löschanlagen und Anlagen zur Verhinderung...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	24. Zentrale Abluftanlagen, zentrale Wohnungs...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25. Sonstige Lüftungsanlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26. Hauptabsperreinrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27. Heiz- bzw. Kesselräume	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28. Brennstofflagerräume	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29. Ölheizungen / Öltankräume	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	30. Wasseraufbereitung / Hebeanlagen - Druckst...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31. Sauna / Fitness	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	32. Schwimmbad / Schwimmbiotop	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33. Garagentore / Schrankenanlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	34. Mechanische Stellplatzeinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35. Parkplätze im Freien (zB in Höfen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	36. Aussenanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37. Feuerwehrzufahrten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	38. Löschwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39. Kinderspielplätze	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	40. Behördenauflagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41. Blitzschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	42. Allgemein zugängliche Feuerstätten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
43. Rauch- und Abgasfänge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	44. Warmwasserverteilernetz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
45. Trinkwasserbrunnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	46. Grundwasserbrunnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
47. Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

	ja	nein		ja	nein
Beiblatt mit Bemerkungen vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fotodokumentation vorhanden (eigenes Dokument!)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bauteil / Art des Mangels	empfohlenes, jährliches Prüfungsintervall	Verantwortungsträger (VT) Sicherheitsbeauftragter (ST) Aufgaben-träger (AT)	geprüft	Haftungshinweis	Schäden festgestellt	1 ... Gefahr in Verzug 2 ... Frist 14 Tage 3 ... Frist 8 Wochen			Feststellungen  genaue Lage Dokumentation (z.B. Foto)	Behebung veranlasst oder delegiert an  Veranlassung am (Datum)
						1	2	3		
		Name	Ja	ja	nein ja	Frist			Örtlichkeit	Maßnahme eingeleitet

01. FASSADE, GESIMSE

Risse / lose Teile / Hohlstellen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Verformungen / Sprünge (z.B. Glas)	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Korrosionsspuren / Abplatzungen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Wassereintritte / Hinternassung	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Befestigungen / Abdeckungen / Verfügen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Veränderung durch Nutzer: Pflanzgefäße, Empfangseinrichtungen (zB SAT)	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Anbringung von dichten Sichtschutzeinrichtungen aufgrund der Windlast	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

02. DACH

Zum Zeitpunkt der Begehung war kein Zugang zum Dach gegeben.

03. ALLGEMEIN GENUTZTE TEILE DER GESAMTANLAGE

Wand- Deckenflächen / Risse, Abplatzungen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Bodenbelag / Einzelstufen / Schwellen / Unebenheiten / Verschmutzungen, d.d. Rutschhemmung beeinträchtigen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz	
Treppe: Risse in Untersichten Stufen: Schäden bei Stufenvorderkante Gefahr durch Unterlaufen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz	
Geländer, Handlauf: Befestigung, Höhe	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz	
Verglasungen: Bruch, Sprung	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Fotos	
Allgemeinbeleuchtung	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

04. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN FÜR BARRIEREFREIE GESTALTUNG

NICHT VORHANDEN

05. FENSTER- UND TÜRKONSTRUKTIONEN

Schließfunktion / Beschläge / Verglasungen / Selbstschließfunktion bei Druckbelüftungsanlagen	1x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz	
---	----	--	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	----------------------	--

06. FLUCHTWEGE

Treppenhäuser nicht brennbar	4x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Notiz	
Prüfung der Freihaltung (Hausordnung)	4x		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

**07. LÜFTBARKEIT DER TREPPENHÄUSER**

Fenster / Braundrauchentlüftung an oberster Stelle	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manuelle Auslöseeinrichtung im EG und im obersten Aufenthaltsgeschoß	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Funktionsprüfung	4x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wartung	alle 2J	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**08. BRAND- / RAUCHSCHUTZABSCHLÜSSE, BRANDABSCHNITTSBILDENDE BAUTEILE**

Funktion / Selbstschließung / Beschläge	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Fotos
Feststellanlagen / Handauslösung		NICHT VORHANDEN							

**09. ABSCHOTTUNGEN**

Veränderungen / Nachinstallation	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Notiz
----------------------------------	----	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------

**10. ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE LÜFTUNGSANLAGEN / BRANDSCHUTZKLAPPEN**

NICHT VORHANDEN

**11. LUFTFÜHRENDE LEITUNGEN**

NICHT VORHANDEN

**12. AUFZUGSANLAGEN**

Kabinentüre, Kabinenbeleuchtung	52x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlerüberwachungssystem, Notrufsystem	12x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachrüsterfordernis	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wartung, Sicherheitsüberprüfung	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13. ELEKTROINSTALLATIONEN**

Überprüfungen gemäß Elektrotechnikverordnung die allgemeinen Teile der Wohngebäude bzw. Gesamtanlage betreffend - Wohnungen > 3 WE (Hochhäuser: alle 3 Jahre!)	alle 5J	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz
--	---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	----------------------

**14. BESCHILDERUNG / ORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG / NOTBELEUCHTUNG**

NICHT VORHANDEN

**15. LAGERUNGEN IN ALLGEMEINEN TEILEN DER GESAMTANLAGE**

Keine leicht entflammaren Stoffe, Flüssigkeiten (siehe Hausordnung / Mietvertrag)	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Fotos u. Notiz
Gesundheitsgefährdende Güter im Keller, Dachboden, Garage oder sonstige allgemeine Teile aufbewahren (siehe Hausordnung / Mietvertrag)	1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**16. ERSTE LÖSCHHILFE**

NICHT VORHANDEN

17. WANDHYDRANTEN

NICHT VORHANDEN

18. ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ, HAUSORDNUNG

Allgemeine Hinweise zur  
Gefahrenvermeidung, Verbote von  
offenem Feuer und Rauchen  
Brandschutzpläne, Evaluierung

1x

Siehe Notiz

NICHT VORHANDEN

19. BRANDMELDEANLAGEN

NICHT VORHANDEN

20. BRANDFALLSTEUERUNGEN

NICHT VORHANDEN

21. OBJEKTFUNKANLAGEN - ELEKTROAKUSTISCHE NOTWARNSYSTEME (GARAGE)

NICHT VORHANDEN

22. CO-WARNANLAGE U. RAUCHABSAUGUNGEN

NICHT VORHANDEN

23. LÖSCHANLAGEN UND ANLAGEN ZUR VERHINDERUNG DES VERTIKALEN FLAMMENÜBERSCHLAGES

NICHT VORHANDEN

24. ZENTRALE ABLUFTANLAGEN, ZENTRALE WOHNUNGSLÜFTUNG (KONTROLLIERTE WOHNRAUM-LÜFTUNG)

NICHT VORHANDEN

25. SONSTIGE LÜFTUNGSANLAGEN

NICHT VORHANDEN

26. HAUPTABSPERREINRICHTUNGEN

Gas, Wasser, Elektro

1x

Zugänglichkeit, Beschilderung

1x

Siehe Notiz

27. HEIZ- BZW. KESSELRÄUME

NICHT VORHANDEN

28. BRENNSTOFFLAGERRÄUME

NICHT VORHANDEN

29. ÖLHEIZUNGEN / ÖLTANKRÄUME

NICHT VORHANDEN

30. WASSERAUFBEREITUNG / HEBEANLAGEN - DRUCKSTEIGERUNGSANLAGEN

NICHT VORHANDEN

31. SAUNA / FITNESS

NICHT VORHANDEN

32. SCHWIMMBAD / SCHWIMMBIOTOP

NICHT VORHANDEN

33. GARAGENTORE / SCHRANKENANLAGEN

NICHT VORHANDEN

34. MECHANISCHE STELLPLATZEINRICHTUNGEN

NICHT VORHANDEN

35. PARKPLÄTZE IM FREIEN (ZB IN HÖFEN)

NICHT VORHANDEN

36. AUSSENANLAGEN

Befestigte Oberflächen wie Geh- und Rad-wege, Rampen, Plätze:  
Unebenheiten, Schwellen, Einzelstufen, Setzungen, Frostschäden, Funktion der Oberflächenentwässerung (zB Rigole, Drainageanlagen)

1x

Siehe Fotos u. Notiz

Außentreppen, Stützmauern, Einfriedungen, Absturzsicherungen: Risse, Setzungen, Frostschäden, Verformungen

NICHT VORHANDEN

Abdeckungen (zB Lichtschächte): Funktion, begehbar / befahrbar

NICHT VORHANDEN

Außenbeleuchtung: Befestigung / Funktion

1x

Baumbestand, Bepflanzung: Verkehrssicherheit / Freihalten FW-Zufahrt

NICHT VORHANDEN

Beschilderung, Absperrung  
Feuerwehruzufahrt

NICHT VORHANDEN

37. FEUERWEHRZUFahrTEN

NICHT VORHANDEN

38. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Hydranten - Zugänglichkeit, Funktionsprüfung

1x

Beschilderung

1x

39. KINDERSPIELPLÄTZE

NICHT VORHANDEN

40. BEHÖRDENAUFLAGEN

NICHT VORHANDEN

41. BLITZSCHUTZ

Wartung und Prüfung alle 1 bis 5 Jahre  
und nach jedem Blitzschlag

Siehe Notiz

42. ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE FEUERSTÄTTEN

NICHT VORHANDEN

43. RAUCH- UND ABGASFÄNGE

Einhaltung der Kehrtermine, Abgasmessungen 1x

Siehe Fotos

44. WARMWASSERVERTEILERNETZ

NICHT VORHANDEN

45. TRINKWASSERBRUNNEN

NICHT VORHANDEN

46. GRUNDWASSERBRUNNEN

NICHT VORHANDEN

47. SONSTIGES

NICHT VORHANDEN

Datum: 29.11.2017

Objektprüfer (OP): PAB/SOP

Unterschrift:

  
Safaverdi  
Management GmbH  
Baumanagement Projektsteuerung  
office@safaverdi.at +43 1 405 26 48

**Beiblatt (Zusatzbemerkungen):**

**03. ALLGEMEIN GENUTZTE TEILE DER GESAMTANLAGE**

Foto 03.02/03:

Schwellen und Türanschläge sind zu vermeiden. Erforderliche Schwellen und Türanschläge dürfen 2 cm nicht übersteigen. Bei Türen, an die Anforderungen an den Schall- bzw. Wärmeschutz gestellt werden, dürfen Schwellen und Türanschläge 3 cm nicht übersteigen. OIB RL 4 3.1.3

Anbringen einer kontrastreiche Kennzeichnung auf der Stufe/Schwelle, sowie das Anbringen eines „Achtung Stufe“ Schild wird empfohlen. (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

Foto 03.04:

Die Stufenhöhe bei Haupttreppen dürfen höchstens 18 cm betragen und einen Mindest-Stufenauftritt von 27 cm aufweisen. OIB RL 4 3.2.1

Anbringen einer kontrastreiche Kennzeichnung auf den Stufen wird empfohlen. (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

Foto 03.05/06/07/12/18:

Bei Treppen mit zwei oder mehr Stufen müssen in einer Höhe v. 85 cm bis 1,1 m auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe angebracht werden. OIB RL 4 3.2.5 (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

Foto 03.10/15:

Im Verlauf von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen sowie bei Treppenpodesten sind Einzelstufen und sonstige einzelne Niveausprünge unzulässig. OIB RL 4 3.1.2

Anbringen einer kontrastreiche Kennzeichnung auf der Stufe/Schwelle, sowie das Anbringen eines „Achtung Stufe“ Schild wird empfohlen. (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

Foto 03.11:

Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrgesteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert. OIB RL 4 4.2.2

Foto 03.13/17:

Bei Geländern über einem Treppenlauf ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen Geländerunterkante und den Stufen ein Würfel mit einer Kantenlänge von höchstens 12 cm durchgeschoben werden kann. OIB RL 4 4.2.3 (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

Foto 03.14:

Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. OIB RL 4 4.2.2 (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

**05. FENSTER- UND TÜR KONSTRUKTIONEN**

Foto 05.03:

Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen, Fensterparapete) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungstiefe abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden. OIB RL 4 4.2.1

Genauere Prüfung durch fachkundige Person empfohlen. (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

**06. FLUCHTWEGE**

Diverse brennbare Bauteile und Gegenstände stellen eine erhöhte Brandlast dar, es wird empfohlen im Stiegenhaus Handfeuerlöschgeräte nachzurüsten.

**09. ABSCHOTTUNGEN**

Nach Austausch diverser Türen zu BS-Türen stattfinden, ist es sinngemäß erforderlich, sämtliche Leitungsführungen, welche Brandabschnitte durchdringen, durch ein fachkundiges Unternehmen prüfen und abschotten zu lassen.

**13. ELEKTROINSTALLATIONEN**

Die E-Anlage ist in regelmäßigen Abständen einer wiederkehrenden Prüfung zu unterziehen. (ETV-2002, ESchV2012).

#### 15. LAGERUNGEN IN ALLGEMEINEN TEILEN DER GESAMTANLAGE

Foto 15.01/02/03:

Lagerung von diversen Gegenständen (Kinderwagen, Schuhregal, Fahrrädern...) im Stiegenhaus u. anderen allgemeinen Teilen ist nicht zulässig, da sie den Fluchtweg einengen und eine zusätzliche Brandlast darstellen.

#### 18. ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ, HAUSORDNUNG

Keine Anschlagstafel vorhanden, Empfehlung – nachrüsten

Keine Verhaltensregeln im Brandfall, Empfehlung – nachrüsten

#### 26. HAUPTABSPERREINRICHTUNGEN

Es wird empfohlen die Gas- und Wasserhauptsperrereinrichtung bzw. den Weg dazu ausreichend zu kennzeichnen.

#### 36. AUSSENANLAGEN

Foto 36.01/02:

Im Verlauf von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen sowie bei Treppenpodesten sind Einzelstufen und sonstige einzelne Niveausprünge unzulässig. OIB RL 4 3.1.2

Anbringen einer kontrastreiche Kennzeichnung auf der Stufe/Schwelle, sowie das Anbringen eines „Achtung Stufe“ Schild wird empfohlen. (Haftungshinweis, siehe Erklärung unten)

#### 41. BLITZSCHUTZ

Die Blitzschutzanlage ist in regelmäßigen Abständen einer wiederkehrenden Prüfung zu unterziehen. ÖVE-EN 62305

#### \* Erklärung Haftungshinweis:

Bei den angeführten Mängeln handelt es sich nicht um Mängel im Sinne, der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Bauordnung, sondern um einen Haftungshinweis der im Schadensfall vor einem Höchstgericht, aufgrund der Verkehrssicherungspflicht, zu einer Haftung der Hauseigentümerschaft führen kann. Es wird empfohlen, eine Adaptierung nach derzeitigem Stand der Technik, in einem angemessenen Zeitraum durchzuführen.

# Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

## I.

- 1.1 Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, Architektin Dipl.Ing. Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft Linke Wienzeile 156, EZ 1255 KG 01009 Mariahilf (BG Innere Stadt), vom 20.11.2014, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der Architektin Dipl.Ing. Vera Korab vom 20.11.2014 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - 1429 - festgesetzt.

## II.

- 2.1 Die in der Tabelle in Spalte 3 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

## III.

- 3.1 Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
- 3.2 Allen Vertragsparteien ist das Ergebnis der vorgenannten Nutzwertfeststellung durch Einsicht in das vorgenannte Gutachten bekannt, und bildet dieses nunmehr, die einvernehmliche Grundlage für den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag. Die Vertragsparteien erklären, den Vertrag und die angeschlossene Liste, insbesondere hinsichtlich ihrer eigenen Daten, der Daten der Wohnungseigentumsobjekte, der Nummerierungen etc. genauestens geprüft, und die Übereinstimmungen verglichen zu haben.
- 3.3 Die hinsichtlich dieser Objekte bestehenden Benützungsregelungen der Vertragsparteien untereinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt.
- 3.4 Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Unfall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

#### IV.

- 4.1 Die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 1 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 2 ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.
- 4.2 Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten oder Partnern erworben wurden, begründen diese gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten als Eigentümerpartnerschaft.

#### V.

- 5.1 Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile tragen die Miteigentümer anteilmäßig.
- 5.2 Die Aufteilung der Betriebskosten, sowie der Liftbetriebskosten erfolgt, in Abänderung des im § 32 (1) WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilungen von Betriebskosten - derzeit § 17 (2) MRG - nach Nutzflächen. Die im Keller- und Erdgeschoß liegenden Wohnungseigentumsobjekte nehmen an der Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten des Personenaufzuges nicht teil; an den Liftbetriebs-, -wartungs- und -instandhaltungskosten nehmen somit sämtliche Wohnungseigentumsobjekte ab dem ersten Obergeschoss (somit ab Top 5 und darüber) teil.

Diese Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

- 5.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe, Material und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Fenster und für sämtliche Türen ist mit "BRAUN" zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten und Materialien gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges; lediglich bei Wohnungseingangstüren ist eine andere Materialwahl zulässig.

- 5.4 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idGF von dieser zu tragen sind. Alls dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

## VI.

- 6.1 Die Eigentümer stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Verlangen der HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i) sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen von Objekten des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hierfür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i) voll berücksichtigt.
- 6.2 Insbesondere stimmen die Eigentümer dem Dachbodenaus- und -zubau samt Aufstockung zur Errichtung von Wohnungen, sowie sämtlichen sonstigen Zubauten (insbesondere dem hofseitigen Zubau, Balkone, Loggien, Terrassen, Überbauung von Lichthöfen usw.) zu. Dieser Nutzungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) voll berücksichtigt.
- 6.3 Der Eigentümer des Dachbodens verpflichtet sich im Falle des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang mit den Ausbaurbeiten, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu nachstehendem:
- Errichtung eines Personenliftes mit Ausstiegsstellen in allen Stockwerken ab dem Erdgeschoss
  - Ausmalen des Stiegenhauses nach Abschluss des Dachgeschossausbaus samt Nebenarbeiten
  - Verstärkung oder Neuherstellung der Steigleitungen (Gas, Wasser und Strom) soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig wird
  - Fundamentverstärkung soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig wird

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbaurbeiten eine ortsübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und diese der Hausverwaltung schriftlich nachzuweisen, welche über die gesamte Baudauer aufrecht zu halten ist. Erst nach Erbringung dieses Nachweises ist der Dachbodenerrichter berechtigt mit den Ausbaurbeiten zu beginnen.

Für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches während der Baumaßnahmen wird vom Errichter der Dachgeschosswohnungen ein eigener Subzähler installiert werden. Insbesondere sind im Zuge der Ausbaurbeiten die allgemeinen Teile des Hauses auf Kosten des Dachbodenerrichters regelmäßig zu reinigen, Bauschutt und Unrat unverzüglich zu entfernen und das Stiegenhaus nach Abschluss der Arbeiten auf Kosten des Dachbodenerrichters einer Generalreinigung zu unterziehen.

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbaurbeiten samt Nebenarbeiten auf eigene Kosten eine Beweissicherung hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der einzelnen Bestandseinheiten durchzuführen.

Sollte aufgrund des Dachgeschossausbaus eine Gebühr o.ä., insbesondere nach dem Wiener Garagengesetz, vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Errichter der Dachgeschosswohnungen direkt zur Zahlung und hält die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH und sämtliche Miteigentümer dahingehend schad- und klaglos.

Sämtliche Kosten für Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die durch den Dachbodenausbau erforderlichen werden (insbesondere Fundamentverstärkung udgl.) gehen ausschließlich zu Lasten des Errichters der Dachgeschosswohnungen.

Falls erforderlich, stimmen sämtliche Miteigentümer zu, dass der Dachbodenerrichter auf eigene Kosten und eigenes Risiko die bestehenden Kellerabteile abbricht, eine Bodenplatte einbringt und anschließend für alle Parteien neue Kellerabteile errichtet. Diesfalls verpflichten sich sämtliche Miteigentümer die Kellerabteile entgeltfrei während der Bautätigkeiten zu räumen.

- 6.4. Hiermit erteilen sämtliche Eigentümer der HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen und Balkon zu vertreten. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenfläche und Errichtung der Balkone, Loggien, Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) ist berechtigt diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen.
- 6.5 Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsteile, dass das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein- (insbesondere der Fassade im Bereich Erdgeschoss bis inklusive erstes Obergeschoss zu Werbezwecken (ausdrücklich keine Leuchtreklame)), insbesondere Rohdachboden, Gang-, Gangtoiletten-, Lichthof- und Hoffflächen, sofern diese nicht zur widmungsmäßigen Nutzung und Mitbenützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger zusteht. Die Einräumung dieser Rechte gilt insbesondere für Gang- und ähnliche Flächen damit diese im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen in kaufgegenständliche Wohnungen integriert werden können. Sie ist berechtigt diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils auch als Zubehör) zu übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentum von HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) steht, beeinträchtigt wird. Die daraus resultierenden allfälligen Erträge stehen ausschließlich HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) bzw. deren Rechtsnachfolger zu. Diese vorbehaltenen Flächen werden erst in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt sobald sie durch HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum tatsächlich ausschließlich genutzt werden bzw. diese Flächen räumlich (zB durch Integration in einen Wohnungsverband) abgetrennt werden. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen von HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) als ursächlicher Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.
- 6.6 Sofern einem Eigentümer von HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) bzw. deren entsprechenden Rechtsnachfolger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Hoffflächen übertragen wird hat er dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung,

Feuerwehr etc.) und Wartungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und hat diese Eingriffe Dritter zu dulden.

- 6.7 Festgehalten wird, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus beabsichtigt ist, dass von der HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) oder deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Dachbodens auf Kosten des Dachbodenausbauers ein Personenaufzug im Haus errichtet wird. Der Lifterrichter hat die alleinigen Liftnutzungs- und Liftverwertungsrechte für das Dachgeschoss. Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105 i) hat die alleinigen und übertragbaren Verwertungsrechte für die Geschosse unterhalb des Dachgeschosses hinsichtlich dieses Aufzuges. An der Liftnutzung nehmen alle Miteigentümer ab dem ersten Obergeschoss (somit ab Top 5 und darüber liegenden Wohnungseigentumsobjekte) unwiderruflich teil – somit nehmen die im Keller- und Erdgeschoss liegenden Objekte nicht daran teil.
- 6.8 Sämtliche Wohnungseigentümer räumen für sich und ihren Rechtsnachfolger hiermit den jeweiligen Eigentümern der Nachbarliegenschaft EZ 827 KG 01009 Mariahilf, Mollardgasse 63, das Recht ein das Haus- und Hoftor zwecks Durchgang zu benützen. Diese Berechtigung bzw. Verpflichtung ist gespiegelt in dem Wohnungseigentumsvertrag der obgenannten Liegenschaft festgehalten. Weiters verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft, dass die Haus- und Hoftüren der beiden Liegenschaften über ein einheitliches Schließsystem gesperrt werden, damit sämtliche Eigentümer der beiden Liegenschaften beide Häuser betreten und durchschreiten können.

## VII.

- 7.1 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, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

## VIII.

- 8.1 Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt 1. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:
1. ob den in der Tabelle in Spalte 6 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 genannten Miteigentümer die Einverleibung des Eigentumsrechts bzw. des berechtigten Eigentumsrechtes in die in Spalte 5 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile,
  2. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
  3. bei den in der Tabelle in Spalte 3 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002,
  4. Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG gemäß Pkt. V. dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Die Vertragsparteien erklären sich auch jeweils damit einverstanden, dass auf entsprechenden Antrag die zu ihren Gunsten eingetragenen Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG gelöscht werden.

#### IX.

9.1 Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Dr. Gerhard ANTENREITER, öffentlicher Notar, geboren am 17.12.1946, 1010 Wien, Wipplingerstrasse 18 oder Mag. Georg SCHREIBER, öffentlicher Notar, geboren am 07.06.1972, 1010 Wien, Wipplingerstrasse 18, jeweils einzeln, mit der grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

#### X.

10.1 Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

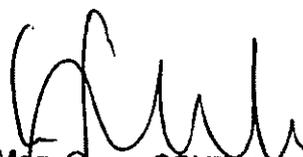
10.2 Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 10.12.2014

  
.....  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i  
im eigenen Namen und im Vollmachtsnamen für  
Norbert SCHIEN, geboren am 07.10.1981  
Miklos VASARHELYI, geboren am 06.03.1988  
Mag. Herta AICHINGER, geboren am 15.06.1966  
Vladan IGIC, geboren am 18.10.1976  
Mag. Georg HARER, geboren am 28.06.1987  
Dr. Ingeborg HARER, geboren am 27.01.1957  
Dr. Johann HARER, geboren am 21.09.1955  
Mag. Nicole Prutsch, geb. 06.08.1980

Die Selbstberechnung der  
Grunderwerbsteuer wurde am 30.12.2014  
zu Erfnr: 10-330.654/2014

gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und  
wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.  
N100509  
Notar Dr. Gerhard Antenreiter  
Wien - Innere Stadt

  
Mag. Georg SCHREIBER, MBA  
öffentlicher Notar  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Gerhard ANTENREITER  
Wien Innere-Stadt

**TABELLE**

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	Nutz-fläche in m2	Miteigentums-anteil neu 1429/1429	Miteigentums-anteil alt 1415/1415
W 6	Wohnung 6, Balkon	Norbert SCHIEN, geboren am 07.10.1981	108,78	99/1429	100/1415
W 8	Wohnung 8, Balkon	Miklos VASARHELYI, geboren am 06.03.1988	108,78	110/1429	100/1415
W 11	Wohnung 11	Mag. Herta AICHINGER, geboren am 15.06.1966	53,23	43/1429	50/1415
W 3	Wohnung 3	Vladan IGIC, geboren am 18.10.1976	98,54	79/1429	75/1415
W 13+14	Wohnung 13+14, Balkon	Mag. Georg HARER, geboren am 28.06.1987	103,46	106/1429	100/1415
W 15	Wohnung 15	Dr. Ingeborg HARER, geboren am 27.01.1957 Dr. Johann HARER, geboren am 21.09.1955	53,23	Je 43/2858	Je 50/2830
W 4	Wohnung 4	Mag. Nicole PRUTSCH, geboren am 06.08.1980	81,25	63/1429	70/1415
L1	Lager 1	HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i	15,06	9/1429	870/1415
W 5	Wohnung 5, Balkon		103,89	107/1429	
W 7	Wohnung 7, Balkon		103,76	107/1429	
W 8	Wohnung 8, Balkon		108,78	110/1429	
W 9/10	Wohnung 9/10, Balkon		103,46	106/1429	
W 12	Wohnung 12, Balkon		54,59	45/1429	
W 16	Wohnung 16, Balkon		54,59	45/1429	
W 17	Wohnung 17, Balkon, Terrassen		139,50	174/1429	

W 18	Wohnung 18, Terrasse		139,02	160/1429	
W 19	Wohnung 19, Balkon		82,51	100/1429	
S 1	Stellplatz 1		11,04	11/1429	
S 2	Stellplatz 2		11,04	11/1429	
S 3	Stellplatz 3		11,04	11/1429	
		<b>SUMMEN</b>		<b>1429/1429</b>	<b>1415/1415</b>

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

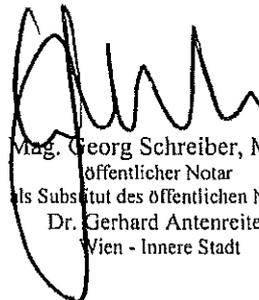
BRZ: 3269/2014

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Michael SCHMIDT**, geboren am 12.02.1980 (zwölften Februar neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer der **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Michael SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 84105i eingetragene HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----

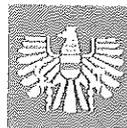
Wien, am 10.12.2014 (zehnten Dezember zweitausendvierzehn).-----



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



1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG  
TEL: +43-(01)280 02 70 FAX: +43-(01) 280 02 70-14  
E-Mail: office@archkorab.at



architektin dipl. Ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und besoldete Ziviltechnikerin

# GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 1255  
Grundbuch: Mariahilf  
Bezirksgericht: Innere Stadt  
GST-NR: 1015/2  
GST-Adresse: Linke Wienzeile 156

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -  
WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 20.11.2014



---

## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Name	Adresse
HMC Immob. GmbH	1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 1255, Grundbuch Mariahilf, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

### Ortsbesichtigung

### Bewertungstichtag

Donnerstag, 18.09.2014

### Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 1255 Grundbuch Mariahilf
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

### Behördliche Genehmigungen

- MA37/30451/2013/0001 vom 30.1.2014
- MA 37/26863/2013/0001 vom 5.11.2013
- MA 37/6-Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.2.2002
- MA 37/6-Mollardgasse 63/2/86 vom 27.3.1986
- MA37/459837-2014-7 vom 19.8.2014
- MA 37/459837-2014-11 vom 31.7.2014
- MA 37/09630/2014/0001 vom 3.6.2014
- Bauanzeige Top 4 vom 14.11.2014

---

## Befund

### Grundbuchsstand EZ 1255 Grundbuch Mariahilf

Liegenschaftsadresse: Linke Wienzeile 156, 1060 Wien  
Grundbuch: Mariahilf  
Einlagezahl: 1255  
Grundstücksnummer: 1015/2  
Bezirksgericht: Innere Stadt

### Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 1255 Grundbuch Mariahilf mit Grundstück(en) Nr. 1015/2 befindet sich in Linke Wienzeile 156, 1060 Wien.

### Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**Insgesamt: 19 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**15 Wohnung(en)**  
**1 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)**  
**3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge**

Kategorie	Anzahl	hier von nicht bewertet
Wohnungen	15	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	3	0

### Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

### Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

---

## Gutachten

### Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung TOP 5 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der

---

Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

## Nutzflächenaufstellung

### Top 3 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	Erdgeschoss	12,23	
Bad	Erdgeschoss	7,40	
Zimmer	Erdgeschoss	8,32	
Zimmer	Erdgeschoss	21,14	
AR	Erdgeschoss	26,22	
Küche	Erdgeschoss	21,60	
WC	Erdgeschoss	1,63	
<b>Nutzfläche</b>			<b>98,54</b>

### Top 4 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Bad/WC	Erdgeschoss	13,46	
Zimmer	Erdgeschoss	41,40	
Küche	Erdgeschoss	21,71	
Gang	Erdgeschoss	4,68	
<b>Nutzfläche</b>			<b>81,25</b>

### Top 5 (Wohnung, Balkon)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock	12,48	
Bad	1.Stock	3,80	
Speis	1.Stock	3,90	
Küche	1.Stock	8,66	
WC	1.Stock	1,63	
Zimmer	1.Stock	21,84	
Zimmer	1.Stock	27,87	
Zimmer	1.Stock	23,71	
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	11,85	
<b>Nutzfläche</b>			<b>103,89</b>

### Top 6 (Wohnung, Balkon)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Stock	9,31	
Kabinett	1.Stock	6,97	
Küche	1.Stock	12,10	
WC	1.Stock	1,63	
Zimmer	1.Stock	17,95	
Zimmer	1.Stock	23,05	
Zimmer	1.Stock	20,65	
Zimmer	1.Stock	17,12	
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Stock	5,22	
<b>Nutzfläche</b>			<b>108,78</b>

**Top 7 (Wohnung, Balkon)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock	8,63	
Bad	2.Stock	7,70	
Küche	2.Stock	12,38	
WC	2.Stock	1,63	
Zimmer	2.Stock	21,84	
Zimmer	2.Stock	27,87	
Zimmer	2.Stock	23,71	103,76
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.Stock	11,85	11,85
<b>Nutzfläche</b>			<b>103,76</b>

**Top 8 (Wohnung, Balkon)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	2.Stock	9,31	
Bad	2.Stock	6,97	
Küche	2.Stock	12,10	
WC	2.Stock	1,63	
Zimmer	2.Stock	17,95	
Zimmer	2.Stock	23,05	
Zimmer	2.Stock	20,65	
Zimmer	2.Stock	17,12	108,78
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	2.Stock	5,22	5,22
<b>Nutzfläche</b>			<b>108,78</b>

**Top 9/10 (Wohnung, Balkon)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock	9,08	
Bad	3.Stock	8,10	
Küche	3.Stock	9,11	
WC	3.Stock	1,63	
Zimmer	3.Stock	22,55	
Zimmer	3.Stock	28,58	
Zimmer	3.Stock	24,41	103,46
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	3.Stock	11,85	11,85
<b>Nutzfläche</b>			<b>103,46</b>

**Top 11 (Wohnung)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	3.Stock	5,94	
Küche	3.Stock	8,65	
Zimmer	3.Stock	15,75	
Zimmer	3.Stock	21,26	
WC	3.Stock	1,63	53,23
<b>Nutzfläche</b>			<b>53,23</b>

**Top 12 (Wohnung, Balkon)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Küche	3.Stock	12,43	
Zimmer	3.Stock	18,33	
Zimmer	3.Stock	23,83	54,59
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	3.Stock	5,22	5,22
<b>Nutzfläche</b>			<b>54,59</b>

**Top 13+14 (Wohnung, Balkon)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	4.Stock	9,08	
Bad	4.Stock	8,10	
Küche	4.Stock	9,11	
WC	4.Stock	1,63	
Zimmer	4.Stock	22,55	
Zimmer	4.Stock	28,58	
Zimmer	4.Stock	24,41	103,46
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	4.Stock	11,85	11,85
<b>Nutzfläche</b>			<b>103,46</b>

**Top 15 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	4.Stock	5,94	
Küche	4.Stock	8,65	
Zimmer	4.Stock	15,75	
Zimmer	4.Stock	21,26	
WC	4.Stock	1,63	53,23
<b>Nutzfläche</b>			<b>53,23</b>

**Top 16 (Wohnung, Balkon)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Küche	4.Stock	12,43	
Zimmer	4.Stock	18,33	
Zimmer	4.Stock	23,83	54,59
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	4.Stock	5,22	5,22
<b>Nutzfläche</b>			<b>54,59</b>

**Top 17 (Wohnung, Balkon, Terrassen)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss	11,26	
Zimmer	1.Dachgeschoss	15,73	
WC	1.Dachgeschoss	1,78	
Bad	1.Dachgeschoss	8,91	
Gang	1.Dachgeschoss	3,38	
Zimmer	1.Dachgeschoss	14,56	
Zimmer	1.Dachgeschoss	18,64	

Wohnküche	2.Dachgeschoss	61,47	
AR	2.Dachgeschoss	3,77	139,50
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoss	15,04	
Balkon	1.Dachgeschoss	12,32	
Terrasse	2.Dachgeschoss	9,92	
Terrasse	2.Dachgeschoss	15,82	53,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>139,50</b>

#### Top 18 (Wohnung,Terrasse)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss	12,51	
Zimmer	1.Dachgeschoss	11,31	
WC	1.Dachgeschoss	1,77	
Bad	1.Dachgeschoss	6,82	
Gang	1.Dachgeschoss	7,53	
Zimmer	1.Dachgeschoss	10,68	
AR	1.Dachgeschoss	2,13	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	53,41	
Zimmer	2.Dachgeschoss	32,86	139,02
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	2.Dachgeschoss	21,00	21,00
<b>Nutzfläche</b>			<b>139,02</b>

#### Top 19(Wohnung,Balkon)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	1.Dachgeschoss	5,37	
Wohnküche	1.Dachgeschoss	44,34	
WC	1.Dachgeschoss	1,40	
AR	1.Dachgeschoss	1,41	
Bad	1.Dachgeschoss	6,30	
Zimmer	1.Dachgeschoss	12,88	
Zimmer	1.Dachgeschoss	10,81	82,51
<b>Zuschläge</b>			
Balkon	1.Dachgeschoss	4,63	4,63
<b>Nutzfläche</b>			<b>82,51</b>

#### Lager 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Serverraum 1	Kellerg.	15,06	15,06
<b>Zubehör</b>			
Serverraum 2	Kellerg.	6,65	6,65
<b>Nutzfläche</b>			<b>15,06</b>

#### Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	Hof		11,04
<b>Nutzfläche</b>			<b>11,04</b>

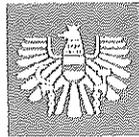
---

**Stellplatz 2**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Stellplatz im Freien	Hof		11,04
<b>Nutzfläche</b>			<b>11,04</b>

**Stellplatz 3**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Stellplatz im Freien	Hof		11,04
<b>Nutzfläche</b>			<b>11,04</b>



An die  
MA 37/ GGR Süd  
f.d.3.,4.,5.,6.,7.,10.,11. und 23.Bezirk

Favoritenstraße 211  
1100 Wien

Wien, 20.11.2014

## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Innere Stadt  
Grundbuch: Mariahilf  
Einlagezahl: 1255  
Grundstück Nr.: 1015/2

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 15

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 1  
1 Lager

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

3 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

**insgesamt: 19 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/30451/2013/0001 vom 30.1.2014  
MA 37/26863/2013/0001 vom 5.11.2013  
MA 37/6-Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.2.2002  
MA 37/6-Mollardgasse 63/2/86 vom 27.3.1986  
MA37/459837-2014-7 vom 19.8.2014  
MA 37/459837-2014-11 vom 31.7.2014  
MA 37/09630/2014/0001 vom 3.6.2014  
Bauanzeige Top 4 vom 14.11.2014



## Zustimmung zur Änderung der Nutzwerte

abgeschlossen zwischen den Wohnungseigentümern der Liegenschaft Einlagezahl 1255 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf:

- **Norbert Schien**, geb. 07.10.1981, Lindenstraße 4, 4720 Neumarkt,
  - **Mag. Hertha Aichinger**, geb. 15.06.1966, Feldgasse 7, 2215 Raggendorf,
  - **Miklos Vasarhelyi**, geb. 06.03.1988, Holbeingasse 6/25, 1100 Wien,
  - **Dr. Johann Harer**, geb. 21.09.1955, Ernst-Moser-Weg 8, 8042 Graz,
  - **Mag. Nicole Prutsch**, geb. 06.08.1980, Perinetgasse 4/14, 1020 Wien,
  - **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, FN 84105i, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien,
  - **DI Sibylle Lenz**, geb. 14.10.1973, Währinger Straße 55/5, 1090 Wien,
  - **DI Friedrich Hirschmann**, geb. 13.06.1938, Linke Wienzeile 156/9, 1060 Wien,
  - **Mag. (FH) Peter Hanl**, geb. 06.10.1983, Linke Wienzeile 156/12, 1060 Wien,
  - **AIO Real GmbH**, FN 438490p, Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien,
  - **Daniela Geiderer**, geb. 8.9.1985, Linke Wienzeile 156/Top 20, 1060 Wien
  - **Gang Li**, geb. 06.12.1959, Dampfasse 19/24, 1100 Wien,
  - **Jiahong Zhang**, geb. 14.04.1963, Dampfasse 19/24, 1100 Wien,
  - **DI Daniel Fügenschuh**, geb. 15.05.1970, Sonnenstraße 1, 6020 Innsbruck,
  - **Mag. Michael Marschall**, geb. 23.09.1990, Linke Wienzeile 156/17, 1060 Wien,
  - **Mag. Arin Zadoorian-Klammer**, geb. 18.12.1988, Linke Wienzeile 156/Top 18, 1060 Wien,
  - **Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer**, geb. 02.05.1984, Linke Wienzeile 156/Top 18, 1060 Wien,
  - **Georgi Dzhambazov**, geb. 13.02.1992, Mosergasse 6/8, 1090 Wien,
  - **Yordanka Nikolova Dzhambazova**, geb. 13.09.1987, Sharkjoi Straße 2, 0000 Plovdiv, Bulgarien,
- in der Folge die *Vertragsparteien*.

### 1. Rechtsverhältnisse

An der Liegenschaft **EZ 1255** des Grundbuches der **KG 01009** Mariahilf ist Wohnungseigentum begründet. Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

- c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile
  - e 1075/2015 Teilung des Anteils
  - f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
  - g 1075/2015 Wohnungseigentum an Lager 1
  - i gelöscht
- 24 ANTEIL: 107/1429  
Dipl.-Ing. Sibylle Lenz  
GEB: 1973-10-14 ADR: Währinger Straße 55/5, Wien 1090  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 5, Balkon  
i 1966/2016 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2016-01-28 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 106/1429  
Dipl.-Ing. Friedrich Hirschmann  
GEB: 1938-06-13 ADR: Linke Wienzeile 156/9, Wien 1060  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 9/10, Balkon  
i 6364/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-06-29 Eigentumsrecht
- 27 ANTEIL: 45/1429  
Mag. (FH) Peter Hanl  
GEB: 1983-10-06 ADR: Linke Wienzeile 156/12, Wien 1060  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 12, Balkon  
i 9286/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 100/1429  
AIO Real GmbH (FN 438490p)  
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon  
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht  
m gelöscht
- 32 ANTEIL: 11/1429  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)  
ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010  
a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht  
b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht  
c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile  
e 1075/2015 Teilung des Anteils  
f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz 1  
i gelöscht
- 33 ANTEIL: 11/1429  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)  
ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010  
a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht  
b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht  
c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile  
e 1075/2015 Teilung des Anteils  
f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz 2  
i gelöscht
- 35 ANTEIL: 45/2858  
Gang Li  
GEB: 1959-12-06 ADR: Dampfgasse 19/24, Wien 1100  
a 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 16, Balkon  
b 3343/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2014-09-26, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-04-07 Eigentumsrecht  
c 3343/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 36 ANTEIL: 45/2858  
Jiahong Zhang  
GEB: 1963-04-14 ADR: Dampfgasse 19/24, Wien 1100  
a 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 16, Balkon  
b 3343/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2014-09-26, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2015-04-07 Eigentumsrecht  
c 3343/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 37 ANTEIL: 107/1429  
Dipl.-Ing. Daniel Fügenschuh  
GEB: 1970-05-15 ADR: Sonnenstraße 1, Innsbruck 6020  
a 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 7, Balkon  
b 4826/2016 IM RANG 3168/2016 Kaufvertrag 2016-03-31 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 174/1429  
Mag. Michael Marschall  
GEB: 1990-09-23 ADR: Linke Wienzeile 156/17, Wien 1060  
a 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 17, Balkon, Terrassen

Es werden neuen Eigentumsverhältnisse gemäß der als BEILAGE .1 angeschlossenen Tabelle herrschen. Die *Vertragsparteien* räumen einander als Eigentümer der neuen Mindestanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht (Wohnungseigentumsrecht) an den jeweiligen Objekten gemäß dem neuen Nutzwertgutachten ein.

#### **4. Grunderwerbsteuer, Gebühren und Abgaben**

---

Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich der Grundstückswert der verschobenen Anteile heranzuziehen. Da weniger als 15% der gesamten Wohnungseigentumsanteile verschoben werden und die Anteilsberichtigung unentgeltlich erfolgt, wird der Grundstückswert mit EUR 0,00 angesetzt (Information des BMF vom 13.05.2016; BMF-010206/0058-VI/5/2016).

Der Wert der „einzutragenden Rechte“ nach § 26 GGG wird mit EUR 0,00 angegeben.

Die Vertragsparteien erteilen Dr. Andreas Reim Auftrag, die Grunderwerbsteuer im Weg einer Selbstberechnung vorzunehmen; gleichzeitig wird bestätigt, dass dieser Vertrag alle die Grunderwerbsteuerlichen Grundlagen für die Selbstberechnung enthält und deren Richtigkeit und Vollständigkeit hiermit bestätigt.

#### **5. Immobilienertragsteuer**

---

Es liegen bezüglich der unentgeltlichen Veräußerungen keine Veräußerungen im Sinn des § 30 EStG vor.

#### **6. Verbücherungserklärung**

---

Die *Vertragsparteien* erteilen die Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages im Grundbuch der im Punkt eins näher beschriebenen Liegenschaft einverleibt bzw eingetragen werden kann:

- die grundbücherliche Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes sowie der Berichtigung der Wohnungseigentumsbezeichnung gemäß der als BEILAGE .1 angeschlossenen Tabelle auf Grund des *neuen Nutzwertgutachtens*.

#### **7. Kosten**

---

Sämtliche mit der Errichtung und Grundbucheintragung dieses Vertrages verbundenen Kosten werden von der **AIO Real GmbH**, FN 438490p, Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien, bezahlt.

#### **8. Vollmacht**

---

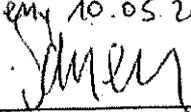
Alle Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen *Mireille Lichal – Löffler*, geboren am 28.6.1982, Notariatsassistentin in ihrem Namen allfällige Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach entsprechender Verständigung der Parteien zu fertigen, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Vertragsparteien bevollmächtigen weiters *Dr. Andreas Reim*, geb. 20.07.1959, öffentlicher Notar, sie in allen zur Durchführung des Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrssteuern und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch

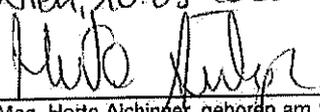
**Tabelle zur Berichtigung der Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum**

A	B	C	D	E
Wohnungseigentümer	Top-Nr.	Gegenstand des Wohnungseigentums	Anteil alt in x/1429 (x/2858)	Anteil neu x/1469 (x/2938)
Norbert Schien, geb. 07.10.1981	Top 6	Wohnung mit Balkon	99/1429	107/1469 ✓
Mag. Hertha Aichinger, geb. 15.06.1966	Top 11	Wohnung	43/1429	47/1469 ✓
Miklos Vasarhelyi, geb. 06.03.1988	Top 8	Wohnung mit Balkon	110/1429	110/1469 ✓
Mag. Georg Harer, geb. 28.06.1987	Top 13+14	Wohnung mit Balkon	106/1429	113/1469 ✓
Dr. Ingeborg Harer, geb. 27.01.1957 Dr. Johann Harer, geb. 21.09.1955	Top 15	Wohnung	43/2858 43/2858	48/2938 48/2938 ✓
Mag. Nicole Prutsch, geb. 06.08.1980	Top 4	Wohnung	63/1429	63/1469 ✓
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i	Lager 1	Lager 1	9/1429	9/1469 ✓
DI Sibylle Lenz, geb. 14.10.1973	Top 5	Wohnung mit Balkon	107/1429	107/1469 ✓
DI Friedrich Hirschmann, geb. 13.06.1938	Top 9,10	Wohnung mit Balkon	106/1429	106/1469 ✓
Mag. (FH) Peter Hanl, geb. 06.10.1983	Top 12	Wohnung mit Balkon	45/1429	55/1469 ✓
AIO Real GmbH, FN 438490p	Top 19	Wohnung mit Terrasse	108/1429	117/1469 ✓
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i	Stellplatz 1	KFZ Stellplatz Nr. 1/Hof	11/1429	11/1469 ✓

Beilagenverzeichnis:

Beilage .1/1 Tabelle

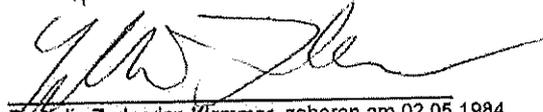
\_\_\_\_\_  
Daniela Geiderer, geboren am 8.9.1985  
Wien, 10.05.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Norbert Schien, geboren am 07.10.1981

\_\_\_\_\_  
AIO Real GmbH, FN 438490p  
Wien, 10.05.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Mag. Herta Aichinger, geboren am 15.06.1966

✓  
\_\_\_\_\_  
Miklos Vasarhelyi, geboren am 06.03.1988

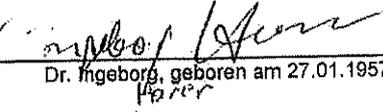
✓  
\_\_\_\_\_  
Mag. Georg Harer, geboren am 28.06.1987

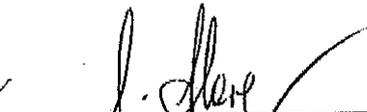
○  
\_\_\_\_\_  
Georgi Dzhambazov, geboren am 13.02.1992  
Wien, 10.05.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Mag. Arin Zadoorian-Klammer, geboren am 18.12.1988

○  
\_\_\_\_\_  
Yordanka Nikolova Dzhambazova, geboren am 13.09.1987  
Wien, 10.05.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer, geboren am 02.05.1984

✓  
\_\_\_\_\_  
DI Daniel Fügenschuh, geboren am 15.05.1970

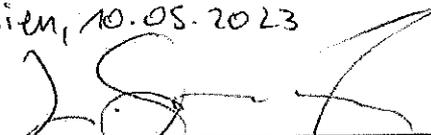
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
Mag. Michael Marschall, geboren am 23.09.1990

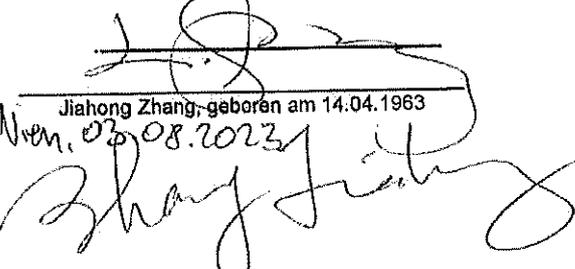
✓  
\_\_\_\_\_  
Dr. Ingeborg Harer, geboren am 27.01.1957  
  
\_\_\_\_\_  
Mag. Nicole Prutsch, geboren am 06.08.1980

✓  
\_\_\_\_\_  
Dr. Johann Harer, geboren am 21.09.1956  
  
\_\_\_\_\_  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 841051

✓  
\_\_\_\_\_  
DI Sibylle Lenz, geboren am 14.10.1973

○  
\_\_\_\_\_  
DI Friedrich Hirschmann, geboren am 13.06.1938

\_\_\_\_\_  
Mag. (FH) Peter Hanl, geboren am 06.10.1983  
Wien, 10.05.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Gang Li, geboren am 06.12.1959

\_\_\_\_\_  
Jiahong Zhang, geboren am 14.04.1963  
Wien, 03.08.2023  
  
\_\_\_\_\_  
Gang Li, geboren am 06.12.1959

**ARCHITEKT DIPL. ING. DAVID OLBRICH**  
**STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER**

**SERVITENGASSE 6/13**

**A - 1090 WIEN**

## **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

**betreffend die Liegenschaft**

**1060 WIEN , LINKE WIENZEILE 156**  
**Gst Nr. 1015/2 EZ 1255 der KAT. GEM. MARIAHILF**

Diese Flächenzusammenstellung wurde gemäß folgenden Unterlagen erstellt:

Gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen und Bescheide vom

09.09.2014	MA37/1636242-2014-1 (TOP16)
26.09.2016	MA 37/444776-2014-47
18.01.2019	MA37/6-44776-2014-74
13.10.2021	MA 37/444776-2014-74
13.04.2015	MA 37/338385-2015-1 (TOP12)

MA37/285479-2024 (TOP18)

Bauanzeigenpläne erstellt von Arch. DI. David Olbrich  
Für Top6, Top11, Top13-14; Top 15 und Top17 (siehe Anhang)

WIEN , AM 2024 02 26  
GZ. : 03/24



**3. STOCK / TOP 12**

<b>RAUM</b>	<b>URSPRUNG</b>	<b>WOHNUNG MIT BALKON EINZELFLÄCHE</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>
VORRAUM MIT KOCHGEL	LT. PLAN	19,17 m <sup>2</sup>	
ABSTELLRAUM MIT DUSCHNISCHE	LT. PLAN	9,95 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	23,20 m <sup>2</sup>	
WC	LT. PLAN	1,36 m <sup>2</sup>	53,68 m <sup>2</sup>
BALKON	LT. PLAN	5,22 m <sup>2</sup>	5,22 m <sup>2</sup>

**4. STOCK / TOP 13+14**

<b>RAUM</b>	<b>URSPRUNG</b>	<b>WOHNUNG MIT BALKON EINZELFLÄCHE</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>
VORRAUM	LT. PLAN	18,74 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	17,10 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	19,39 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	34,04 m <sup>2</sup>	
BAD	LT. PLAN	8,10 m <sup>2</sup>	
WC	LT. PLAN	1,66 m <sup>2</sup>	
ABSTELLRAUM	LT. PLAN	2,10 m <sup>2</sup>	
KÜCHE	LT. PLAN	9,11 m <sup>2</sup>	110,24 m <sup>2</sup>
BALKON	LT. PLAN	11,85 m <sup>2</sup>	11,85 m <sup>2</sup>

**4. STOCK / TOP 15**

<b>RAUM</b>	<b>URSPRUNG</b>	<b>WOHNUNG EINZELFLÄCHE</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>
VORRAUM	LT. PLAN	8,98 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	15,75 m <sup>2</sup>	
BAD	LT. PLAN	5,46 m <sup>2</sup>	
WC	LT. PLAN	1,66 m <sup>2</sup>	
WOHNKÜCHE	LT. PLAN	21,26 m <sup>2</sup>	53,11 m <sup>2</sup>

**4. STOCK / TOP 16**

<b>RAUM</b>	<b>URSPRUNG</b>	<b>WOHNUNG MIT BALKON EINZELFLÄCHE</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>
ZIMMER	LT. PLAN	23,83 m <sup>2</sup>	
BAD+WC	LT. PLAN	5,49 m <sup>2</sup>	

TERRASSE	LT. PLAN	17,99 m <sup>2</sup>	17,99 m <sup>2</sup>
----------	----------	----------------------	----------------------

- 5 -

**DACHGESCHOSS / TOP 20**

**WOHNUNG MIT BALKON**

<b>RAUM</b>	<b>URSPRUNG</b>	<b>EINZELFLÄCHE</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>
<b>1. DACHGESCHOSS</b>			
VORRAUM	LT. PLAN	3,75 m <sup>2</sup>	
WC	LT. PLAN	1,73 m <sup>2</sup>	
ABSTELLRAUM	LT. PLAN	2,42 m <sup>2</sup>	
BAD	LT. PLAN	5,23 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	17,01 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	LT. PLAN	14,45 m <sup>2</sup>	
GANG	LT. PLAN	5,35 m <sup>2</sup>	
WOHNKÜCHE	LT. PLAN	29,72 m <sup>2</sup>	79,66 m <sup>2</sup>
BALKON	LT. PLAN	4,63 m <sup>2</sup>	4,63 m

**OBJEKT:** WIEN 6., LINKE WIENZEILE 156 \* GST. NR. 1015/2 EZ 1255 \* KAT. GEM. MARIAHILF

AUF DER LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH LT. DEM GUTACHTEN GEM. § 6,  
ABS. 1, ZIFF. 2, WEG 2002 FOLGENDE WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE:

**20 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE**

AUFGliederung lt. Baubestand :

**16 WOHNUNGEN  
1 WERKSTAAT  
1 LAGER  
2 ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM FREIEN**

<b>WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE</b>	<b>ANZAHL</b>	<b>BEWERTET</b>	<b>NICHT BEW.</b>
WOHNUNGEN	16	16	0
WERKSTAAT	1	1	0
LAGER	1	1	0
ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM FREIEN	2	2	0

WEITERS BEFINDEN SICH GEMÄSS § 2 ABS. 2 LETZTER SATZ WEG 2002 AUF DER LIEGENSCHAFT

**2 ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ IM FREIEN**

GEMÄSS § 6 ABS. 1 ZIFF. 2 LETZTER HALBSATZ WEG 2002 BEFINDEN SICH AUF DER  
LIEGENSCHAFT SOMIT INSGESAMT

<b>2 ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE</b>	
DAVON	
<b>KFZ-STELLPLÄTZE IN GARAGE / PARKLIFT:</b>	<b>0</b>
DAVON WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICH	0
DAVON ALLGEMEIN	0
<b>GARAGEN SIND SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN</b>	<b>NEIN</b>
<b>KFZ-STELLPLÄTZE IM FREIEN :</b>	<b>2</b>
DAVON WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICH	2
DAVON ALLGEMEIN	0

OBJEKT : WIEN 6., LINKE WIENZEILE 156 \* GST. NR. 1015/2 EZ 1255 \* KAT. GEM. MARIAHILF

## ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

### ABSTRICHE :

A1	20,00%	FÜR LAGE IM ERDGESCHOSS TEILWEISE DIREKT AN DER STRASSE
A2	10,00%	FÜR FEHLENDES BAD
A3	10,00%	FÜR FEHLENDES WC
A4	10,00%	FÜR LAGE ZUR GÄNZE AN STARK BEFAHRENE STRASSE
A5	2,50%	FÜR BADEGELEGENHEIT UND WC IN EINEM RAUM
A6	15,00%	FÜR DACHSCHRÄGEN , DACHGAUBEN , DACHFLÄCHENFENSTER

### ZUSCHLÄGE :

Z1	20,00%	FÜR LAGE IN NEU ERRICHTETEM DACHGESCHOSS
----	--------	--

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
KG/L1	LAGER 1	0,40	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,400
KG/2	WERKSTAAT	0,40			0,400
HOF	KFZ-STELLPLATZ NR.1 IM FREIEN	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
HOF	KFZ-STELLPLATZ NR.2 IM FREIEN	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
HOF	KFZ-STELLPLATZ NR.3 IM FREIEN		ENTFÄLLT		0,000
EG/3	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,800
EG/4	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,775
1 /5	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
1 /6	WOHNUNG MIT BALKON	1,00		+ 0,00	1,000
2 /7	WOHNUNG MIT BALKON	1,00		+ 0,00	1,000
2 /8	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
3 /9/10	WOHNUNG MIT BALKON	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
3 /11	WOHNUNG	1,00	A4	-10,00	0,900
3 /12	WOHNUNG MIT BALKON	1,00		+ 0,00	1,000
4 /13+14	WOHNUNG MIT BALKON	1,00		+ 0,00	1,000
4 /15	WOHNUNG	1,00	A4	-10,00	0,900

OBJEKT: WIEN 6., LINKE WIENZEILE 156 \* GST. NR. 1015/2 EZ 1255 \* KAT. GEM. MARIAHILF

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
----------------------	-------------------------	--------------------	------------------	---------------------------	-------------------------

1.OG/6	WOHNUNG MIT BALKON				
		105,97	1,000	105,97	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			<u>1,00</u>	
				106,97	107

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
BALKON 1.OG	5,22	0,250	1,00		

2.OG/7	WOHNUNG MIT BALKON				
		102,47	1,000	102,47	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			<u>3,00</u>	
				105,47	105

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
BALKON 2.OG	11,85	0,250	3,00		

2.OG/8	WOHNUNG MIT BALKON				
	LT. LETZTENTSCHEIDUNG				110

3.OG/9/10	WOHNUNG MIT BALKON				
	LT. LETZTENTSCHEIDUNG				106

3.OG/11	WOHNUNG	52,37	0,900	47,13	47
---------	---------	-------	-------	-------	----

3.OG/12	WOHNUNG MIT BALKON				
		53,68	1,000	53,68	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			<u>1,00</u>	
				54,68	55

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
BALKON 3.OG	5,22	0,250	1,00		

OBJEKT : WIEN 6., LINKE WIENZEILE 156 \* GST. NR. 1015/2 EZ 1255 \* KAT. GEM. MARIAHILF

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
----------------------	-------------------------	--------------------	------------------	---------------------------	-------------------------

1.DG/19	WOHNUNG MIT TERRASSE				
2.DG	ANTEIL 1.DG	27,74	1,200	33,29	
	ANTEIL 2.DG	75,04	1,050	78,79	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			5,00	
				117,08	117

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
	TERRASSE 2.DG	17,99	0,263	5,00	

1.DG/20	WOHNUNG MIT BALKON				
		79,66	1,200	95,59	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			1,00	
				96,59	97

ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
	BALKON 1.DG	4,63	0,300	1,00	

**OBJEKT : WIEN 6., LINKE WIENZEILE 156 \* GST. NR. 1015/2 EZ 1255 \* KAT. GEM. MARIAHILF**

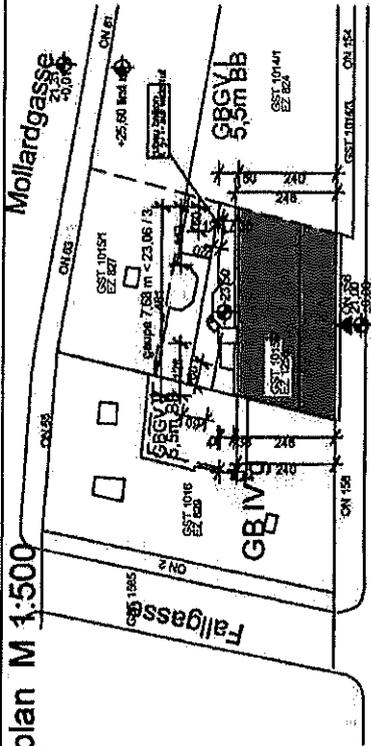
<b>GESCHOSS/ TÜR NR.</b>	<b>BESTANDS- GEGENSTAND</b>	<b>GESAMTNUTZWERT</b>
3.OG/11	WOHNUNG	47
3.OG/12	WOHNUNG MIT BALKON	55
4.OG/13+14	WOHNUNG MIT BALKON	113
4.OG/15	WOHNUNG	48
4.OG/16	WOHNUNG MIT BALKON	55
1.DG/17	WOHNUNG MIT TERRASSE UND BALKON	97
1.DG/18 2.DG	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN	117
1.DG/19 2.DG	WOHNUNG MIT TERRASSE	117
1.DG/20	WOHNUNG MIT BALKON	97

-----  
**SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 1.469**  
=====

-----  
**DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE  
ÄNDERT SICH VON - 1.429- AUF - 1.469 -**  
-----



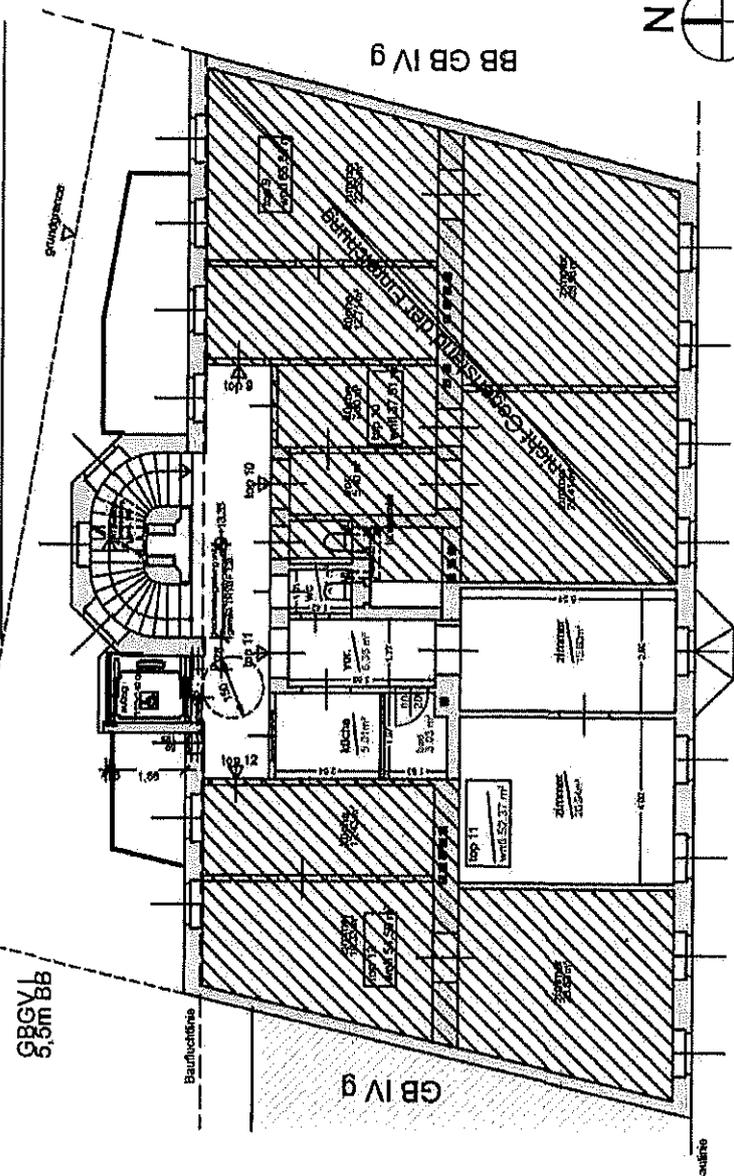
Lageplan M 1:500



- Legende:**
- Bestand
  - Abbruch
  - Neu
  - Stahlbeton
  - Stahlsitzgerüst

M:1:500  
 2009/10/27  
 2009/10/27  
 2009/10/27

Linke Wienzeile



3. Stock M 1:100

PARIE A|B|C|D

BAUANZEIGE

Gst. Nr. 1015/2      EZ 1255      KG 01009 Mariahilf

Einbau eines Bades und Flächenkorrektur Top 11

IN 1060 WIEN, LINKE WIENZEILE 156

GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:

Mag. Herd Alchinger, Feldgasse 7,  
 Raasdorf 2215

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

BEHÖRDE:

DATUM 25.11.2023  
 GEZ.  
 MASSSTAB 1:100 1:500  
 PLAN NR. BAU-2023-11-25-LWZ-V2



**Selbstberechnung Grunderwerbsteuer**

Erfassungsnummer 10-247748/2017  
Dr. Günther Fuchs & Dr. Andreas Reim NG-Code 0010661184  
Öffentliche Notare  
Selbstberechnung erfolgte am 25.09.2017

Registriert im Treuhand-Register  
des österreichischen Notariates  
Zahl N106604-2/148/2017

## Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen:

- **AIO Real GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 438490 p, Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien

als Verkäuferin, einerseits; und

- **Mag. Michael Marschall**, geb. 23.09.1990, Rotensterngasse 7/2, 1020 Wien

als Käufer, andererseits;

wie folgt:

### 1. Rechtsverhältnisse

Die **AIO Real GmbH** ist zu 174/1429stel Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 1255 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf mit folgendem Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf	EINLAGEZAHL 1255
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien	
WOHNUNGSEIGENTUM	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1015/2 GST-Fläche	372
Bauf. (10)	303
Bauf. (20)	69 Linke Wienzeile 156

Legende:

- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2  
2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel,  
Fernwärme, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2  
3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32  
WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
29 ANTEIL: 174/1429  
AIO Real GmbH (FN 438490p)  
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 17, Balkon, Terrassen  
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
9 auf Anteil B-LNR 29 30 31  
a 8947/2015 Pfandurkunde 2015-08-27 Höchstbetrag EUR 2.700.000,--  
PFANDRECHT für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
b 8947/2015 Simultanhaftung mit EZ 827  
13 auf Anteil B-LNR 29 30 31  
b 6031/2017 IM RANG 7598/2016 Pfandurkunde 2016-07-19,  
Rangordnungsbeschluss 2016-07-25 Höchstbetrag EUR 280.000,--  
PFANDRECHT für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
c 6031/2017 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 827 KG 01009 Mariahilf C-LNR 17  
EZ 1255 KG 01009 Mariahilf C-LNR 13  
14 auf Anteil B-LNR 29 30 31  
a 3597/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 487/17p)

Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum am Wohnungseigentumsobjekt W 17, Balkon, Terrassen verbunden. Das Wohnungseigentumsobjekt ist als Wohnung gewidmet.

Aufgrund der Nutzwertberechnung des Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, vom 12.05.2017, GZ 02/17, werden die vorgenannten Anteile wegen des erfolgten Dachbodenausbaus unter Neuschaffung der Wohnung Top 20 auf 103/1453stel Anteile für die Wohnung Top 17 geändert.

## **2. Vertragsgegenstand**

---

Vertragsgegenstand bilden die obgenannten Liegenschaftsanteile der Einlagezahl 1255 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf.

Zum Vertragsgegenstand zählen keine beweglichen Gegenstände.

## **3. Kaufvereinbarung**

---

**AIO Real GmbH** verkauft den Vertragsgegenstand um den in Punkt 4. genannten Kaufpreis an **Mag. Michael Marschall**, der den Vertragsgegenstand zu Wohnzwecken erwirbt.

## **4. Kaufpreis**

---

Als Barkaufpreis wird ein Gesamtbetrag von ..... EUR 422.500,00  
(Euro vierhundertzweiundzwanzigtausendfünfhundert) vereinbart.

## **5. Treuhandabwicklung**

---

Die Abwicklung des Kaufes, nämlich die Verwahrung der Urkunden und die grundbücherliche Durchführung und die Kaufpreiszahlung, erfolgt unter der Treuhandschaft von *Dr. Andreas Reim*, öffentlicher Notar. Es wird eine gesonderte Treuhandvereinbarung errichtet.

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung an den Treuhänder fällig. Der Kaufpreis gilt dann als beim Treuhänder eingegangen, wenn die Buchung

auf dem Anderkonto erfolgt ist und - im Fall einer Fremdfinanzierung – dem Treuhänder auch jene Urkunden vorliegen, auf Grund derer er der fremdfinanzierenden Bank die gewünschten Sicherheiten einräumen kann oder sonstige Bedingungen der fremdfinanzierenden Bank erfüllt werden können.

## **6. Zahlungsverzug**

---

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden sofort fällige Verzugszinsen von 5% jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als zwei Wochen andauern, ist die Verkäuferseite berechtigt, unter Setzung einer mindestens siebentägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

## **7. Übergabe**

---

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz des Käufers erfolgt nach Fertigstellung der Wohnung inklusive Balkon und Terrassen samt der vom Käufer gewünschten Änderungen am Vertragsgegenstand, sowie nach Verständigung der Vertragsparteien durch den Treuhänder vom Eingang des gesamten Kaufpreises und Erlag der Grunderwerbsteuer samt Eintragungsgebühr in ausreichender Höhe beim Treuhänder; vom Zeitpunkt (im vorstehenden Halbsatz näher beschriebenen) der Übergabe an gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Als Stichtag für die Verrechnung der anteiligen Aufwendungen wird der der Übergabe nächstliegende Monatserste vereinbart. Bei der Übergabe sind alle Schlüssel und Verwaltungsunterlagen (einschließlich der vollständigen Planunterlagen zum Vertragsgegenstand) zu übergeben.

Das sich aus der Betriebskostenabrechnung des noch nicht abgerechneten Jahres ergebende Guthaben bzw. die Nachzahlung ist zwischen den Vertragsparteien so zu verrechnen, dass nur jener Anteil eines Guthabens (bzw. einer Nachzahlung) zugunsten (bzw. zulasten) des Käufers fällt, der auf den Zeitraum nach Übergabe des Vertragsgegenstandes entfällt.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, das Vertragsobjekt geräumt und besenrein zu übergeben.

## **8. Lastenfreistellung**

---

Die Lastenfreistellung bezüglich der Pfandrechte C/Nrn. 9, 13 und 14 wird aus dem Kaufpreis vorgenommen.

## **9. Energieausweis**

---

Der Käufer bestätigt, dass rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) erstellter Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt wurde. Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt. Die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen gelten – unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten – als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs 1 ABGB. Für die Richtigkeit des Energieausweises haftet der Ausweisersteller der Käuferseite gemäß § 6 EAVG 2012 unmittelbar.

## **10. Gewährleistung**

---

Der Käufer hat das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt selbst und die allgemeinen Flächen der Wohnhausanlage eingehend besichtigt und sich über deren Ausmaß, Zustand, Erhaltung und die Funktionstüchtigkeit der Installationen informiert. Die **AIO Real GmbH** hat keine besonderen Sacheigenschaften des Vertragsobjektes zugesichert; sie haftet nicht für eine besondere Größe, Ausstattung oder sonstige Eigenschaft des Vertragsobjektes.

Die Grundbuchlasten C/Nr. 9, 13 und 14 werden im Rahmen der Treuhandvereinbarung gelöscht.

Die Verkäuferin haftet – soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt wurde –

- für den schulden-, lasten- und bestandfreien Eigentumsübergang;
- für die Übergabe des Vertragsobjektes in dem letzten gemeinsam von Verkäufer- und Käuferseite festgestellten Zustand;
- dafür, dass die monatliche Vorauszahlungen für anteilige Aufwendungen (Betriebskosten und Rücklage) beglichen sind;
- dafür, dass keine sonstige Forderung der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderung eines anderen Wohnungseigentümers gegen die Verkäuferin besteht, der nach § 27 WEG 2002 ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukäme;
- dafür, dass keine behördlichen Auflagen und Bauaufträge, insbesondere behördliche Bau-, Sicherungs-, Sanierungs- und Beseitigungsaufträge oder sonstige behördliche Anordnungen, Vorkehrungen und Überprüfungsverfahren (mit Ausnahme der Berichtigung der Nutzwerte) und auch kein Denkmalschutz bestehen;
- dafür, dass die Verkäuferin dem Käufer alle wesentlichen Informationen, Dokumente und Umstände zu dem Vertragsobjekt nach den Grundsätzen von Treu und Glauben offengelegt hat und die offengelegten Informationen vollständig und richtig sind;
- dafür, dass keine wie auch immer gearteten sonstigen Verbindlichkeiten Dritter auf dem Vertragsobjekt lasten und keine sonstigen gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahren anhängig sind und der Vertragsgegenstand nicht Streitverfangen ist.

#### **11. Allgemeine Bestimmungen**

---

Die Parteien erklären, die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung an Hand von Vergleichsobjekten geprüft zu haben; sie halten eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht für möglich.

Festgehalten wird, dass die Verkäuferseite eine Umplanung von 3 auf 4 Dachgeschoßwohnungen vornehmen wird. Sollte dadurch die Änderung der Nutzwerte erforderlich sein, wird der Käufer dieser Änderung zustimmen und alle für die Änderung der Nutzwerte erforderlichen Unterschriften, auch in grundbuchsfähiger Form, leisten, dies jedoch nicht auf Kosten des Käufers.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer ausgefolgt und von ihm verwahrt wird; die Verkäuferin erhält eine Kopie.

Die grundbücherliche Durchführung ist ehestmöglich vorzunehmen, sie wird vom Urkundenverfasser nach Maßgabe der Treuhandvereinbarung durchgeführt.

Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

#### **12. Wohnungseigentum**

---

Die Verkäuferseite überträgt die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf die Käuferseite, die die Rechte und Pflichten übernimmt und erklärt, die Verkäuferseite diesbezüglich schad- und klaglos zu halten und alle Rechte und Pflichten auf ihre weiteren Einzelnachfolger zu überbinden.

### **13. Kosten**

---

Sämtliche mit der Errichtung und Grundbuchseintragung dieses Vertrages verbundene Kosten in Höhe von EUR 4.225,- zuzüglich USt. und Barauslagen trägt der Käufer, der den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt hat.

Die Verkäuferin trägt diejenigen Kosten, die verbunden sind mit der Einholung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, mit der Lastenfreistellung und mit den Mitteilungen oder der Selbstberechnung im Bereich der Immobilienertragsteuer.

Die Kosten eigener Rechtsberatung trägt jede Vertragspartei selbst.

### **14. Grunderwerbsteuer und Gerichtsgebühren**

---

Die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch trägt der Käufer. Die im Außenverhältnis bestehende Solidarhaftung der Verkäuferin ist bekannt. Die Grunderwerbsteuer ist von der Gegenleistung, die dem Kaufpreis entspricht, zu berechnen. Der Käufer bestätigt, dass der Kaufpreis dem Wert des Vertragsgegenstandes angemessen ist und der nach dem nach GrEStG und Grundstückswertverordnung zu bildenden Grundstückswert nicht höher ist.

Bemessungsgrundlage für die 1,1%-ige gerichtliche Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes ist der Wert des einzutragenden Rechts. Der Käufer bestätigt, dass der Wert des einzutragenden Rechts dem Kaufpreis entspricht.

Der Käufer erteilt *Dr. Andreas Reim* den Auftrag, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr vorrangig im Weg einer Selbstberechnung vorzunehmen oder subsidiär den Grunderwerb im Weg einer Abgabenerklärung anzuzeigen; gleichzeitig wird bestätigt, dass dieser Vertrag alle die grunderwerbsteuerlichen Grundlagen für die Selbstberechnung bzw Anzeige enthält und deren Richtigkeit und Vollständigkeit hiermit bestätigt. Er verpflichtet sich der Verkäuferseite gegenüber, innerhalb der Kaufpreisfälligkeitfrist die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr an den Treuhänder in der von ihm selbstzuberechnenden Höhe zu erlegen.

### **15. Immobilienertragsteuer**

---

Die Verkäuferin erklärt, Körperschaft im Sinn des § 7 Abs 3 KStG zu sein. Die Bestimmungen der §§ 30b, 30c EStG (Immobilienertragsteuervorauszahlung und Selbstberechnung durch Parteienvertreter) sind gemäß § 24 Abs 3 Z 4 KStG nicht anwendbar.

### **16. Umsatzsteuerrechtliches**

---

Die **AIO Real GmbH** nutzt die Liegenschaftsanteile als Unternehmer im Sinn des Umsatzsteuergesetzes. Umsätze von Grundstücken sind gem § 6 Abs 1 Z 9 UStG unecht umsatzsteuerbefreit. Eine mögliche Berichtigung einer bereits geltend gemachten Vorsteuer ist der Verkäuferin bekannt.

### **17. Verbücherungserklärung**

---

Die Vertragsparteien erteilen die Einwilligung, dass im Grundbuch über die Katastralgemeinde 01009 Mariahilf auf der Liegenschaft Einlagezahl 1255 eingetragen werden kann:

auf den in Punkt 1. genannten 103/1453stel Anteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

- **Magister Michael Marschall**, geboren am 23.09.1990, zur Gänze.

### **18. Vollmacht**

---

Alle Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Andreas Reim, geboren am 20.07.1959, öffentlichen Notar, in ihrem Namen Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach Verständigung der Vertragsparteien zu unterschreiben, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und sie in allen zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht, eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrsteuern und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch, gegebenenfalls auch zu Eintragungen, die nicht zum Vorteil des Antragstellers sind.

### **19. Erklärungen**

---

Der Käufer erklärt nach Information über die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, auf eigene Rechnung zu erwerben und damit wirtschaftlicher Eigentümer zu sein.

### **20. Grundverkehrsrechtliches**

---

Der Käufer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.  
Er verpflichtet sich, innerhalb der Fälligkeit für den Erlag des Kaufpreises den Staatsbürgerschaftsnachweis beim Urkundenverfasser für die Vorlage beim Grundbuch zu erlegen.

Wien, am 19.09.2017



AIO Real GmbH, FN 438490 p



Magister Michael Marschall, geboren am 23.09.1990

BRZ 1069/2017/AR/kk

Die Echtheit der:-----

- 1.) Unterschrift des Herrn **Tran Anh Quan Pham**, geboren am 27.01.1979 (siebenundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertneunundsiebzig), Svetelskystraße 16/9/6, 1110 Wien, als Bevollmächtigter der AIO Real GmbH FN 438490p, -----
- 2.) Unterschrift des Herrn **Magister Michael Marschall**, geboren am 23.09.1990 (dreiundzwanzigsten September neunzehnhundertneunzig), Rotensterngasse 7/2, 1020 Wien

wird bestätigt.-----

Purkersdorf, am 19.09.2017 (neunzehnten September zweitausendsiebzehn) -----

EUR 14,30 Gebühr vom beurkundenden Notar entrichtet
---



  
(Dr. Andreas Beim eh)  
öffentlicher Notar

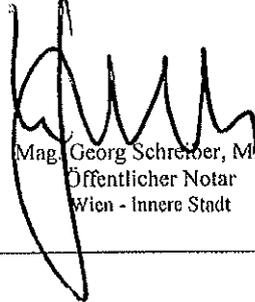


Öffentlicher Notar  
MAG. GEORG SCHREIBER, MBA

REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER  
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES  
ZUR ZAHL: N121207-1/88/2015

Die Selbstberechnung der  
Grunderwerbsteuer wurde am 01.09.2015  
zu Erfnr: 10-263983/2015  
gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und wird  
gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

PU:N121207-1  
Notar Mag. Georg Schreiber, MBA  
Wien - Innere Stadt

  
Mag. Georg Schreiber, MBA  
Öffentlicher Notar  
Wien - Innere Stadt

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

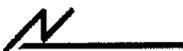
1. **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, FN 84105 i,  
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

*als Verkäuferin (oder verkaufende Partei) einerseits und*

2. **AIO Real GmbH**, FN 438490 p,  
1120 Wien, Schönbrunner Straße 213-215/507

*als Käufer (oder kaufende Partei) andererseits,*

wie folgt:



Wipplingerstraße 18  
1010 Wien - AUSTRIA

+43/(0)1/533 93 29  
+43/(0)1/535 04 01

office@notar-schreiber.at  
www.notar-schreiber.at

N121207  
DVR 0689793

BG 010 TZ 8944/2015

I.

Die verkaufende Partei ist grundbücherliche Eigentümerin folgender Liegenschaftsanteile:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1255  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3516/2015

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1015/2	GST-Fläche	372	
	Bauf. (10)	303	
	Bauf. (20)	69	Linke Wienzeile 156

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2
- 2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2
- 3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

29 ANTEIL: 174/1429

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)

ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

- a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht
- b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht
- c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile
- e 1075/2015 Teilung des Anteils
- f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 17, Balkon, Terrassen
- h 3034/2015 Rangordnung für die Veräußerung bis 2016-03-31 für Treuhänder Mag. Georg Schreiber, geb. 1972-06-07, öffentlicher Notar

30 ANTEIL: 160/1429

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)

ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

- a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht
- b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht
- c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile
- e 1075/2015 Teilung des Anteils
- f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 18, Terrasse
- h 3034/2015 Rangordnung für die Veräußerung bis 2016-03-31 für Treuhänder Mag. Georg Schreiber, geb. 1972-06-07, öffentlicher Notar

31 ANTEIL: 100/1429

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)

ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

- a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht
- b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht
- c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile
- e 1075/2015 Teilung des Anteils
- f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon
- h 3034/2015 Rangordnung für die Veräußerung bis 2016-03-31 für Treuhänder Mag. Georg Schreiber, geb. 1972-06-07, öffentlicher Notar

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Bei den vertragsgegenständlichen Objekten handelt es sich um den gesamten unsanierten und nicht ausgebauten Rohdachboden.

Die Anmerkungen A2-LNr 1a, 2a und 3a werden von der kaufenden Partei zur Kenntnis genommen und übernommen.

Alle allenfalls beigezeichneten Urkunden bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

Die Vertragsgegenstände wurden durch den Vertragserrichter und Treuhänder nicht be-  
sichtigt und sind diesem aus Eigenem nicht bekannt.

## II.

Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, im Folgenden verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt geldlastenfrei an die AIO Real GmbH, FN 438490p, im Folgenden kaufende Partei genannt, und diese kauft und übernimmt von Ersterer in ihr Eigentum die im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegen-  
schaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör um den Gesamtkauf-  
preis von € 300.000,00 (Euro dreihunderttausend).

## III.

Die kaufende Partei verpflichtet sich den Kaufpreis von € 300.000,00 (Euro dreihun-  
derttausend) binnen 14 (vierzehn) Tagen ab allseitiger Vertragsunterfertigung beim Ver-  
tragserrichter und Treuhänder Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar, auf des-  
sen Anderkonto IBAN AT37 3150 0110 0150 6401 ltd. auf "AIO-LW156 T17+18+19,  
KV", bei der Notartreuhandbank AG, zu erlegen, mit dem einseitig unwiderruflichen  
Auftrag, aus dem Kaufpreis die Lastenfreistellung herzustellen und nach Vorliegen der  
Voraussetzungen zur Einverleibung des geldlastenfreien Eigentumsrechtes der kaufen-  
den Partei den Restkaufpreis samt Zinsen, abzüglich Anderkontospesen auf das von der  
verkaufenden Partei bekanntgegebene Konto zur Überweisung zu bringen.

Die kaufende Partei verpflichtet sich eine abstrakte Bankgarantie eines zur Geschäfts-  
ausübung im Inland berechtigten Bankinstitutes in der Höhe von € 100.000,00 (Euro  
einhunderttausend) mit einer Laufzeit bis mindestens 30.06.2017 spätestens mit dem  
Kaufpreiserlag an den Treuhänder im Original zu übergeben.

Der Zweck dieser Bankgarantie ist die Absicherung der Fertigstellung des Dachboden-  
ausbaus bis zur baubehördlicher Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige, der Deckung  
allfälliger Schäden, die bei Objekten und allgemeinen Flächen des Hauses durch die  
Bauführung entstehen und trotz Aufforderung und angemessene Nachfristsetzung durch  
die kaufende Partei nicht behoben werden, die Absicherung der rechtzeitigen Herstel-  
lung des Personenschlüsselliftes, sowie für die Deckung für die fristgerechte Erneuerung  
sämtlicher Steigleitungen samt Zuleitungen und Nebenarbeiten, sowie sämtliche Arbei-  
ten zu welchen sich die kaufende Partei in diesem Vertrag verpflichtet hat, sowie Nicht-  
bezahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Pönalzahlungen.

Sollte sich die Fertigstellung des Dachbodenausbaus - aus welchen Gründen auch immer - verzögern, ist der Treuhänder berechtigt, eine Verlängerung der Bankgarantie zumindest auf weitere zwei Jahre zu verlangen. Die Bankgarantie ist binnen einem Monat nach schriftlicher Aufforderung dem Treuhänder zu verlängern. Für den Fall, dass die Bankgarantie trotz schriftlicher Aufforderung nicht rechtzeitig verlängert wird, ist der Treuhänder berechtigt und erteilt die kaufende Partei hierzu ihre unwiderrufliche Zustimmung, die Bankgarantie auf das Treuhandkonto abzurufen und zur Sicherstellung für die obgenannten Sicherungsmaßnahmen/Pönalen zu verwenden. Der Restbetrag ist nach Abschluss der Treuhandschaft an die kaufende Partei auszubezahlen.

Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar, den einseitig unwiderruflichen Auftrag und erteilt die kaufende Partei ihre einseitig unwiderrufliche Zustimmung, die Bankgarantie auf das Treuhandkonto des Treuhänders wie folgt abzurufen:

Vor Baubeginn verpflichtet sich die kaufende Partei eine Beweissicherung auf deren Kosten bezüglich des Zustands sämtlicher Wohnungen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu veranlassen.

Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragt:

- a) Nach Einlangen einer Bestätigung von einem von der verkaufenden Partei beauftragten Bausachverständigen, dass die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus nicht gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrags erfolgt ist und daher bestimmte Sicherungs- und/oder Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich sind oder dem Treuhänder mittels entsprechender Urkunden nachgewiesen ist, dass durch die Bauführung der kaufenden Partei verursachte Schäden trotz Aufforderung und angemessener Nachfristsetzung nicht behoben wurden, so dass eine Ersatzvorkehrung erforderlich ist, den durch den Sachverständigen festgestellten Betrag aus der Bankgarantie abzurufen und an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen. Die Kosten des von der verkaufenden Partei beauftragten Sachverständigen, sowie die zusätzlichen Kosten des Treuhänders, trägt die kaufende Partei und hält sie die verkaufende Partei hinsichtlich dieser Kosten schad- und klaglos.
- b) Die unter Punkt IV. a-e) genannten Pönalezahlungen nach schriftlicher Bestätigung der verkaufenden Partei über die nicht fristgerechte Durchführung der jeweiligen Arbeiten bzw. nach Vorschreibung allfälliger Gebühren gemäß Punkt IV. f) aus der Bankgarantie abzurufen und an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen.
- c) Nach Einlangen einer Bestätigung der verkaufenden Partei über die Abgabe der Fertigstellungsmeldung bei der bezughabenden Behörde, wird der Treuhänder beauftragt die Bankgarantie an die kaufende Partei zurückzustellen.

Nach Einlangen einer Bestätigung der verkaufenden Partei über die Errichtung des Personenschlüsselliftes gemäß Baubewilligung samt TÜV-Abnahme reduziert sich die

Bankgarantie um einen Betrag in Höhe von € 50.000,00 (Euro fünfzigtausend) und kann das Bankinstitut, welches die Bankgarantie ausgestellt hat, diese entsprechend reduzieren.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 8 % Zinsen p.a. vereinbart.

Für den Fall des nicht fristgerechten Erlages des Kaufpreises samt Grunderwerbsteuer, sowie der Bankgarantie durch die kaufende Partei, ist die verkaufende Partei berechtigt nach Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters spätestens mit dem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % und Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % jeweils des Kaufpreises, sohin einen Gesamtbetrag in Höhe von € 13.800,00 (Euro dreizehntausendachthundert), auf das Konto IBAN AT11 3150 0008 0150 6401, bei der Notartreuhandbank, mit der Widmung "AZ 152/26/14, GREST+ETG" zu hinterlegen, mit dem Zwecke diesen an das zuständige Gebührenfinanzamt im Zuge der Selbstberechnung zu überweisen, wozu ausdrücklich der Auftrag erteilt wird.

#### IV.

Die verkaufende Partei und die kaufende Partei haben die Vertragsgegenstände gemeinsam besichtigt und begangen. Die kaufende Partei hat den vertragsgegenständlichen Rohdachboden selbst vermessen und kennt somit dessen wahres Naturmaß. Die Vertragsgegenstände sind unsaniert und gebraucht und werden so wie diese liegen und stehen verkauft bzw. gekauft. Die verkaufende Partei trägt daher keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß bzw. zu erzielendes Ausmaß, eine bestimmte Widmung, eine bestimmte Benützbarkeit, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand der Vertragsgegenstände, wohl aber nur dafür, dass diese frei von bürgerlichen - mit Ausnahme der Anmerkungen A2-LNr 1a, 2a und 3a - oder außerbürgerlichen Lasten, Bestandsrechten oder sonstigen Benützungrechten sind, sofern diese in diesem Vertrag nicht angeführt sind.

Betreffend den Ausbau des Rohdachbodens samt der Errichtung eines Personenschlüsselliftes liegt eine Bewilligung (Beilage ./A) vor in die die kaufende Partei vor Vertragsunterfertigung Einsicht nehmen konnte und von ihr überprüft wurde. Dazu hat die kaufende Partei die entsprechenden Auskünfte bei der MA 37 eingeholt. Im Übrigen konnte die kaufende Partei in sämtliche kaufrelevanten Unterlagen (insbesondere die Einreichpläne, statische Vorbemessung und Bauphysik) Einsicht nehmen und Kopien anfertigen. Die verkaufende Partei verpflichtet sich zur Übergabe dieser Unterlagen, insbesondere der digitalen Plandokumente im dwg.- oder ähnlichen Format und einer Originalpartie, per Übergabestichtag laut Punkt V. dieses Kaufvertrages. Die verkaufende Partei über-

nimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Unterlagen. Dessen ungeachtet kauft die kaufende Partei den Rohdachboden so wie er liegt und steht. Sofern der verkaufenden Partei, den übrigen Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft oder Bewohnern des Hauses keine Beeinträchtigungen entstehen und keine über die derzeitige Planung auskragenden Gebäudeteile geplant werden, stimmt die verkaufende Partei einem Planwechsel zu.

Weiters übernimmt die verkaufende Partei keine Haftung dafür, dass der Ausbau des Rohdachbodens und des Personenliftes rechtlich oder tatsächlich möglich ist. Die kaufende Partei hält die verkaufende Partei sowie die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft hinsichtlich sämtlicher Schäden, die durch den Dachbodenausbau samt Nebenarbeiten entstehen, schad- und klaglos.

Die kaufende Partei verpflichtet sich, bei Vertragsunterfertigung einen Bauwerberwechsel zu unterfertigen und diesen unverzüglich nach Übergabestichtag bei der Baubehörde einzureichen; bis zum Übergabestichtag verbleibt das Original bei der verkaufenden Partei. Für den Fall der Unterlassung dieser Verpflichtung wird eine verschuldensunabhängige, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Pönale in Höhe von € 1.500,00 für jeden Fall der Zustellung einer diesbezüglichen Strafverfügung an die verkaufende Partei vereinbart.

Die kaufende Partei verpflichtet sich folgende Arbeiten auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen:

- a) Errichtung eines fahrbereiten und TÜV geprüften **Personenschlüsselliftes bis spätestens 31.12.2016** im bzw. am Haus der gegenständlichen Liegenschaft mit Ausstiegsstellen in allen Stockwerken. Die Verpflichtung zur Errichtung des Personenliftes wurde bei der Kaufpreisbemessung voll berücksichtigt.  
Die kaufende Partei verpflichtet sich die verkaufende Partei und die übrigen Eigentümer und Hausparteien betreffenden die Lifterrichtung und allfälliger Schäden die durch die Lifterrichtung entstehen schad- und klaglos zu halten.
- b) komplette **Erneuerung sämtlicher Steigleitungen (Strom/Gas/Wasser) samt Zuleitungen zu allen Objekten inkl. Hausanschlußkasten** etc. bis zu dem jeweiligen S-Hahn, bzw. Absperrhahn, sowie die Einleitung von Starkstrom. Die Durchführung hat **bis spätestens 31.10.2016** zu erfolgen.
- c) **Stiegen- und Treppenhaus** und **Eingangsbereich** nach Abschluss der Arbeiten ausbessern und **neu malen**. Die Durchführung hat **bis spätestens 31.12.2016** zu erfolgen.
- d) **Durchführung von Arbeiten** an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die für den Dachbodenausbau notwendig bzw. nützlich sind (z.B. Fundamentsverstärkungen).

e) **Herstellung der Sammellüftung.** Die Durchführung hat **bis** spätestens **30.06.2016** zu erfolgen.

Für den Fall der nicht fristgerechten Durchführung der unter a) bis e) genannten Arbeiten wird eine verschuldensunabhängige **Pönale** in Höhe von **jeweils € 2.000,00** (somit für jede genannte littera einzeln) pro Monat zugunsten der verkaufenden Partei vereinbart. Die jeweilige Verpflichtung zur Durchführung der Arbeiten bleibt unabhängig von der Zahlung der Pönale bestehen.

f) Sollte aufgrund des Dachgeschossausbaus eine Gebühr o.ä., insbesondere nach dem Wiener Garagengesetz, vorgeschrieben werden, verpflichtet sich die kaufende Partei direkt zur Zahlung (bzw. an die verkaufende Partei) und hält diese die verkaufende Partei sowie die übrigen Eigentümer der Liegenschaft diesbezüglich schad- und klaglos.

Bei der Errichtung des Personenliftes wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um einen sogenannten „offenen Lift“ mit Ausstiegsstellen in allen Obergeschossen (oder Zwischengeschossen) handelt.

Die kaufende Partei verpflichtet sich bei voller Berücksichtigung bei der Kaufpreisberechnung somit den Ausbau ausschließlich entsprechend der Baubewilligung Beilage /A auf eigene Kosten und Risiko vorzunehmen und den Ausbau nach den Bestimmungen der Wiener Bauordnung und den übrigen einschlägigen Normen durch konzessionierte Firmen, die entsprechend versichert sind, ausführen zu lassen und den Baubeginn beim zuständigen Magistrat anzuzeigen und haftet für jeden der verkaufenden Partei und den übrigen Eigentümern der Liegenschaft dadurch entstehenden Schaden. Als Bauende wird der 30.06.2017 in Aussicht genommen. Die kaufende Partei verpflichtet sich vor Beginn der Ausbaurbeiten eine ortsübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und diese der verkaufenden Partei schriftlich nachzuweisen, welche über die gesamte Baudauer aufrecht zu halten ist. Erst nach Erbringung dieser Nachweise ist die kaufende Partei berechtigt mit den Ausbaurbeiten zu beginnen.

Die kaufende Partei verpflichtet sich vor Beginn der Ausbaurbeiten samt Nebenarbeiten auf eigene Kosten eine Beweissicherung hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der einzelnen Bestandseinheiten durchzuführen. Die kaufende Partei verpflichtet sich den Eigentümern, zu Händen der Hausverwaltung, zumindest zwei Terminvorschläge bekannt zu geben. Von den Terminen sind die verkaufende Partei und sämtliche Miteigentümer so rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, dass ihnen die Teilnahme daran möglich ist.

Für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches während der Baumaßnahmen wird von der kaufenden Partei ein eigener Subzähler installiert werden. Insbesondere sind im Zuge der Ausbauarbeiten die allgemeinen Teile des Hauses auf Kosten der Käuferseite regelmäßig zu reinigen, Bauschutt und Unrat unverzüglich zu entfernen und das Stiegenhaus nach Abschluss der Arbeiten auf Kosten der Käuferseite einer Generalreinigung zu unterziehen

Die kaufende Partei ist nach Freigabe durch den Rauchfangkehrer und schriftlicher Zustimmung der verkaufenden Partei, bzw. bei vermieteten Wohnungen zusätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung durch den entsprechenden Mieter bzw. des betroffenen Miteigentümers, berechtigt, ungenutzte Kamine (insbesondere aus Kellergeschoss - außer Kellerlüftung - und Wohnungszusammenlegungen) als Kamin/Notkamine für die neu zu schaffenden Wohneinheiten zu nutzen. Vor Baubeginn ist auf Kosten der kaufenden Partei ein Rauchfangkehrerbefund einzuholen. Sollten aufgrund dieses Befundes Rauchfänge abzuschleifen sein, so sind die Kosten für das Schleifen von eventuell undichten Rauchfängen von der Dachgeschossunterkante bis zur Rauchfangmündung von der kaufenden Partei und von der Dachgeschossunterkante bis zum „Rauchfangkehrertür“ von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Für jene allfälligen Kamine, die als Notkamine für die im Dachgeschoss neu zu schaffenden Wohnungen dienen, sind die allenfalls erforderlichen Ausschleifkosten zur Gänze von der kaufenden Partei zu tragen. Sämtliche Kosten bezüglich der Verlängerung von Kaminen, bzw. Aufsätzen udgl. sind von der kaufenden Partei zu tragen und von ihr durchzuführen.

Die verkaufende Partei erklärt im Hinblick auf allfällige Auswechslungspläne und Nachparifizierungen im Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau die erforderlichen Unterschriften und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Die Auswechslungspläne dürfen jedoch keine über die derzeitige Planung auskragenden Gebäudeteile ausweisen.

Sämtliche Kosten für Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die durch den Dachbodenausbau erforderlich und nützlich werden (insbesondere Fundamentverstärkung, usw.) gehen ausschließlich zu Lasten der kaufenden Partei.

Für den Fall, dass sich im bzw. auf dem Dach Antennen, Parabolschüsseln oder sonstiges zum Empfang von Fernseh- und Radiosignalen befinden hat die kaufende Partei diese auf eigene Kosten und Risiko unter größtmöglicher Schonung der Berechtigteninteressen zu entfernen. So ist den Berechtigten ehestmöglich auch der vorübergehende Empfang wieder zu ermöglichen. Spätestens nach Abschluss der Arbeiten zum Dachgeschossausbau ist den Berechtigten durch die kaufende Partei auf deren Kosten und Risiko der Empfang wie vor der Entfernung mindestens in derselben Qualität wieder zu er-

möglichen, die kaufende Partei hält die verkaufende Partei, sowie die übrigen Eigentümer diesebezüglich schad- und klaglos.

Durch Unterfertigung dieses Vertrages erklären beide Vertragspartner, dass Kaufpreis und Vertragsgegenstände als gleichwertig zu betrachten sind, Leistung und Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechen und erklären im Sinne des § 935 ABGB den wahren Wert der Vertragsgegenstände zu kennen, eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Die kaufende Partei erklärt, den Wohnungseigentumsvertrag in der geltenden Fassung vollinhaltlich zu kennen und in alle darin enthaltenen Rechte und Verpflichtungen einzutreten und hat diesen in Kopie, sowie einen Energieausweis und den Servitutsvertrag vom 13.12.2013 vor Vertragsunterfertigung erhalten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich sämtliche mit den aufgrund des Ausbaus für die Nachtragsparifizierung verbundenen Kosten unter Schad- und Klagloshaltung sämtlicher Miteigentümer zu tragen. Die kaufende Partei ist darüber hinaus verpflichtet, die obengenannten Beschränkungen sowie alle sich aus diesem Vertrag ergebenden wechselseitigen Verpflichtungen für den Fall der Veräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und haftet für die Verletzung dieser Verpflichtung.

Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Sollte im Zuge von Renovierungsarbeiten an den Vertragsgegenständen durch die kaufende Partei gemeinsame Teile und Anlagen des Wohnhauses, wie Stiegenhaus und Gang oder Außenwände, Leitungen irgendwelcher Art verlegt oder diese Teile des Hauses gegenüber dem heutigen Zustand verändert werden, so verpflichtet sich die kaufende Partei, vor Beginn dieser Arbeiten die Hausverwaltung hierüber zu benachrichtigen und sämtliche Arbeiten durch konzessionierte Firmen, welche entsprechend versichert sind, nach schriftlicher Zustimmung durch die Hausverwaltung durchführen zu lassen.

Bezüglich der bestehenden Mietverhältnisse wird nachstehendes festgestellt:

Altmietter sind jene Mieter oder deren eintrittsberechtigte Nachfolger, deren Mietvertrag mit dem Hauseigentümer oder der seinerzeitigen Miteigentumsgemeinschaft (also nicht mit dem einzelnen Wohnungseigentümer bzw. vor Begründung von Wohnungseigentum mit dem einzelnen nutzungs- und verfügungsberechtigten Miteigentümer) geschlossen wurde. Im Hinblick darauf, dass diese Rechtsstellung der Altmietter im Haus trotz Begründung von Wohnungseigentum unverändert bleibt und daher sämtliche Miteigentü-

mer des Hauses gegenüber diesen Altmietern weiterhin die Rechtsstellung des Vermieters innehaben, bevollmächtigen und beauftragen die Miteigentümer und somit die kaufende Partei für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Durchsetzung von Vermieterinteressen oder zur Abwehr von Anträgen und Klagen der Altmietern die verkaufende Partei und von dieser namhaft zu machende Vertreter, erteilen zur Prozessführung und zur Abgabe aller Erklärungen, Fertigung von Urkunden, Handlungen und Behördenanträgen, welche das Rechtsverhältnis zwischen dem Altmietern einerseits und dem Vermieter andererseits betreffen ihre Zustimmung und erteilt diese Vollmacht hiermit auch der bestehenden Hausverwaltung. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmietern gegenüber dem Miteigentümer hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmietern die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

In den eigenen Wartungsbereich jedes Miteigentümers fallen grundsätzlich alle Instandsetzungsarbeiten innerhalb seiner räumlichen Einheit, sowie die Behebung von Schäden, die er oder seine Angehörigen, seine Mieter oder deren Mitbewohner oder allenfalls Besucher, der Wohngemeinschaft am gemeinsamen Eigentum zugefügt haben.

Demnach gehören in den Zuständigkeitsbereich des einzelnen Wohnungsinhabers insbesondere die Reparaturen von Fußböden (incl. Estrich), der Wände und Decken (mit Ausnahme der tragenden Teile), der Türen, Fenster (inkl. Dichtungen), die Wartung der Heizungs- und der Warm- und Kaltwasseranlage in den vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten, der Kanalisation bis zum jeweiligen standardmäßig vorgesehenen Wandauslaß incl. der dortigen Dichtung und die Erhaltung der elektrischen Anlagen und der Fernsehgemeinschaftsantenne bis incl. der Wohnungsabzweigdose.

Die kaufende Partei verpflichtet sich für die Dauer von drei Jahren ab Vertragsunterfertigung betreffend Bestellung bzw. Abberufung der Hausverwaltung dieser Liegenschaft zum gleichen Stimmverhalten wie die verkaufende Partei.

Die kaufende Partei stimmt weiters für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten und Balkonerrichtungen sowie Umwidmungen von Objekten des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihr oder ihrem Rechtsnachfolger jetzt oder in Zukunft dafür ein Entgelt zusteht und verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen der verkaufenden Partei oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Die kaufende Partei unterfertigt diesbezügliche Spezialvollmachten (Muster Beilage ./B und ./C). Für den Fall der Nichtunterfertigung oder Nichtzustimmung zu diesen Arbeiten wird die kaufende Partei schadenersatzpflichtig. Die kaufende Partei verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass für den

Fall der Weiterübertragung, insbesondere im Fall der Weiterveräußerung, der kaufgegenständlichen Anteile die jeweiligen Übernehmer bzw. Erwerber gleich lautende Spezialvollmachten (Muster Beilagen ./B und ./C) lautend auf die hier verkaufende Partei beglaubigt unterfertigen und verpflichtet sich weiter in diesem Fall zu veranlassen, dass diese Spezialvollmachten an die hier verkaufende Partei übergeben werden. Sollte die kaufende Partei dieser Verpflichtung nicht nachkommen haftet die sie der verkaufenden Partei für jeden ihr daraus erwachsenen Nachteil.

Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor, Änderungen an der Liegenschaft, insbesondere Grundabteilungen, Zusammenlegung und Teilung der Einheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung der Allgemeinflächen, aber insbesondere Gang oder Hofflächen, sofern davon die Vertragsgegenstände der kaufenden Partei und deren Zugangs- und Gebrauchsrecht nicht unmittelbar betroffen sind, wie z.B. eine Zuordnung von (zusätzlichen) Eigengartenflächen zu den im Erdgeschoss situierten Objekten, sowie allfällige Zubau- bzw. Aufstockungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten dieser Änderung trägt die verkaufende Partei. Erfolgen solche Änderungen auf Wunsch bzw. auf Grund von Fertigstellungs-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten der kaufenden Partei, so tragen diese die verursachten Kosten.

Festgehalten wird, dass das ausschließliche Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein- (insbesondere der Fassade zu Werbezwecken), Garten- und Hofflächen, sofern diese nicht zur Nutzung der Vertragsgegenstände unbedingt notwendig sind, bei der verkaufenden Partei verbleibt.

Unter Bezugnahme auf das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) wird ausdrücklich festgehalten, dass der Energieausweis an die kaufende Partei übergeben wurde.

Zur Sicherung der Einhaltung der in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen erteilt die kaufende Partei hiermit – unterschriftlich – der verkaufenden Partei die unwiderrufliche Vollmacht für die in diesem Vertrag genannten Maßnahmen, dafür notwendige Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag sowie baubehördlich erforderliche Pläne und dazugehörige Unterlagen sowie sämtliche andere hiezu erforderlichen Dokumente rechtsverbindlich zu fertigen.

Die kaufende Partei ist darüber hinaus verpflichtet, die obgenannten Beschränkungen für den Fall der Veräußerung der Vertragsgegenstände auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und haftet für die Verletzung dieser Verpflichtung.

## V.

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gehen mit Einlangen des Kaufpreises und Grunderwerbsteuer auf die in Pkt. III. genannten Anderkonten, Einlangen der Bankgarantie und Unterfertigung des Bauwerberwechsels gemäß Punkt IV. in den physischen Besitz der kaufenden Partei über. Mit diesem Tag gehen Nutzen, Lasten, Gefahr und Zufall von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei über.

Mit Übergabe der Vertragsgegenstände steht der kaufenden Partei das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über die Vertragsgegenstände zu. Zu diesem Zeitpunkt geht auch die Verrechnung von Nutzungen, Lasten, Steuern und Gebühren auf die kaufende Partei über. Diesbezügliche monatliche Vorschreibungen an die kaufende Partei durch die Hausverwaltung erfolgen ab dem Tag der Übergabe folgenden Monatsersten.

## VI.

Die kaufende Partei erklärt durch ihren gefertigten Repräsentanten an Eides statt, dass sie ihren Sitz im Inland hat und an ihr Ausländer im Sinne des Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.

## VII.

Verkaufende Partei und kaufende Partei bevollmächtigen und beauftragen Claudia Stiller, geboren am 13.07.1982, Notariatsangestellte, 1010 Wien, Wipplingerstrasse 18, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig ist.

## VIII.

Die verkaufende Partei erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf alleiniges Ansuchen nur einer Vertragspartei aufgrund dieser Urkunde im Grundbuch der unter Punkt I. genannten Liegenschaftsanteile die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei erfolgen kann.

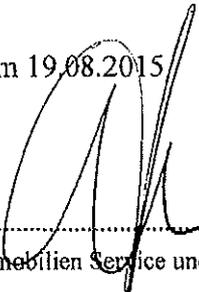
## IX.

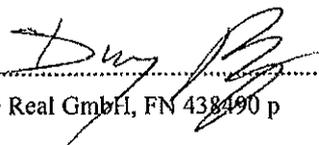
Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie alle daraus zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben trägt der Käuferin. Die Kosten der Lastenfreistellung werden von der verkaufenden Partei getragen.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für die Käuferin bestimmt ist; die Verkäuferin erhält hievon über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie.

Wien, am 19.08.2015

  
14.10.1980  
.....  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105 i

  
.....  
AIO Real GmbH, FN 438490 p

1/A

6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei - Gebietsgruppe Süd  
Stadtleitung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A-1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [gs.s.abt.37@wien.gv.at](mailto:gs.s.abt.37@wien.gv.at)  
[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/30451/2013/0001	Daniel	01/4000-37634	Wien, 30. Jan. 2014

- I.) **Bauliche Herstellungen**  
**Bauliche Änderungen**  
**Zubau**  
**Errichtung eines Aufzugsschachtes**  
**Baubewilligung**
- II.) **Herstellung eines Balkones**  
**Widerrufsbewilligung**

### B E S C H E I D

#### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTv und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion wird ein zweigeschossiger Dachgeschoßzubau mit straßen- und hofseitigen Dachgauben, hofseitigen Balkonen und Terrassen zur Schaffung von drei neuen Wohnungen ausgebaut.

Im Kellergeschoss und 1. Dachgeschoss werden durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen, Raumteilungen und die Verbindung der Räume zueinander geändert. Der erforderliche Müllraum wird im Kellergeschoss geschaffen und ist straßenseitig von Außen zugänglich.

Im Erdgeschoss wird die Haupttreppe im Eingangsbereich erneuert und durch einen Treppenlift erweitert.

Im Erdgeschoss, 1. Stock sowie 2. Stock, wird der Gangbereich geringfügig vergrößert.

An der Hoffront wird ein Aufzugsschacht vom Erdgeschoß bis ins 1. Dachgeschoss errichtet.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei (3) Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.

- 1.4. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
  - 1.5. Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken“ sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
  - 1.6. Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
  - 1.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken“ müssen unverzüglich behoben werden.
2. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
    - 2.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
    - 2.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Grifffhöhe von höchstens 1,30 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet sein.
    - 2.3. 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. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
3. Rauchabzug für Treppenhäuser
    - 3.1. Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
    - 3.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
    - 3.3. Soweit herstellereitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
    - 3.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
    - 3.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
    - 3.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
    - 3.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
4. Fertigstellungsanzeige

Folgende Unterlagen sind im Zuge der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Ziffer 6 BO vorzulegen:

    - Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (abnehmende Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt

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

### **B e g r ü n d u n g**

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

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 2 des WGarG 2008 sind für die Bauführung drei (3) KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 8.720,74 pro Stellplatz beträgt.

§ 2 der WBTv konnte aus folgenden Gründen angewendet werden:

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse sowie der Höhendifferenz von nicht mehr als 22 m zwischen der möglichen Ladestelle eines Feuerwehraufzuges und der Feuerwehrrangriffsebene kann von der Ausführung eines Feuerwehraufzuges Abstand genommen werden.

Auf Grund der sehr guten Anleiterbarkeit des 1. Dachgeschosses und der Fluchtmöglichkeit von der Ebene des 2. Dachgeschosses unter Umgehung der internen Treppen der Wohnungen in das Treppenhaus auf die Ebene des 1. DG kann von einer Ausstattung des Treppenhauses mit einer Druckbelüftungsanlage Abstand genommen werden.

Die Herstellung des Balkons konnte gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da der vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO mit 1,00 m als zu gering ausfällt.

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

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 bei uns 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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu vergewähren. Die Gebühr wird Ihnen mittels Zahlschein nach Einlangen der Beschwerde vorgeschrieben. Sie können die Gebühr unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

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.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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



R

- 5.) MA 37/BI Süd (Ausgleichsabgabe mit Baubeginn) ( 3 KFZ)
- 6.) MA 48
- 7.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
- 8.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:  
DI. Oberrosler

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



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

# VOLLMACHT

Ich(Wir), bevollmächtigte(en) hiermit

**HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i  
Gonzagagasse 9/12  
1010 Wien**

und dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter laut Firmenbuch ob den mir(uns) gehörigen Anteile an der Liegenschaft EZ 1255 KG 01009 Mariahilf, bestehend aus dem Grundstück Nr. .1015/2 mit der Grundstücksadresse Linke Wienzeile 156, für mich(uns) in meinem(unseren) Namen

1. das Nutzwertfestsetzungsverfahren durchzuführen und mich(uns) vor der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht zu vertreten und das Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum sowie allfällige Berichtigungen und Nachträge nach Vorliegen der Nutzwertfestsetzung mit allen anderen Miteigentümern abzuschließen und die erforderlichen Aufsandungserklärungen für die allfällige Berichtigung der Miteigentumsanteile und Wohnungseigentumsbegründung abzugeben und grundbücherlich durchzuführen sowie Beschlüsse von Behörden in Empfang zu nehmen;
2. mich vor den jeweils zuständigen Behörden, insbesondere vor der Baubehörde zu vertreten und Erklärungen im Rahmen der Bauführung im gegenständlichen Haus, auch für den Dachbodenaus-, zu und Umbau samt Aufstockung und Lifteinbau auch unter Zuhilfenahme einer Förderung, allfällige sonstige Umwidmungen und Umbauten, welchem ich(wir) hiermit nochmalig zustimmen. Der Vollmachtsnehmer ist insbesondere berechtigt, für mich (uns) die Zustimmung zu baulichen Abänderungen, Zubauten und Umbauten die Liegenschaft betreffend zu erteilen, die Zustellung von Baubewilligungsbescheiden entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen sowie mich (uns) in meiner (unserer) Eigenschaft als Eigentümer in Verfahren betreffend Konsenswidrigkeiten als auch in meiner (unserer) Eigenschaft als Anrainer im Bewilligungsverfahren zu vertreten. Der Vollmachtsnehmer wird weiters ermächtigt, Rückerstattungen bereits entrichteter Abgaben insbesondere Ausgleichsabgaben oder Kanaleinmündungsgebühren entgegenzunehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.
3. sowie Zustimmungserklärungen gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 für die Einverleibung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für weitere Wohnungseigentumsbewerber abzugeben.

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen sowie zur Selbstkontrahierung und zur Doppelvertretung berechtigt.

Diese Vollmacht ist bis zum Abschluss der grundbücherlichen Durchführung der Wohnungseigentumsbegründung nach Fertigstellung der Bautätigkeit insbesondere des Dachbodenausbaues samt allfälligem Lifteinbau, frühestens ein Jahr nach rechtskräftiger Benützungsbewilligung zum Dachbodenausbau, jedenfalls aber binnen 10 Jahren ab Unterfertigung, unwiderruflich.

A



.10

## Vollmacht für die Vertretung im Bauverfahren

Vollmachtgeber:  
Eigentümer(innen) der Liegenschaft

.....  
Grundbuch: ....., EZ .....

erteilen als Immobilienverwalter

Herrn/Frau/Gesellschaft/Firma

.....  
und dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter laut Firmenbuch (im Folgenden: Vollmachtnehmer/in) die Vollmacht, mich (uns) in allen Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung, die mich (uns) als Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft ..... betreffen, vor der Baubehörde zu vertreten.

Der Vollmachtnehmer ist insbesondere berechtigt, für mich (uns) die Zustimmung zu baulichen Abänderungen, Zubauten und Umbauten die Liegenschaft betreffend zu erteilen, die Zustellung von Baubewilligungsbescheiden entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen sowie mich (uns) in meiner (unserer) Eigenschaft als Eigentümer in Verfahren betreffend Konsenswidrigkeiten als auch in meiner (unserer) Eigenschaft als Anrainer im Bewilligungsverfahren zu vertreten.

Der Vollmachtnehmer wird weiters ermächtigt, Rückerstattungen bereits entrichteter Abgaben insbesondere Ausgleichsabgaben oder Kanaleinmündungsgebühren entgegenzunehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

....., am .....  
Ort Datum

.....  
Unterschrift(en) des/der Eigentümer(s)

ÖVI-Form  
Nr. 5a/11/2010

Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, 1040 Wien, www.ovi.at,  
Bestellungen: Druckerei Mascha GmbH & CoKG, 1140 Wien, Gurkgasse 8,  
Tel 01/812 67 61, Fax DW 40, mail@maschadruck.at  
Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,  
empfohlene Geschäftsbedingungen VV-BV/Mag.RÜ/Pe/2010-2

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

BRZ: 1770/2015

Die Echtheit der Unterschrift -----  
a) des Herrn **Christian ZIEGLER**, geboren am 14.10.1980 (vierzehnten Oktober  
neunzehnhundertachtzig), Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien -----  
und die Echtheit der Firmzeichnung -----  
b) des Herrn **Duy Phuong NGUYEN**, geboren am 25.11.1982 (fünfundzwanzigsten  
November neunzehnhundertzweiundachtzig), als Geschäftsführer der **AIO Real  
GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schönbrunner Straße 213-  
215/507, 1120 Wien, -----  
wird bestätigt. -----

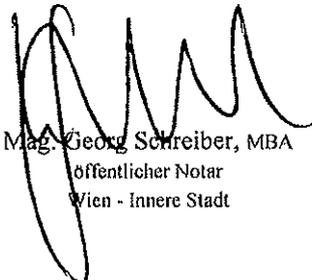
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariats-  
ordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das  
Firmenbuch, dass Herr Duy Phuong NGUYEN berechtigt ist, die unter FN 438490p  
eingetragene AIO Real GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich gemäß § 89 b NO (Paragraf neunundachtzig b der Notariatsord-  
nung), dass aufgrund des mir vorliegenden Originals der Vollmacht vom 14.05.2013  
(vierzehnten Mai zweitausenddreizehn), unterfertigt von Herrn Michael SCHMIDT in  
seiner Eigenschaft als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **HMC Im-  
mobilien Service und Baumanagement GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Ge-  
schäftsanschrift 1010 Wien, Gonzagagasse 9/12, beglaubigt am 14.05.2013 (vierzehnten  
Mai zweitausenddreizehn) zu Beurkundungsregisterzahl 1030/2013 (eintausenddrei-  
ßig/zweitausenddreizehn) des öffentlichen Notars Doktor Gerhard ANTENREITER mit  
dem Amtssitz in Wien, Herr Christian ZIEGLER insbesondere berechtigt ist, im Namen  
der HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH und mit Rechtswirksamkeit  
für diese, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte zu veräußern, zu verpfän-  
den oder entgeltlich und unentgeltlich zu übergeben und zu übernehmen, Rangord-  
nungsgesuche zu unterfertigen, Anleihen und Darlehensverträge zu schließen. -----

Weiters bestätige ich gemäß § 89 a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsord-  
nung), aufgrund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Fir-  
menbuch, dass Herr Michael SCHMIDT am 14.05.2013 (vierzehnten Mai zweitausend-  
dreizehn) berechtigt war und heute noch berechtigt ist, die unter FN 84105 i eingetragene  
**HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH** selbständig rechtsver-  
bindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 19.08.2015 (neunzehnten August zweitausendfünfzehn).-----



  
Mag. Georg Schreiber, MBA  
öffentlicher Notar  
Wien - Innere Stadt

**Selbstberechnung Grunderwerbsteuer**

Erfassungsnummer *10-164 010/2019*  
Dr. Günther Fuchs & Dr. Andreas Reim NG-Code 0010661184  
Öffentliche Notare  
Selbstberechnung erfolgte am *23.04.2019*

Registriert im Treuhand-Register des österreichischen Notariates Zahl N106604-2/17/2019
---

## Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen:

- **AIO Real GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 438490 p, Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien

als Verkäuferin, einerseits; und

- **Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer**, geb. 02.05.1984, Karolinengasse 23, 1040 Wien, und
- **Mag. Arin Zadoorian-Klammer**, geb. 18.12.1988, Karolinengasse 23, 1040 Wien,

als Käufer, andererseits;

wie folgt:

### 1. Rechtsverhältnisse

Die **AIO Real GmbH** ist zu 160/1429stel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1255 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf mit folgendem Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf	EINLAGEZAHL	1255	GB
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			
*****			
Letzte TZ 9105/2018			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1015/2	GST-Fläche	372	
	Bauf.(10)	303	
	Bauf.(20)	69	Linke Wienzeile 156

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2

2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel,  
Fernwärme, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2

3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32  
WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

30 ANTEIL: 160/1429

AIO Real GmbH (FN 438490p)

ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120

g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 18, Terrasse

i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht

j 8867/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-21 für

Treuhänder: Dr. Andreas Reim, geb. 20.07.1959, öffentl. Notar

k 9105/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-09-28 für

Treuhänder: Dr. Andreas Reim, geb. 1959-07-20, öffentl. Notar

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

9 auf Anteil B-LNR 30 31

a 8947/2015 Pfandurkunde 2015-08-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

b 8947/2015 Simultanhaftung mit EZ 827

13 auf Anteil B-LNR 30 31

b 6031/2017 IM RANG 7598/2016 Pfandurkunde 2016-07-19,

Rangordnungsbeschluss 2016-07-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

c 6031/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 827 KG 01009 Mariahilf C-LNR 17

EZ 1255 KG 01009 Mariahilf C-LNR 13

15 auf Anteil B-LNR 30 31

a 10147/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 1344/17h)

b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Mit diesem Anteil ist Wohnungseigentum an dem Wohnungseigentumsobjekt Wohnung 18, Terrasse, verbunden. Das Wohnungseigentumsobjekt ist als Wohnung gewidmet.

## 2. Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand bilden die obgenannten Liegenschaftsanteile (Blnr. 30) der Einlagezahl 1255 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009 Mariahilf. Das Wohnungseigentumsobjekt umfasst einen Vorraum, einen Wohn- Essbereich mit Anschlüssen für eine offene Küche, zwei Schlafzimmer, ein Fliesenbad, eine Fliesentoilette, einen Abstellraum im Gesamtausmaß von 106,42 m<sup>2</sup> und Terrassen im Ausmaß von 23,37 m<sup>2</sup> (lt. Beilage /.1). Dem Vertragsgegenstand ist auch das Kellerabteil Nr. Er 08 (Beilage /.2.) zugeordnet.

Zum Vertragsgegenstand zählen keine beweglichen Gegenstände.

## 3. Kaufvereinbarung

AIO Real GmbH verkauft den Vertragsgegenstand um den in Punkt 4. genannten Kaufpreis an Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer und Mag. Arin Zadoorian-Klammer die den Vertragsgegenstand zu Wohnzwecken erwerben.

#### **4. Kaufpreis**

---

Als Barkaufpreis wird ein Gesamtbetrag von ..... EUR 430.000,00  
(Euro vierhundertdreißigtausend) vereinbart.

#### **5. Treuhandabwicklung**

---

Die Abwicklung des Kaufes, nämlich die Verwahrung der Urkunden und die grundbücherliche Durchführung und die Kaufpreiszahlung, erfolgt unter der Treuhandschaft von *Dr. Andreas Reim*, öffentlicher Notar. Es wird eine gesonderte Treuhandvereinbarung errichtet.

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung an den Treuhänder fällig. Der Kaufpreis wird durch Kreditaufnahme finanziert.

Der Kaufpreis gilt dann als beim Treuhänder eingegangen, wenn die Buchung auf dem Anderkonto erfolgt ist und - im Fall einer Fremdfinanzierung – dem Treuhänder auch jene Urkunden vorliegen, auf Grund derer er der fremdfinanzierenden Bank die gewünschten Sicherheiten einräumen kann oder sonstige Bedingungen der fremdfinanzierenden Bank erfüllt werden können.

#### **6. Zahlungsverzug**

---

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden sofort fällige Verzugszinsen von 5% jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als zwei Wochen andauern, ist die Verkäuferseite berechtigt, unter Setzung einer mindestens siebentägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

#### **7. Übergabe**

---

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz der Käufer hat innerhalb von drei Tagen nach Verständigung der Vertragsparteien durch den Treuhänder vom Eingang des gesamten Kaufpreises und Erlag der Grunderwerbsteuer samt Eintragungsgebühr in ausreichender Höhe beim Treuhänder durch Übermittlung eines Übergabeprotokolls zu erfolgen; vom Zeitpunkt der Übergabe an gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käufer über. Als Stichtag für die Verrechnung der anteiligen Aufwendungen wird der der Übergabe nächstliegende Monatserste vereinbart. Bis zur Anpassung der tatsächlichen (geringeren) Anteile der Nutzwerte an den tatsächlichen Bestand als Grundlage für die Berechnung der Betriebskosten haftet die **AIO Real GmbH** den Käufern für die Differenz, die sich aus den aktuell nicht passenden Anteilen insofern ergibt, als die Käufer zu viel Betriebskosten bezahlen. Bei der Übergabe sind alle Schlüssel und Verwaltungsunterlagen zu übergeben. Das sich aus der Betriebskostenabrechnung des noch nicht abgerechneten Jahres ergebende Guthaben bzw. die Nachzahlung steht der Käuferin zu bzw. ist von ihr zu zahlen.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, das Vertragsobjekt geräumt von allen nicht mitverkauften beweglichen Gegenständen zu übergeben.

#### **8. Lastenfreistellung**

---

Die Lastenfreistellung bezüglich der Pfandrechte CInr. 9, 13 und 15 wird aus dem Kaufpreis vorgenommen.

#### **9. Energieausweis**

---

Die Käufer bestätigen, dass rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) erstellter Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt wurde. Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen bei der Kaufpreisbil-

dung berücksichtigt. Die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen gelten – unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten – als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs 1 ABGB. Für die Richtigkeit des Energieausweises haftet der Ausweisersteller der Käuferseite gemäß § 6 EAVG 2012 unmittelbar.

## **10. Gewährleistung**

---

Die Käufer haben das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt selbst und die allgemeinen Flächen der Wohnhausanlage eingehend besichtigt und sich über deren Ausmaß, Zustand, Erhaltung und Funktionstüchtigkeit der Installationen informiert.

Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsregelungen.

Festgehalten wird, dass von Seiten der Hausverwaltung keine negativen Rücklagen bestehen.

Die Verkäuferin haftet – soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt wurde –

- für den schulden-, lasten- und bestandfreien Eigentumsübergang;
- für die Übergabe des Vertragsobjektes in dem letzten gemeinsam von Verkäufer- und Käuferseite festgestellten Zustand;
- dafür, dass die monatliche Vorauszahlungen für anteilige Aufwendungen (Betriebskosten und Rücklage) beglichen sind;
- dafür, dass keine sonstige Forderung der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderung eines anderen Wohnungseigentümers gegen die Verkäuferin besteht, der nach § 27 WEG 2002 ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukäme;
- dafür, dass keine sonstigen gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahren anhängig sind und der Vertragsgegenstand nicht streitverfangen ist;
- dafür, dass sie binnen eines Jahres ab Unterfertigung eine vollständig belegte Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Wiener Bauordnung, welche derzeit noch nicht vorliegt, bei der zuständigen Behörde einbringt und die Fertigstellungsanzeige von dieser positiv angenommen wird;
- dafür, dass binnen eines Jahres ab Unterfertigung ein Nutzwertgutachten, welches den Vertragsgegenstand wie hier beschrieben und gekauft darstellt, von sämtlichen Miteigentümern unterfertigt und grundbücherlich durchgeführt wird.

## **11. Zession**

---

Die Verkäuferin zediert alle Ansprüche, die bezüglich der Liegenschaft aus dem Titel Garantie-, Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen Dritten gegenüber bestehen, an die Käuferin, die diese Rechte übernimmt.

## **12. Allgemeine Bestimmungen**

---

Die Parteien erklären, die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung an Hand von Vergleichsobjekten geprüft zu haben; sie halten eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht für möglich.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung den Käufern ausgefolgt und von ihnen verwahrt wird; die Verkäuferin erhält eine Kopie.

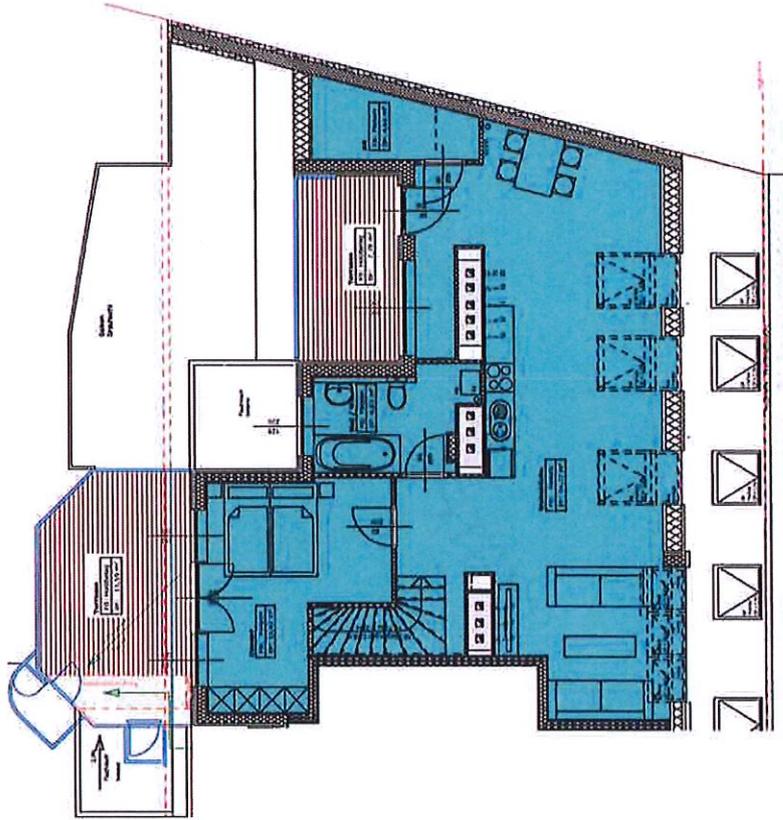
Die grundbücherliche Durchführung ist von den Käufern ehestmöglich vorzunehmen, sie wird vom Urkundenverfasser nach Maßgabe der Treuhandvereinbarung durchgeführt.

Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

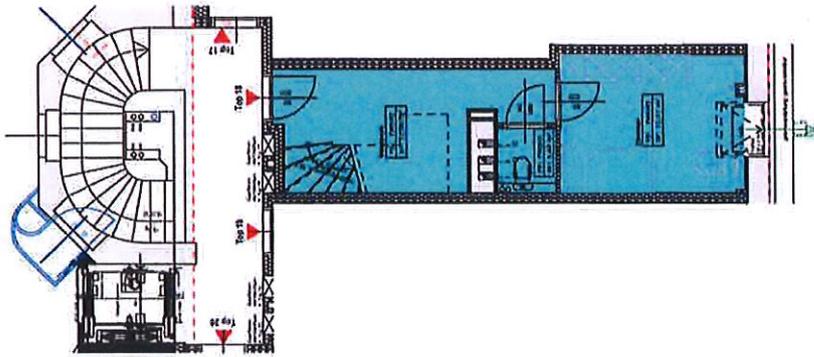
Linke Wienzeile 156  
Top 18

WNF Top 18 = 106,42m<sup>2</sup>  
Terrasse 23,37 m<sup>2</sup>

Raumbuch Top 18	12,06 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,68 m <sup>2</sup>
WC	10,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	54,77 m <sup>2</sup>
Wohnküche	6,83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,64 m <sup>2</sup>
AR	15,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	106,42 m <sup>2</sup>



2. Dachgeschoss



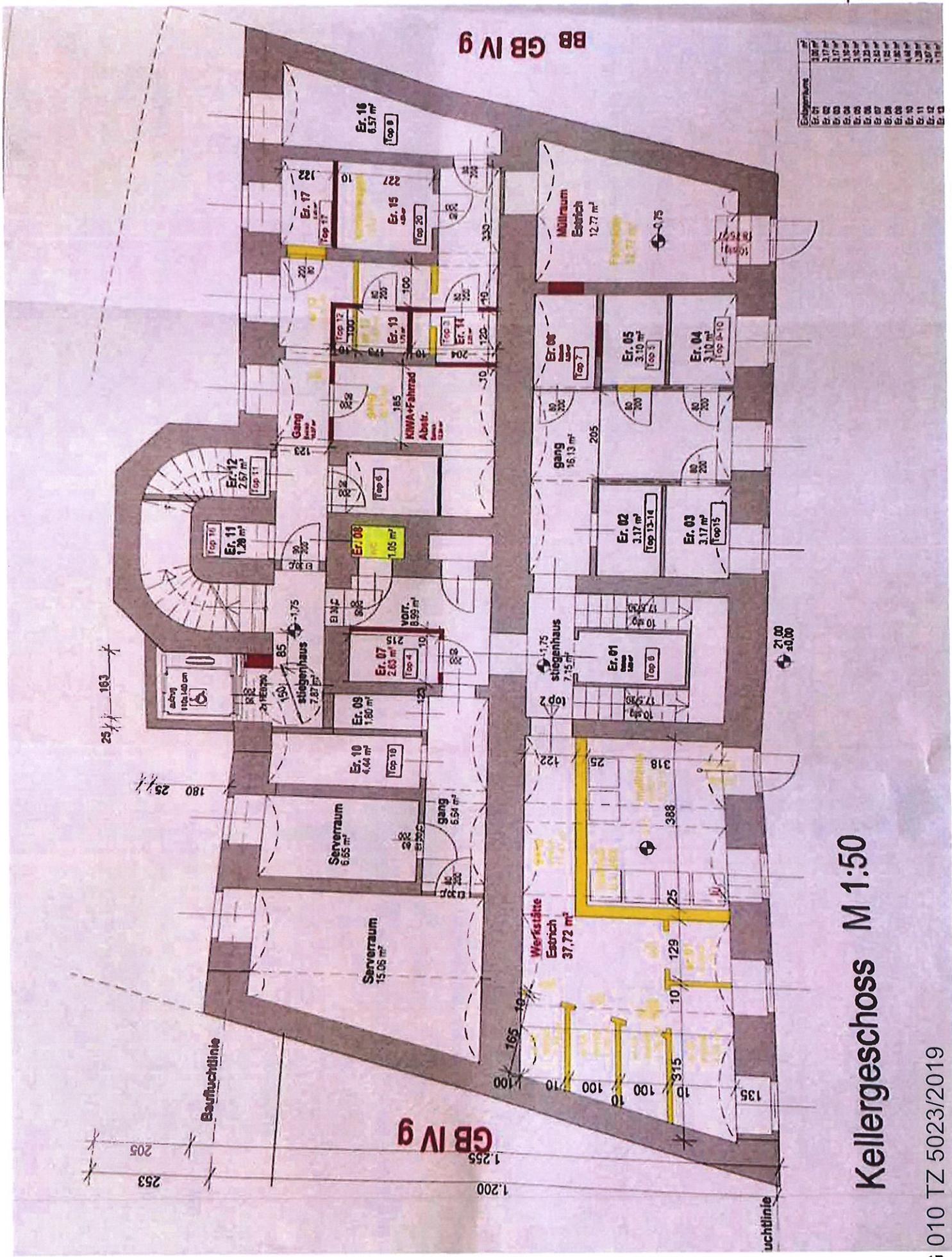
1. Dachgeschoss



0m 1m 5m

LAGE DER REVISIONSÖFFNUNGEN BEI ABGEHÄNGTEN DECKEN SOWIE SITUIERUNG DER WASSERZÄHLER UND ELEKTROVERTEILER NACH TECHNISCHER ERFORDERNIS!  
RAUMHÖHE ALLGEMEIN CA. 2,50 m  
RAUMHÖHE BEI ABG. DECKEN CA. 2,20 m  
DIE VORSATZSCHALEN BEI DER SANITÄRAUSSTATTUNG WERDEN JE NACH TECHNISCHER ERFORDERNIS ENTWEDER HALB- ODER RAUMHOCH AUSGEFÜHRT

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMMASSE MASSSTOLERANZEN BIS ZU 3%, MÖGLICH EINRICHTUNGSVORSCHLAG (DIE MOBILIERUNG IST NICHT IM PREIS ENTHALTEN)  
VORBEHALTLICH EV. ÄNDERUNGEN AUS STATISCHEN, TECHNISCHE ODER RECHTLICHEN ERFORDERNISSEN



Raumnummer	Fläche
Er. 01	3,17 m²
Er. 02	3,17 m²
Er. 03	3,17 m²
Er. 04	3,10 m²
Er. 05	3,10 m²
Er. 06	3,10 m²
Er. 07	2,25 m²
Er. 08	1,75 m²
Er. 09	1,75 m²
Er. 10	1,25 m²
Er. 11	2,57 m²
Er. 12	2,57 m²
Er. 13	1,05 m²
Er. 14	1,05 m²
Er. 15	6,57 m²
Er. 16	6,57 m²
Er. 17	6,57 m²
Er. 18	12,77 m²
Er. 19	12,77 m²
Er. 20	12,77 m²
Er. 21	12,77 m²
Er. 22	12,77 m²
Er. 23	12,77 m²
Er. 24	12,77 m²
Er. 25	12,77 m²
Er. 26	12,77 m²
Er. 27	12,77 m²
Er. 28	12,77 m²
Er. 29	12,77 m²
Er. 30	12,77 m²
Er. 31	12,77 m²
Er. 32	12,77 m²
Er. 33	12,77 m²
Er. 34	12,77 m²
Er. 35	12,77 m²
Er. 36	12,77 m²
Er. 37	12,77 m²
Er. 38	12,77 m²
Er. 39	12,77 m²
Er. 40	12,77 m²
Er. 41	12,77 m²
Er. 42	12,77 m²
Er. 43	12,77 m²
Er. 44	12,77 m²
Er. 45	12,77 m²
Er. 46	12,77 m²
Er. 47	12,77 m²
Er. 48	12,77 m²
Er. 49	12,77 m²
Er. 50	12,77 m²
Er. 51	12,77 m²
Er. 52	12,77 m²
Er. 53	12,77 m²
Er. 54	12,77 m²
Er. 55	12,77 m²
Er. 56	12,77 m²
Er. 57	12,77 m²
Er. 58	12,77 m²
Er. 59	12,77 m²
Er. 60	12,77 m²
Er. 61	12,77 m²
Er. 62	12,77 m²
Er. 63	12,77 m²
Er. 64	12,77 m²
Er. 65	12,77 m²
Er. 66	12,77 m²
Er. 67	12,77 m²
Er. 68	12,77 m²
Er. 69	12,77 m²
Er. 70	12,77 m²
Er. 71	12,77 m²
Er. 72	12,77 m²
Er. 73	12,77 m²
Er. 74	12,77 m²
Er. 75	12,77 m²
Er. 76	12,77 m²
Er. 77	12,77 m²
Er. 78	12,77 m²
Er. 79	12,77 m²
Er. 80	12,77 m²
Er. 81	12,77 m²
Er. 82	12,77 m²
Er. 83	12,77 m²
Er. 84	12,77 m²
Er. 85	12,77 m²
Er. 86	12,77 m²
Er. 87	12,77 m²
Er. 88	12,77 m²
Er. 89	12,77 m²
Er. 90	12,77 m²
Er. 91	12,77 m²
Er. 92	12,77 m²
Er. 93	12,77 m²
Er. 94	12,77 m²
Er. 95	12,77 m²
Er. 96	12,77 m²
Er. 97	12,77 m²
Er. 98	12,77 m²
Er. 99	12,77 m²
Er. 100	12,77 m²

Kellergeschoss M 1:50

### **13. Wohnungseigentum**

---

Die Verkäuferseite überträgt die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf die Käuferseite, die die Rechte und Pflichten übernimmt und erklärt, die Verkäuferseite diesbezüglich schad- und klaglos zu halten und alle Rechte und Pflichten auf ihre weiteren Einzelrechtsnachfolger zu überbinden.

Aufgrund der Nutzwertberechnung des Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, GZ 02/17C werden die vorgenannten Anteile wegen eines geplanten Dachbodenausbaues auf 121/1482stel Anteile geändert, die Käuferseite stimmt mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages diesen Änderungen zu und verpflichtet sich, alle künftig für diese Änderungen erforderlichen Unterschriften in grundbuchsfähiger Form zu leisten. Die Kosten für die Korrektur der Nutzwerte und des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag sowie der grundbücherlichen Durchführung und aller damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Verkäuferseite.

### **14. Kosten**

---

Sämtliche mit der Errichtung und Grundbuchseintragung dieses Vertrages verbundene Kosten tragen die Käufer, die den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt haben.

Die Verkäuferin trägt diejenigen Kosten, die verbunden sind mit der Lastenfreistellung und mit den Mitteilungen oder der Selbstberechnung im Bereich der Immobilienertragsteuer.

Die Kosten eigener Rechtsberatung trägt jede Vertragspartei selbst.

### **15. Grunderwerbsteuer und Gerichtsgebühren**

---

Die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch tragen die Käufer. Die im Außenverhältnis bestehende Solidarhaftung der Verkäuferin ist bekannt.

Die Grunderwerbsteuer ist von der Gegenleistung, die dem Kaufpreis entspricht, zu berechnen. Die Käufer bestätigen, dass der Kaufpreis dem Wert des Vertragsgegenstandes angemessen ist und der nach dem nach GrEStG und Grundstückswertverordnung zu bildenden Grundstückswert nicht höher ist.

Bemessungsgrundlage für die 1,1%-ige gerichtliche Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes ist der Wert des einzutragenden Rechts. Die Käufer bestätigen, dass der Wert des einzutragenden Rechts dem Kaufpreis entspricht.

Die Käufer erteilen *Dr. Andreas Reim* Auftrag, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr vorrangig im Weg einer Selbstberechnung vorzunehmen oder subsidiär den Grunderwerb im Weg einer Abgabenerklärung anzuzeigen; gleichzeitig wird bestätigt, dass dieser Vertrag alle die grunderwerbsteuerlichen Grundlagen für die Selbstberechnung bzw Anzeige enthält und deren Richtigkeit und Vollständigkeit hiermit bestätigt. Sie verpflichten sich der Verkäuferseite gegenüber, bis längstens 14 Tage nach beiderseitiger Kaufvertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr an den Treuhänder in der von Ihm selbstzuberechnenden Höhe zu erlegen.

### **16. Immobilienertragsteuer**

---

Die Verkäuferin erklärt, Körperschaft im Sinn des § 7 Abs 3 KStG zu sein. Die Bestimmungen der §§ 30b, 30c EStG (Immobilienertragsteuervorauszahlung und Selbstberechnung durch Parteienvertreter) sind gemäß § 24 Abs 3 Z 4 KStG nicht anwendbar.

### **17. Umsatzsteuerrechtliches**

**AIO Real GmbH** nutzt die Liegenschaftsanteile nicht als Unternehmer im Sinn des Umsatzsteuergesetzes. Das Rechtsgeschäft ist daher nicht umsatzsteuerbar.

### **18. Verbücherungserklärung**

Die Vertragsparteien erteilen die Einwilligung, dass im Grundbuch über die Katastralgemeinde 01009 Mariahilf auf der Liegenschaft Einlagezahl 1255 eingetragen werden kann:

auf den oben genannten Anteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

- **Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer**, geboren am 02.05.1984, und
- **Mag. Arin Zadoorian-Klammer**, geboren am 18.12.1988, je zur Hälfte und die Verbindung der beiden halben Mindestanteile gemäß § 13 WEG 2002.

### **19. Vollmacht**

Alle Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Andreas Reim, geboren am 20.07.1959, öffentlichen Notar, in ihrem Namen Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach Verständigung der Vertragsparteien zu unterschreiben, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und sie in allen zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht, eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrssteuern und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch, gegebenenfalls auch zu Eintragungen, die nicht zum Vorteil des Antragstellers sind.

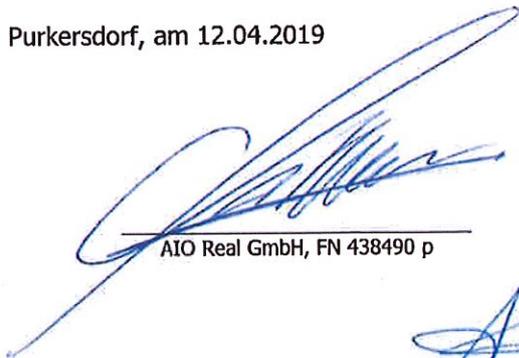
### **20. Erklärungen**

Die Käufer sind Verbraucher im Sinn des KSchG; das Vertragsobjekt dient der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses der Käuferin. Sie erklärt, das Vertragsobjekt vor dem Tag der Vertragsunterfertigung bzw. der ersten Abgabe einer Vertragserklärung besichtigt zu haben. Es besteht daher kein gesetzliches Rücktrittsrecht gem § 30a KSchG.

### **21. Grundverkehrsrechtliches**

Die Käufer erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein. Sie verpflichten sich, innerhalb der Fälligkeit für den Erlag des Kaufpreises den Staatsbürgerschaftsnachweis beim Urkundenverfasser für die Vorlage beim Grundbuch zu erlegen.

Purkersdorf, am 12.04.2019



AIO Real GmbH, FN 438490 p



Mag. Dr. Julia Zadoorian-Klammer, geboren am 02.05.1984



Mag. Arin Zadoorian-Klammer, geboren am 18.12.1988

BRZ 473/2019/AR/As

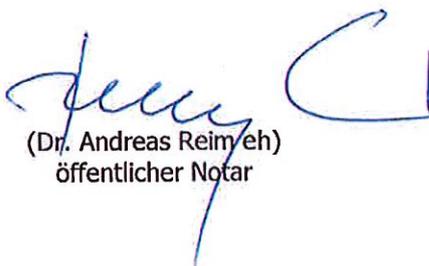
Die Echtheit der:-----

- 1.) Unterschrift der **Magistra Doktor Julia Zadoorian-Klammer**, geboren am 02.05.1984 (zweiten Mai neunzehnhundertvierundachtzig), Karolinengasse 23, 1040 Wien -----
- 2.) Unterschrift des **Magister Arin Zadoorian-Klammer**, geboren am 18.12.1988 (achtzehnten Dezember neunzehnhundertachtundachtzig), Karolinengasse 23, 1040 Wien ---
- 3.) Unterschrift des **Tran Anh Quan Pham**, geboren am 27.01.1979 (siebenundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertneunundsiebzig), Svetelskystraße 16/9/6, 1110 Wien, als Bevollmächtigter der AIO Real GmbH (FN 438490p) -----

wird bestätigt.-----

Weiters bestätige ich, dass sämtliche vorgenannten Personen mir gegenüber gemäß § 79 Abs 1 Z 2 (Paragraf neunundsiebzig Absatz eins Ziffer zwei) der Notariatsordnung erklärt haben, dass sie den Inhalt der gefertigten Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. -----  
Purkersdorf, am 12.04.2019 (zwölften April zweitausendneunzehn) -----

EUR 14,30 Gebühr  
vom beurkundenden Notar  
entrichtet

  
(Dr. Andreas Reim)h  
öffentlicher Notar

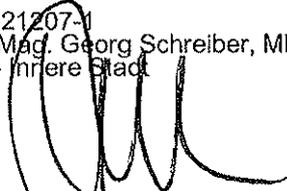




Öffentlicher Notar  
MAG. GEORG SCHREIBER, MBA

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wurde am 07.07.2020 zu Erfnr: 10-195265/2020 gemäß § 11 GrESTG vorgenommen und wird gemäß § 13 GrESTG abgeführt.

PU:N121207-1  
Notar Mag. Georg Schreiber, MBA  
Wien - Innere Stadt

  
Mag. Georg Schreiber, MBA  
öffentlicher Notar  
Wien - Innere Stadt

## **KAUFVERTRAG**

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

1. **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, FN 84105 i,  
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

*verkaufende Partei einerseits und*

2. **AIO Real GmbH**, FN 438490 p,  
1120 Wien, Bischoffgasse 11/Top 8-10

*kaufende Partei andererseits,*

wie folgt:



Schottenring 16  
1010 Wien · AUSTRIA

+43/(0)1/533 93 29  
+43/(0)1/535 04 01

office@notar-schreiber.at  
www.notar-schreiber.at

N121207  
OVR 4018549

BG 010 TZ 6247/2020

I.

Die verkaufende Partei ist grundbücherliche Eigentümerin nachstehender Liegenschaftsanteile:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1255  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5024/2019

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1015/2	GST-Fläche	372	
	Bauf. (10)	303	
	Bauf. (20)	69	Linke Wienzeile 156

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2
- 2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2
- 3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

34 ANTEIL: 11/1429

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)

ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht

b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht

c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile

e 1075/2015 Teilung des Anteils

f 1075/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes

g 1075/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz 3

i gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vertragsgegenständlich sind 11/1429-stel Anteile (B-LNr 34), mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an Stellplatz 3 verbunden ist, der vorgennanten Liegenschaft, im Folgenden kurz „Vertragsgegenstand“ (Planbeilage ./1) genannt.

Die Anmerkungen A2-LNr 1a, 2a und 3a werden von der kaufenden Partei zur Kenntnis genommen und übernommen.

Der Vertragsgegenstand wurde durch den Vertragsrichter nicht besichtigt und ist diesem aus Eigenem nicht bekannt.

## II.

Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105i, im Folgenden verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt geldlastenfrei an die AIO Real GmbH, FN 438490 p, im Folgenden kaufende Partei genannt, und diese kauft und übernimmt von Ersterer in ihr Eigentum die im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör um den Gesamtkaufpreis von **€ 1.000,00 (Euro eintausend)**.

## III.

Die kaufende Partei verpflichtet sich den Kaufpreis in Höhe von € 1.000,00 (Euro eintausend) binnen 7 (sieben) Tagen ab allseitiger Vertragsunterfertigung direkt auf das Konto der verkaufenden Partei zur Überweisung zu bringen. Die Vertragsparteien bestätigen vom Vertragserrichter über die Möglichkeit der treuhändigen Kaufpreisverwahrung belehrt worden zu sein und verzichten ausdrücklich auf diese und beauftragen den Vertragserrichter mit der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages und der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr auch ohne schriftliche Bestätigung der verkaufenden Partei beim Vertragserrichter, dass der Kaufpreis auf dem Konto der verkaufenden Partei eingelangt ist.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 6 % Zinsen p.a. vereinbart.

Für den Fall des nicht fristgerechten Erlages des Kaufpreises durch die kaufende Partei, ist die verkaufende Partei berechtigt nach Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters binnen 7 (sieben) Tagen ab allseitiger Vertragsunterfertigung die Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises, sohin einen Betrag in Höhe von € 11,00 (Euro elf), auf das Gebührenkonto des Vertragserrichters IBAN AT64 3150 0007 0150 6401 bei der Notartreuhandbank AG, mit der Widmung "AZ 152/26/17, ETG", zu hinterlegen, mit dem Zwecke diesen an das zuständige Gebührenfinanzamt im Zuge der Selbstberechnung zu überweisen, wozu ausdrücklich Auftrag erteilt wird.

Die Vertragsparteien bestätigen gemäß § 4 Abs 1 iVm § 5 Abs 1 GrestG und § 26 Abs 3 GGG, dass der Kaufpreis zumindest dem Grundstückswert bzw. dem Verkehrswert des Vertragsgegenstandes entspricht.

#### IV.

Die kaufende Partei hat den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung besichtigt und begangen und wird dieser so wie er liegt und steht verkauft bzw. gekauft.

Die verkaufende Partei trägt – ausgenommen für das das Eigentum am Vertragsgegenstand - keinerlei Gewährleistung welcher Art auch immer.

Die kaufende Partei verpflichtet sich die verkaufende Partei hinsichtlich allfälliger Gebühren in Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand insbesondere Stellplatzabgaben schad- und klaglos zu halten.

Durch Unterfertigung dieses Vertrages erklären beide Vertragspartner, dass Kaufpreis und Vertragsgegenstand als gleichwertig zu betrachten sind, Leistung und Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechen und erklären im Sinne des § 935 ABGB den wahren Wert des Vertragsgegenstandes zu kennen.

Die kaufende Partei erklärt, den Wohnungseigentumsvertrag in der geltenden Fassung vollinhaltlich zu kennen und in alle darin enthaltenen Rechte und Verpflichtungen einzutreten.

Unter Bezugnahme auf das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) wird ausdrücklich festgehalten, dass der Energieausweis an die kaufende Partei übergeben wurde.

#### V.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den physischen Besitz der kaufenden Partei, sowie der Übergang von Gefahr und Zufall auf die kaufende Partei erfolgt mit Vertragsunterfertigung

Mit Übergabe des Vertragsgegenstandes steht der kaufenden Partei das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über den Vertragsgegenstand zu.

Als Stichtag für den Übergang der mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Betriebs- und Erhaltungskosten auf die kaufende Partei, wird der auf die Übergabe folgende Monatserste vereinbart.

## VI.

Die kaufende Partei erklärt durch ihren gefertigten Repräsentanten an Eides statt, dass sie ihren Sitz im Inland hat und an ihr Ausländer im Sinne des Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.

## VII.

Die verkaufende Partei und kaufende Partei bevollmächtigen Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar, 1010 Wien, Schottenring 16 mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und beauftragen und bevollmächtigen Claudia Stiller, geboren am 13.07.1982, Notariatsangestellte, 1010 Wien, Schottenring 16, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden sowie zur Empfangnahme von Beschlüssen und Bescheiden aller Art.

## VIII.

Die verkaufende Partei erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf alleiniges Ansuchen nur einer Vertragspartei aufgrund dieser Urkunde im Grundbuch ob den unter Punkt I. genannten Liegenschaftsanteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei vorgenommen werden kann.

IX.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages in Höhe von € 350,00 netto plus Barauslagen Steuern und Gebühren, sowie alle daraus zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben und die Kosten trägt die kaufende Partei. Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt die verkaufende Partei.

Die von den Vertragsparteien in Anspruch genommene Rechtsberatung wird von diesen jeweils selbst getragen.

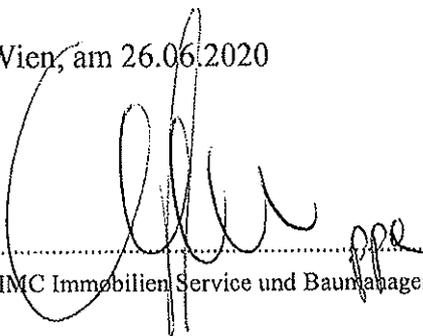
Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz.

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder ihre Gültigkeit oder Durchführbarkeit verlieren, so bleibt der Vertrag hinsichtlich seiner übrigen Bestimmungen aufrecht. Die ungültige oder unwirksame Bestimmung wird dann durch eine solche gültige Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmung weitestgehend nahe kommt. Dasselbe gilt für eine Regelungslücke.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftlichkeitserfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

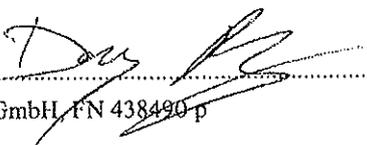
Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für die kaufende Partei bestimmt ist; die verkaufende Partei erhält hievon eine einfache Fotokopie.

Wien, am 26.06.2020



.....

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105 i



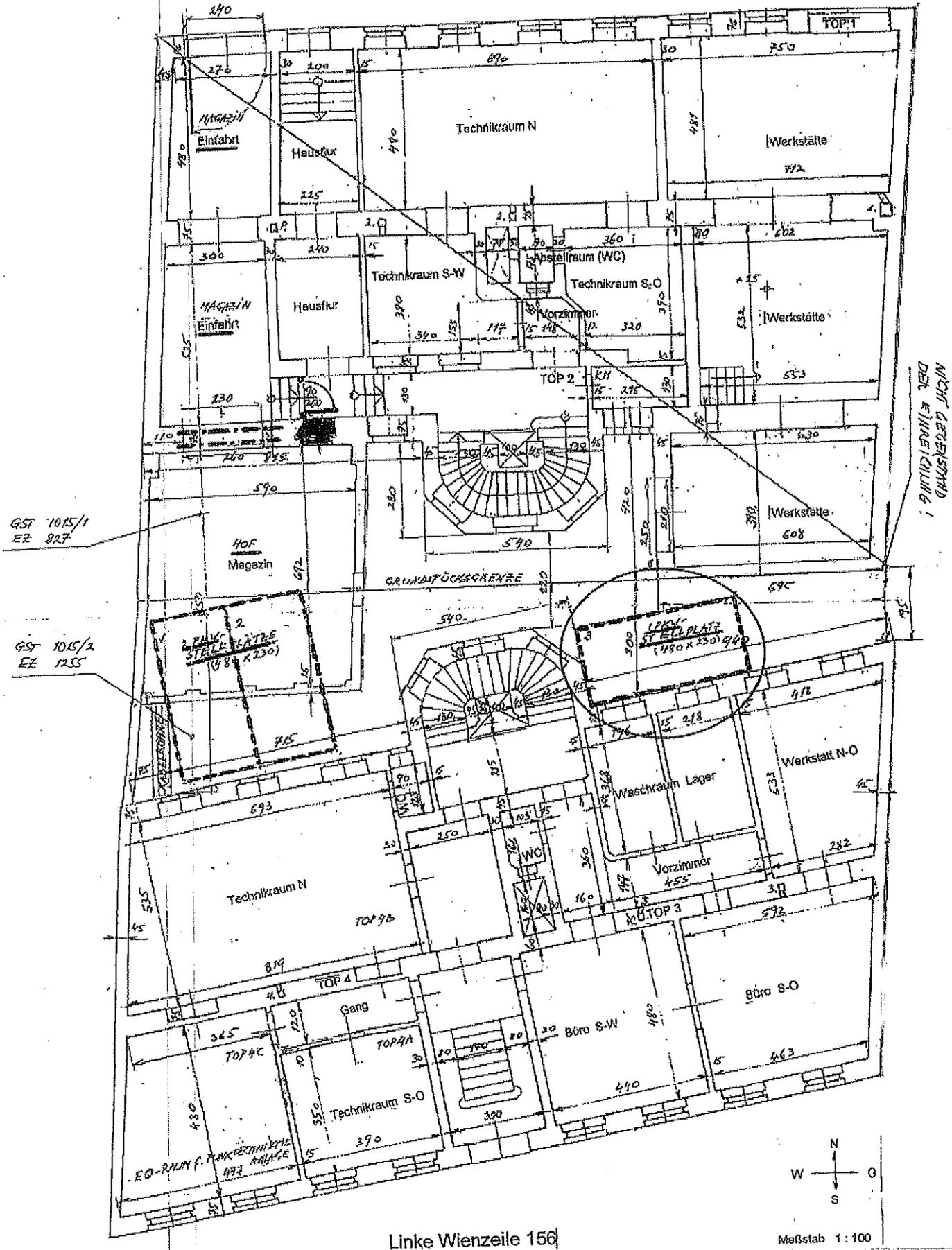
.....

AIO Real GmbH, FN 438490 p

ERDGESCHOSS

Mollardgasse 63

0/1



NICHT GEGENSTÄND DER EINREICHUNG!

GST 1015/1  
EZ 227

GST 1015/2  
EZ 125

Linke Wienzeile 156

Maßstab 1:100

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

BRZ: 2368/20

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

- a) des Herrn **Christian ZIEGLER**, geboren am 14.10.1980 (vierzehnten Oktober neunzehnhundertachtzig), als Prokurist der **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, und -----
- b) des Herrn **Duy Phuong NGUYEN**, geboren am 25.11.1982 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundertzweiundachtzig), als Geschäftsführer der **AIO Real GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Bischoffgasse 11/Top 8-10, 1120 Wien, -----

wird bestätigt. -----

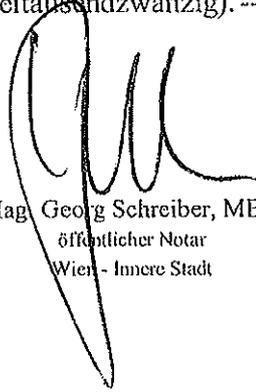
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

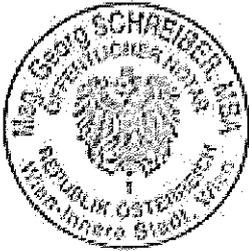
- a) Herr Christian ZIEGLER, mit der Berechtigung zur Veräußerung und Belastung von Liegenschaften, berechtigt ist, die unter FN 84105i eingetragene HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen, und -----
- b) Herr Duy Phuong NGUYEN berechtigt ist, die unter FN 438490p eingetragene AIO Real GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 26.06.2020 (sechszwanzigsten Juni zweitausendzwanzig). -----



  
Mag. Georg Schreiber, MBA  
öffentlicher Notar  
Wien - Innere Stadt



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	<b>Unterzeichner</b>	Mag. Georg Schreiber öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Georg Schreiber
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2020-07-09T09:36:38Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b>	819153004
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.notar.at/signatur">https://www.notar.at/signatur</a> .

<b>Selbstberechnung Grunderwerbsteuer</b>	
Erfassungsnummer	10-269 746 /2017
Dr. Günther Fuchs & Dr. Andreas Reim	NG-Code 0010661184
Öffentliche Notare	
Selbstberechnung erfolgte am	07.11.2017

Registriert im Treuhand-Register
des österreichischen Notariates
Zahl N106604-2/181/2017

## Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen:

- **AIO Real GmbH** mit dem Sitz in Wien, FN 438490 p, Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien

als Verkäuferin, einerseits; und

- [REDACTED]
- [REDACTED]

als Käufer, andererseits;

wie folgt:

### 1. Rechtsverhältnisse

**AIO Real GmbH** ist Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1255 des Grundbuches 01009 Mariahilf mit folgendem Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf	EINLAGEZAHL	1255
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien		
*****		
*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 29, 30, 31		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***
*****		
Letzte TZ 8867/2017		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1015/2	GST-Fläche	372

Bauf. (10) 303  
Bauf. (20) 69 Linke Wienzeile 156

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

- \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*
- 1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2
  - 2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2
  - 3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10
- \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*
- 29 ANTEIL: 174/1429  
AIO Real GmbH (FN 438490p)  
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 17, Balkon, Terrassen  
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht  
j 8867/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-21 für  
Treuhand: Dr. Andreas Reim, geb. 20.07.1959, öffentl. Notar
  - 30 ANTEIL: 160/1429  
AIO Real GmbH (FN 438490p)  
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 18, Terrasse  
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht  
j 8867/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-21 für  
Treuhand: Dr. Andreas Reim, geb. 20.07.1959, öffentl. Notar
  - 31 ANTEIL: 100/1429  
AIO Real GmbH (FN 438490p)  
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120  
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon  
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht  
j 8867/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-21 für  
Treuhand: Dr. Andreas Reim, geb. 20.07.1959, öffentl. Notar
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 9 auf Anteil B-LNR 29 30 31  
a 8947/2015 Pfandurkunde 2015-08-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
  - 13 b 8947/2015 Simultanhaftung mit EZ 827  
auf Anteil B-LNR 29 30 31  
b 6031/2017 IM RANG 7598/2016 Pfandurkunde 2016-07-19,  
Rangordnungsbeschluss 2016-07-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
  - c 6031/2017 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 827 KG 01009 Mariahilf C-LNR 17  
EZ 1255 KG 01009 Mariahilf C-LNR 13
  - 14 auf Anteil B-LNR 29 30 31  
a 3597/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 487/17p)
- \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*
- Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
- \*\*\*\*\*

Mit diesen Anteilen ist derzeit Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumsobjekt W 17, W 18 und W 19 verbunden. Die Wohnungseigentumsobjekte sind als Wohnungen gewidmet. Aufgrund der Nutzwertberechnung des Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, vom 08.10.2017, GZ 02/17B, werden die vorgenannten Anteile wegen des erfolgten Dachbodenausbaus unter Neuschaffung der Wohnung Top 20 geändert. Die Wohnung Top 20 soll 101/1.463stel- Anteile aufweisen. Das vorgenannte Nutzwertgutachten ist den Vertragsparteien bekannt. Sollten sich die Anteile nach beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages aufgrund eines neuen Nutzwertgutachtens noch verändern, erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Unterfertigung eines Nachtrages zum Kaufvertrag.

Dieses Wohnungseigentumsobjekt umfasst einen Vorraum, einen Wohn- Essbereich mit Anschlüssen für eine offene Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, eine Toilette und einen Abstellraum im Gesamtausmaß von 81,26m<sup>2</sup>. Weiters umfasst die Wohnung einen Balkon im Ausmaß von 5,58m<sup>2</sup>.

## **2. Vertragsgegenstand**

Vertragsgegenstand bilden die neu geschaffenen 101/1.463stel Liegenschaftsanteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 20 untrennbar verbunden ist.  
Zum Vertragsgegenstand zählen keine beweglichen Gegenstände.

## **3. Kaufvereinbarung**

AIO Real GmbH verkauft den Vertragsgegenstand um den in Punkt 4. genannten Kaufpreis an [REDACTED] die den Vertragsgegenstand zu gleichen Teilen zu Wohnzwecken erwerben.

## **4. Kaufpreis**

Als Barkaufpreis wird ein Gesamtbetrag von ..... EUR 387.000,00  
(Euro dreihundertsiebenundachtzigtausend) vereinbart.

## **5. Treuhandabwicklung**

Die Abwicklung des Kaufes, nämlich die Verwahrung der Urkunden und die grundbücherliche Durchführung und die Kaufpreiszahlung, erfolgt unter der Treuhandschaft von *Dr. Andreas Reim*, öffentlicher Notar. Es wird eine gesonderte Treuhandvereinbarung errichtet.

Der Kaufpreis ist innerhalb von drei Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung an den Treuhänder fällig. Der Kaufpreis wird durch Kreditaufnahme finanziert; im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung liegt die Finanzierungszusage der UniCredit Bank Austria vor.

Der Kaufpreis gilt dann als beim Treuhänder eingegangen, wenn die Buchung auf dem Anderkonto erfolgt ist und - im Fall einer Fremdfinanzierung - dem Treuhänder auch jene Urkunden vorliegen, auf Grund derer er der fremdfinanzierenden Bank die gewünschten Sicherheiten einräumen kann oder sonstige Bedingungen der fremdfinanzierenden Bank erfüllt werden können.

## **6. Zahlungsverzug**

Für den Fall, dass der Kaufpreis nicht innerhalb der Fälligkeitsfrist beim Treuhänder einlangt wird vereinbart, dass die Käufer die Verkäuferseite und den Treuhänder über den Zahlungsverzug informieren und einen neuen voraussichtlichen Zahlungstermin bekannt geben. Dieser Zahlungstermin sollte jedenfalls vor dem 31.01.2018 liegen. Sollte der Kaufpreis nicht bis längstens 31.01.2018 beim Treuhänder einlangen, werden sofort fällige Verzugszinsen von 5% jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als zwei Wochen andauern, ist die Verkäuferseite berechtigt, unter Setzung einer mindestens sechstägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

## **7. Übergabe**

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz der Käufer hat innerhalb von drei Tagen nach Einlangen des gesamten Kaufpreises, der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr beim Treuhänder zu erfolgen; vom Zeitpunkt der Übergabe an gehen Gefahr und

Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käufer über. Als Stichtag für die Verrechnung der anteiligen Aufwendungen wird der der Übergabe nächstliegende Monatserste vereinbart. Bei der Übergabe sind alle Schlüssel und Verwaltungsunterlagen zu übergeben.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, das Vertragsobjekt geräumt von allen nicht mitverkauften beweglichen Gegenständen und besenrein zu übergeben.

#### **8. Lastenfreistellung**

---

Die Lastenfreistellung bezüglich der Pfandrechte C1Nr 9 und 13 wird aus dem Kaufpreis vorgenommen, die Klagsanmerkung C1Nr. 14 betreffend Betriebskostenrückstände ist ebenfalls zu löschen.

#### **9. Energieausweis**

---

Die Käufer bestätigen, dass rechtzeitig vor Vertragsabschluss ein gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) erstellter Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt wurde. Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt. Die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen gelten – unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten – als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs 1 ABGB. Für die Richtigkeit des Energieausweises haftet der Ausweisersteller der Käuferseite gemäß § 6 EAVG 2012 unmittelbar.

#### **10. Gewährleistung**

---

Die Käufer haben das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt selbst und die allgemeinen Flächen der Wohnhausanlage eingehend besichtigt und sich über deren Ausmaß, Zustand, Erhaltung und Funktionstüchtigkeit der Installationen informiert. **AIO Real GmbH** hat der Käuferseite eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben. Allfällige Gewährleistungsansprüche gegenüber den ausführenden Professionisten werden an die Käuferseite überbunden.

Die Verkäuferin haftet – soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt wurde –

- für den schulden-, lasten- und bestandfreien Eigentumsübergang;
- dafür, dass die monatliche Vorauszahlungen für anteilige Aufwendungen (Betriebskosten und Rücklage) beglichen sind;
- dafür, dass keine sonstige Forderung der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderung eines anderen Wohnungseigentümers gegen die Verkäuferin besteht, der nach § 27 WEG 2002 ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukäme;
- dafür, dass keine sonstigen gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahren anhängig sind und der Vertragsgegenstand nicht streitverfangen ist.

#### **11. Allgemeine Bestimmungen**

---

Die Parteien erklären, die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung an Hand von Vergleichsobjekten geprüft zu haben; sie halten eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht für möglich.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin ausgefolgt und von ihr verwahrt wird; die Verkäuferin erhält eine Kopie.

Die grundbücherliche Durchführung ist von den Käufern ehestmöglich vorzunehmen, sie wird vom Urkundenverfasser nach Maßgabe der Treuhandvereinbarung durchgeführt.

Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

Für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für Purkersdorf vereinbart.

## **12. Wohnungseigentum**

---

Die Verkäuferseite überträgt die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf die Käuferseite, die die Rechte und Pflichten übernimmt und erklärt, die Verkäuferseite diesbezüglich schad- und klaglos zu halten und alle Rechte und Pflichten auf ihre weiteren Einzelnachfolger zu übertragen.

## **13. Kosten**

---

Sämtliche mit der Errichtung und Grundbucheintragung dieses Vertrages verbundene Kosten tragen die Käufer, die den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt haben.

Die Verkäuferin trägt diejenigen Kosten, die verbunden sind mit der Lastenfreistellung und mit den Mitteilungen oder der Selbstberechnung im Bereich der Immobilienertragsteuer.

Die Kosten eigener Rechtsberatung trägt jede Vertragspartei selbst.

## **14. Grunderwerbsteuer und Gerichtsgebühren**

---

Die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch tragen die Käufer. Die im Außenverhältnis bestehende Solidarhaftung der Verkäuferin ist bekannt.

Die Grunderwerbsteuer ist von der Gegenleistung, die dem Kaufpreis entspricht, zu berechnen. Die Käufer bestätigen, dass der Kaufpreis dem Wert des Vertragsgegenstandes angemessen ist und der nach dem nach GrEStG und Grundstückswertverordnung zu bildenden Grundstückswert nicht höher ist.

Bemessungsgrundlage für die 1,1%-ige gerichtliche Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes ist der Wert des einzutragenden Rechts. Die Käufer bestätigen, dass der Wert des einzutragenden Rechts dem Kaufpreis entspricht.

Die Käufer erteilen *Dr. Andreas Reim* Auftrag, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr vorrangig im Weg einer Selbstberechnung vorzunehmen oder subsidiär den Grunderwerb im Weg einer Abgabenerklärung anzuzeigen; gleichzeitig wird bestätigt, dass dieser Vertrag alle die grunderwerbsteuerlichen Grundlagen für die Selbstberechnung bzw Anzeige enthält und deren Richtigkeit und Vollständigkeit hiermit bestätigt. Sie verpflichten sich der Verkäuferseite gegenüber, innerhalb der Kaufpreisfälligkeitsfrist die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr an den Treuhänder in der von ihm selbstzuberechnenden Höhe zu erlegen.

## **15. Immobilienertragsteuer**

---

Die Verkäuferin erklärt, Körperschaft im Sinn des § 7 Abs 3 KStG zu sein. Die Bestimmungen der §§ 30b, 30c EStG (Immobilienertragsteuervorauszahlung und Selbstberechnung durch Parteienvertreter) sind gemäß § 24 Abs 3 Z 4 KStG nicht anwendbar.

## **16. Umsatzsteuerrechtliches**

---

Die **AIO Real GmbH** nutzt die Mitgliedschaftsanteile als Unternehmer im Sinn des Umsatzsteuergesetzes, Umsätze von Grundstücken sind gem § 6 Abs 1 Z 9 UStG unecht umsatzsteuerbefreit. Eine mögliche Berichtigung einer bereits geltend gemachten Vorsteuer ist der Verkäuferin bekannt.

### **17. Verbücherungserklärung**

Die Vertragsparteien ertellen die Einwilligung, dass im Grundbuch über die Katastralgemeinde 01009 Marlahlf auf der Liegenschaft Einlagezahl 1255 eingetragen werden kann:  
auf den im Punkt Erstens genannten (noch neu zu schaffenden) 101/1.463stel- Anteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

 je zur Hälfte und die Verbindung der beiden halben Mindestanteile gemäß § 13 WEG 2002.

### **18. Vollmacht**

Alle Vertragspartei(en) beauftragen und bevollmächtigen Dr. Andreas Reim, geboren am 20.07.1959, öffentlichen Notar, in ihrem Namen Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach Verständigung der Vertragspartei(en) zu unterschreiben, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und sie in allen zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht, eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrsteuern und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch, gegebenenfalls auch zu Eintragungen, die nicht zum Vorteil des Antragstellers sind.

### **19. Erklärungen**

Die Käufer sind Verbraucher im Sinn des KSchG; das Vertragsobjekt dient der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses der Käufer. Sie erklären, das Vertragsobjekt vor dem Tag der Vertragsunterfertigung bzw. der ersten Abgabe einer Vertragserklärung besichtigt zu haben. Es besteht daher kein gesetzliches Rücktrittsrecht gem § 30a KSchG.  
Die Käufer erklären nach Information über die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, auf eigene Rechnung zu erwerben und damit wirtschaftliche Eigentümer zu sein.

### **20. Grundverkehrsrechtliches**

Die Käufer erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.  
Sie verpflichten sich, innerhalb der Fälligkeit für den Erlag des Kaufpreises den Staatsbürgerschaftsnachweis beim Urkundenverfasser für die Vorlage beim Grundbuch zu erlegen.

Purkersdorf, am 25.10.2017

  
  
  
MO Real GmbH, FN 438490-p

BRZ 1247/2017/AR/kk

Die Echtheit der:-----

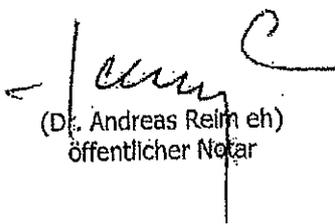
- 1.) Unterschrift des Herrn **Tran Anh Quan Pham**, geboren am 27.01.1979 (siebenundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertneunundsiebzig), Svetelskystraße 16/9/6, 1110 Wien, als Bevollmächtigter der AIO Real GmbH FN 438490p
- 2.) [REDACTED] (achten September
- 3.) [REDACTED] (vierten August

wird bestätigt.-----

Purkersdorf, am 25.10.2017 (fünfundzwanzigsten Oktober zweitausendsiebzehn)-----

EUR 14,30 Gebühr  
vom beurkundenden Notar  
entrichtet



  
(Dr. Andreas Reim eh)  
öffentlicher Notar

Bauplanungsbüro Baumeister Wallnberger KG  
Hr. Bmstr. Ing. Wallnberger  
Hickelgasse 18 / Top 16-17  
1140 Wien  
+43 699 / 118 42 116  
a.wallnberger@bbw-kg.at

<b>B</b>	auplanungsbüro	<b>P</b> <b>L</b> AUF S I C H T <b>N</b> <b>U</b> <b>N</b> <b>A</b> B R E C H N U N G
<b>B</b>	aumeister	
<b>W</b>	allnberger KG	

# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand Mehrfamilienhaus

1060 Wien, Linke Wienzeile 156

HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH  
Gonzagagasse 9/12  
1010 Wien

# Energieausweis für Wohngebäude

**BEZEICHNUNG** 1060 Wien, Linke Wienzeile 156

Gebäudeteil		Baujahr	1905
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Linke Wienzeile 156	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	1009
Grundstücksnr.	1015/2	Seehöhe	180 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB <sub>SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>GEE</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>		<b>E</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
<b>E</b>		<b>E</b>	<b>E</b>	
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der **Warmwasserverwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.612 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,40 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	1.289 m <sup>2</sup>	Heiztage	286 d	Bauweise	sehr schwer
Brutto-Volumen	6.161 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3470 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.984 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	82,1
charakteristische Länge	3,11 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]
HWB	145,4 kWh/m <sup>2</sup> a	242.430	150,4
WWWB		20.590	12,8
HTEB		52.021	32,3
HTEB <sub>RH</sub>		38.064	23,6
HTEB <sub>WW</sub>		13.605	8,4
HEB		315.041	195,5
HHSB		26.473	16,4
EEB		341.514	211,9
PEB		438.468	272,0
PEB <sub>n.ern.</sub>		425.860	264,2
PEB <sub>ern.</sub>		12.608	7,8
CO <sub>2</sub>		85.453 kg/a	53,0 kg/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE</sub>			2,32

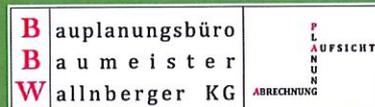
## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauplanungsbüro Baumeister Wallnberger KG Hickelgasse 18 / Top 16-17 1140 Wien
Ausstellungsdatum	27.02.2013		
Gültigkeitsdatum	26.02.2023	Unterschrift	

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

## Datenblatt GEQ

1060 Wien, Linke Wienzeile 156



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Mariahilf

# HWB 150 fGEE 2,32

### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	1.612 m <sup>2</sup>	Wohnungsanzahl	0
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.161 m <sup>3</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	3,11 m
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1.984 m <sup>2</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,32 m <sup>-1</sup>

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Konsenspläne
Bauphysikalische Daten:	Konsenspläne,
Haustechnik Daten:	Konsenspläne,

### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wien-Mariahilf

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		267.429 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	44.009 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		29.979 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	sehr schwere Bauweise	38.405 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		242.430 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		258.039 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		42.464 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		28.991 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$		37.096 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		234.417 kWh/a

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

#### Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



**Öffentlicher Notar  
Dr. Gerhard Antenreiter & Partner**

Dr. Gerhard ANTENREITER  
öffentlicher Notar

Mag. Georg SCHREIBER, MBA  
Notarpartner

***SERVITUTSVERTRAG***

abgeschlossen zwischen

1. **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105 i**  
1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

*und*

2. **Herrn Norbert SCHIEN, geboren am 07.10.1981,**  
4720 Neumarkt, Lindenstraße 4



Öffentlicher Notar Dr. Gerhard Antenreiter & Partner  
A-1010 Wien, Wipplingerstraße 18

+43(0)1/533 93 29 • +43(0)1/535 04 01 • office@notariat-antenreiter.at • www.notariat-antenreiter.at  
N100509 • DVR Nr. 0689793 • FN 368355 z

Bankverbindung: Oberbank AG, IBAN: AT78 1515 0005 0104 2824, BIC: OBKLAT2L

I.

a)

Norbert SCHIEN ist Eigentümer von 100/1415-stel Anteilen; die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH ist Eigentümerin von 1315/1415-stel Anteilen jeweils der nachgenannten Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1255  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1015/2 GST-Fläche 372  
Bauf. (Gebäude) 294  
Bauf. (Nebenf.) 78 Linke Wienzeile 156  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

im nachfolgenden bezeichnet als "Linke Wienzeile 156"

b)

Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH ist Eigentümerin nachstehender Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 827  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1015/1 GST-Fläche 376  
Bauf. (Gebäude) 309  
Bauf. (Nebenf.) 67 Mollardgasse 63  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
16 ANTEIL: 1/1  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH (FN 84105i)  
ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010  
a 1239/2013 IM RANG 24303/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht  
b 1243/2013 IM RANG 28637/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht  
c 1243/2013 Zusammenziehung der Anteile  
d 1481/2013 Rangordnung für die Veräußerung bis 2014-02-11 für Treuhänder  
Dr. Gerhard Antenreiter, geb. 1946-12-17, öffentlicher Notar  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
4 gelöscht  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

im nachfolgenden bezeichnet als "Mollardgasse 63"

## II.

### a) PKW- Abstellplatz:

Im Hof der beiden Liegenschaften befinden sich drei PKW-Abstellplätze gemäß Planbeilage /1.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Zufahrt zu den obgenannten Stellplätzen, sowie auch für die Müllabfuhr, der Zugang zu den geplanten Aufzügen und zur Durchführung allfälliger hofseitiger Arbeiten lediglich über das Grundstück 1015/1 (Mollardgasse 63) erfolgen kann.

Zur Sicherung dieser Zufahrt wird der Einräumung folgender unentgeltlicher Dienstbarkeit zugestimmt:

Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH als Alleineigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) räumt für sich und ihren Rechtsnachfolger hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156), sowie dessen Rechtsnachfolgern ein, die Zufahrt benutzen.

Die Berechtigten nehmen die Einräumung dieser Dienstbarkeit an.

Sämtliche Kosten des Betriebs und der Erhaltung in ordnungsgemäßem und optisch einwandfreiem Zustand des Tores, sowie der Zufahrt werden von den jeweiligen Eigentümern der beiden obgenannten Liegenschaften jeweils zur Hälfte getragen. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes haftet lediglich dafür, dass die betroffene Grundfläche von Besitzrechten Dritten vollkommen frei ist.

### b) Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung und sonstige Versorgungsleitungen:

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Leitungsführung für Wasser, Kanal-, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung und sonstige Versorgungsleitungen zu Grundstück 1015/2 (Linke Wienzeile 156) zum Teil lediglich über das Grundstück 1015/1 (Mollardgasse 63) erfolgen kann.

Zur Sicherung dieser Leitungsführungen (auch einer künftigen Anbindung an die Fernwärme oder sonstige Versorgungsleitungen) wird der Einräumung folgender unentgeltlicher Dienstbarkeit zugestimmt:

Die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH als Alleineigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) räumt für sich und ihren Rechtsnachfolger hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156), sowie dessen Rechtsnachfolgern die Dienstbarkeit der Duldung der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung und sonstige Versorgungsleitungen ein.

Der jeweils Berechtigte nimmt die Einräumung dieser Dienstbarkeit an.

Im Falle eines Gebrechens der zur "Linken Wienzeile 156" gehörigen Leitung für Wasser, Telekabel, Fernwärme und Strom trägt die Reparatur bzw. Instandhaltungskosten der jeweilige Eigentümer des Grundstückes 1015/2 (Linke Wienzeile 156).

Im Falle eines Gebrechens des Kanals tragen:

- bei einem Gebrechen des gemeinsamen Kanals auf der Grundstücks Nr. 1015/1 die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) und 1015/2 (Linke Wienzeile 156) die Kosten zu gleichen Teilen,
- bei einem Gebrechen des Kanals, der sich auf der Grundstücks Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) befindet, jedoch alleine zu der Grundstücks Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156) führt, der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156),
- bei einem Gebrechen des Kanals auf der Grundstücks Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156) der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156) die Kosten zur Gänze alleine.

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) sind verpflichtet die Vornahme sämtlicher damit verbundenen Arbeiten zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung des Kanals oder Störung des jeweiligen Betriebes zur Folge hat.

Sämtliche öffentliche Abgaben des Kanals tragen die jeweiligen Eigentümer aliquot gemäß dem Wasserverbrauch gemäß dem Subzähler.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes haftet lediglich dafür, dass die betroffene Grundfläche von Besitzrechten Dritten vollkommen frei ist.

c) Lifteinbau:

Die jeweiligen Eigentümer der beiden vertragsgegenständlichen Liegenschaften erteilen wechselseitig ihre Zustimmung zum Einbau eines Liftes und Errichtung von Balkonen und Terrassen auf den jeweiligen Liegenschaften, wobei der Unterschreitung des Mindestabstandes von 3 m zur jeweiligen Nachbarliegenschaft zugestimmt wird.

d) Dachbodenausbau:

Die Vertragsparteien und jeweiligen Eigentümer der beiden vertragsgegenständlichen Liegenschaften erteilen wechselseitig ihre Zustimmung zum Ausbau des Dachbodens samt allfälliger Aufstockung, sowie der Errichtung von Terrassen und Balkonen, wobei der Unterschreitung des Mindestabstandes von 3 m zur jeweiligen Nachbarliegenschaft zugestimmt wird und erklären sämtliche diesbezüglich notwendigen Unterschriften in der erforderlichen Form zu leisten.

### III.

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung, dass im **Grundbuch 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien** nachstehende Eintragungen erfolgen können:

**ob der EZ 827:**

- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Zufahrt gemäß Punkt II. dieses Vertrages für Grundstück Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) als dienendes Grundstück zugunsten des herrschenden Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156),
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme, Stromleitung und sonstige Versorgungsleitungen gemäß Punkt II. dieses Vertrages über das dienende Grundstück Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) zugunsten des herrschenden Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156),

**ob der EZ 1255:**

- die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit der Zufahrt gemäß Punkt II. dieses Vertrages für Grundstück Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156) als herrschendes Grundstück,
- die Ersichtlichmachung des Rechts der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel, Fernwärme und Stromleitung gemäß Punkt II. dieses Vertrages über das dienende Grundstück Nr. 1015/1 (Mollardgasse 63) zugunsten des herrschenden Grundstückes Nr. 1015/2 (Linke Wienzeile 156).

### IV.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie alle daraus zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben trägt die HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH.

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien.

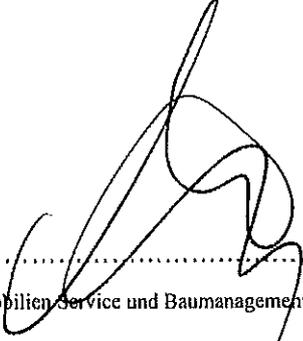
Sämtliche Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger vollinhaltlich zu überbinden.

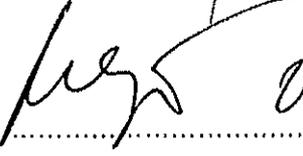
### V.

Änderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Servitutsvertrages durch die Vertragsparteien können nur schriftlich erfolgen.

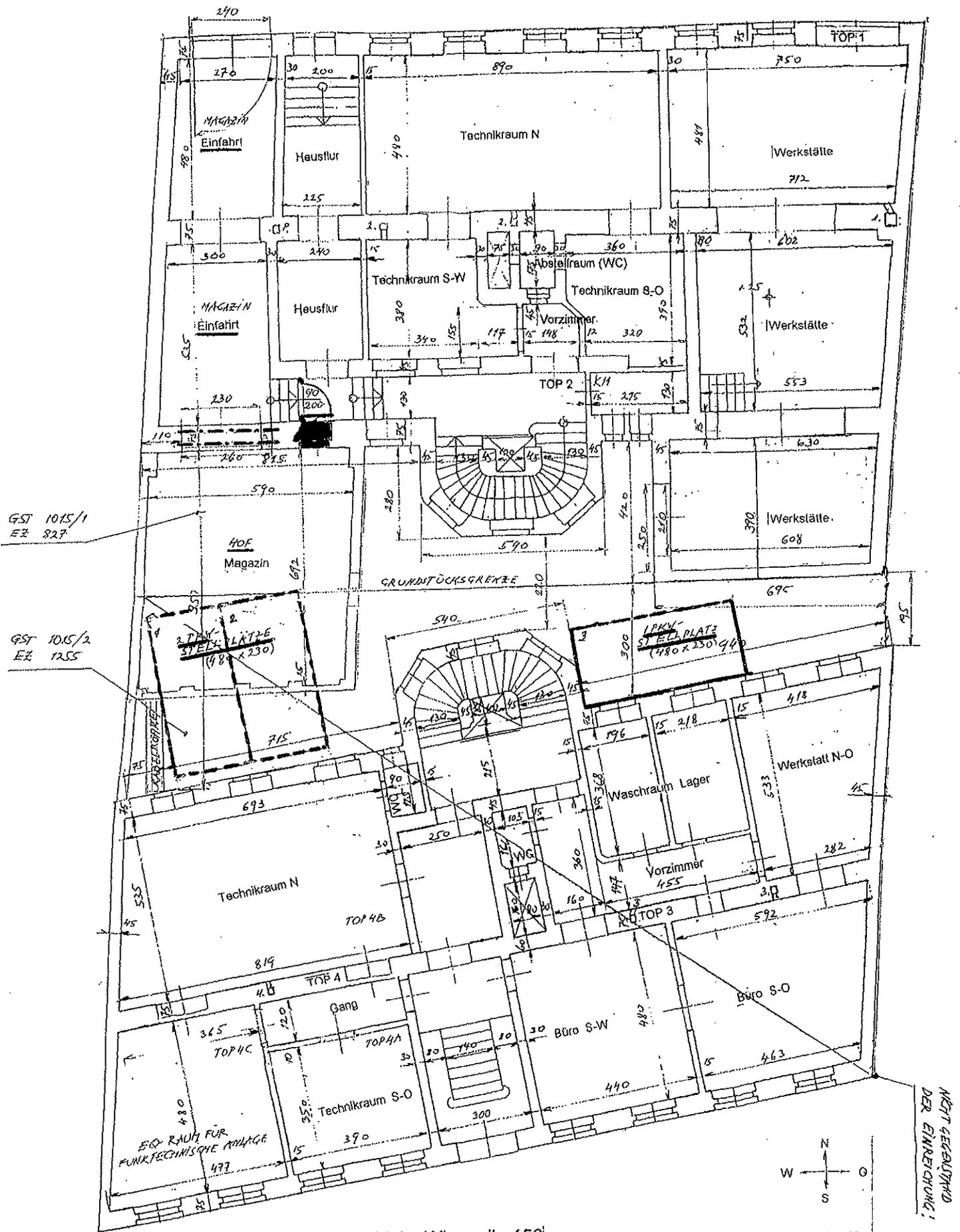
Sämtliche Vertragsparteien ermächtigen Frau Claudia Stiller, geboren am 13.07.1982, Notariatsangestellte, 1010 Wien, Wipplingerstraße 18, solche Änderungen des Vertrages, die ausschließlich zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind, in ihrem Namen vorzunehmen.

Wien, am 13.12.2013

  
.....  
HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, FN 84105 i,

 07/10/81  
.....  
Norbert Schien, geb. 07.10.1981





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

BRZ: 2936/2013 und BRZ: 2937/2013

**zu BRZ: 2936/2013** -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Norbert SCHIEN**, geboren am 07.10.1981 (siebenten Oktober neunzehnhunderteinundachtzig), Lindenstraße 4, 4720 Neumarkt, wird bestätigt.-----

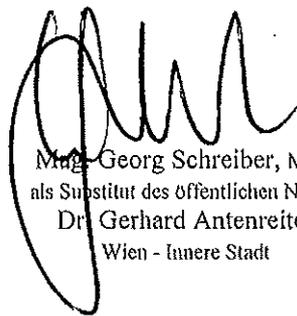
Wien, am 13.12.2013 (dreizehnten Dezember zweitausenddreizehn). -----

**zu BRZ: 2937/2013** -----

Weiters bestätige ich die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Michael SCHMIDT**, geboren am 12.02.1980 (zwölften Februar neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer der **HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Michael SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 84105i eingetragene HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 13.12.2013 (dreizehnten Dezember zweitausenddreizehn). -----



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

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

## Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Außenstelle für den 6. und 7. Bezirk

Hermannsgasse 24-26, 1. Stock

A - 1070 Wien

DVR:0000191 Fax: 52134 99 07500 Tel.: 52134 07500

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

3  
1-2  
~

MA 37/6 - Linke Wienzeile 156/713/2001

Wien, 11. Februar 2002

Zahl (Bitte bei Antworten angeben!)

6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
Gst.Nr. 1015/2 in  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf

**Bauliche Herstellungen**  
**Schaffung dreier KFZ-Stellplätze im Hof**

**Baubewilligung**

Plankammer zur Einlage E.Z. 1255/2

F. d. Abteilungsleiter:



22. JAN. 2003

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

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

**Herstellen von drei KFZ-Stellplätzen im Hof links und rechts vom Stiegenhaus wobei die Zufahrt zu den Stellplätzen über die Liegenschaft Wien 6, Mollardgasse ONr.63, EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf erfolgt.**

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.) Die Grundeigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 6, Mollardgasse 63, EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf, sind auf Grund der Erklärung vom 11. Februar 2002 verpflichtet, auf Bestandsdauer der gegenständlichen Stellplätze die Zufahrt zu selbigen zu dulden.
- 3.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.**

76/03

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

### **B e g r ü n d u n g**

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

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- (entspricht ATS 178,88) Bundesgebühr zu verbuchen. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

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

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

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

**Ergeht an:**

- 1.) Herrn Wilhelm HIRSCHMANN, Wien 6, Mollardgasse 63, als Bauwerber und Grundmitemeigentümer der Liegenschaft Wien 6, Linke Wienzeile 156, EZ.1255 der Kat.Gem. Mariahilf sowie als Grundmitemeigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 6, Mollardgasse 63, EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf, unter Anschluss der Pläne A und B sowie des Formulars Fertigstellungsanzeige
- 2.) Herrn Walter HIRSCHMANN, Herrn Dipl.Ing. Erwin HIRSCHMANN und Frau Charlotte NIEBAUER als Grundmitemeigentümer der Liegenschaft Wien 6, Linke Wienzeile 156, EZ.1255 der Kat.Gem. Mariahilf sowie als Grundmitemeigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 6, Mollardgasse 63, EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf, z.Hd. Herrn Dipl.Ing. Friedrich HIRSCHMANN, Wien 6, Linke Wienzeile 156
- 3.) Herrn Dipl.Ing. Friedrich HIRSCHMANN, Wien 6, Linke Wienzeile 156, als Grundmitemeigentümer der Liegenschaft Wien 6, Linke Wienzeile 156, EZ.1255 der Kat.Gem. Mariahilf sowie als Grundmitemeigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 6, Mollardgasse 63, EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf

**In Abschrift an:**

- 4.) Baumeister Ing. Johann JÄGERSBERGER Ges.m.b.H., Wien 17, Haslingergasse 34/14, als Bauführerin und Planverfasserin, unter Anschluss des Formulars Baubeginnsanzeige
- 5.) MA 37/6 - unter Anschluss des Planes C
- 6.) MA 22 (Stellplätze)
- 7.) MA 37/6 zur Ablage in EZ.827 der Kat.Gem. Mariahilf
- 8.) Finanzamt für den 6., 7. und 15.Bezirk
- 9.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:  
Ing. Meßner  
Kl. 07514

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.Ing. Wimmer  
Oberstadtbaurat

**EINREICHPLAN**

**M=1:100**

**PARIE:**

3  
2  
2

Für bauliche Änderungen im Hause 1060 Wien, L. Wienzeile 15b für Fam. Hirschmann, wohnhaft daselbst.

EZ: 1255

KG: Mariahilf

**VERGEBÜHRT**  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

**BAUWERBER:**

Herr  
Wilhelm Hirschmann  
Mollardgasse 63  
A-1060 Wien

*Wilhelm Hirschmann  
Friedrich Hirschmann  
u. d. übrigen Miteigentümer  
Friedrich Hirschmann*

**GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER:**

Familie  
Hirschmann

**PLANVERFASSER:**



**BAUFÜHRER:**

**BAUMEISTER**  
**Ing. Johann Jägersberger**, Magistrat der Stadt Wien  
**Ges.m.b.H.**, **Stadtbauabteilung 37**  
A-1170 Wien, Haslingergasse 34/14  
Telefon: 01/486 97 61 Fax: DW 10 **Baupolizei**

**BEHÖRDE:**

Worauf bezieht sich der Bescheid  
MA 37 / 6-Steuer-Wienzeile 15b/113/21  
Wien, M. 2. 2002  
Für den Abteilungsleiter

Baumeister  
Ing. Manfred Jägersberger  
Haslingergasse 34  
1170 Wien  
Tel.: 4869761 Fax.: DW 10



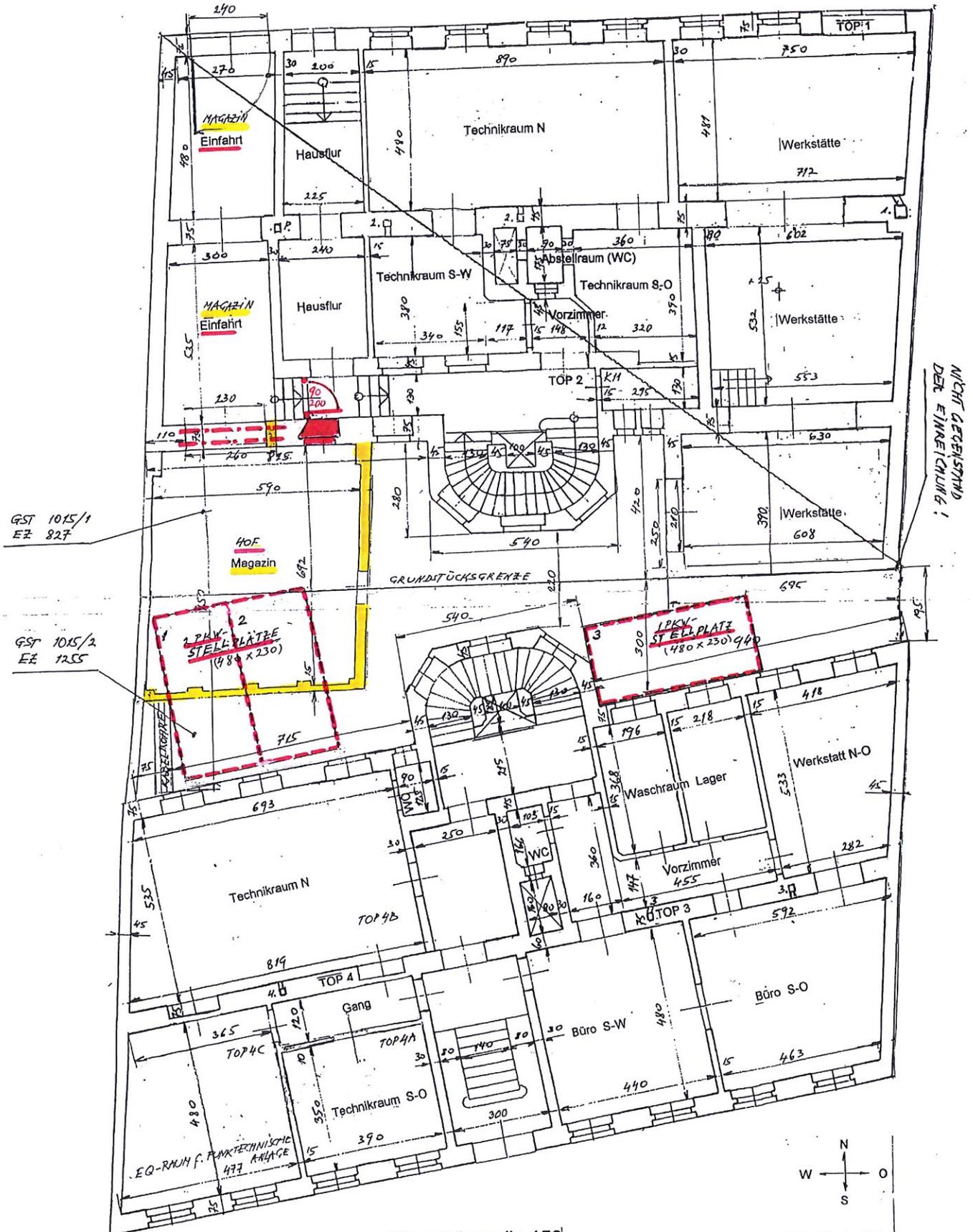
*Wimmer*  
**Dipl.-Ing. Wimmer**  
Oberstadtbaurat

Datum: 7. 6. 2001

Plan Nr. 6/2000 A

ERDGESCHOSS

Mollardgasse 63



GST 1015/1  
EZ 827

GST 1015/2  
EZ 1255

NICHT GEGENSTAND  
DER EINREICHUNG!

Linke Wienzeile 156

Maßstab 1:100

6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
Gst.Nr. 1015/2 in  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

**Damax Bauges.m.b.H**  
Blumauergasse 7, 1020 Wien  
Tel. 019660923 Fax 012765593  
e-mail: [damax\\_gmbh@chello.at](mailto:damax_gmbh@chello.at)

RK. 23.11.2013

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/26863/2013/0001	DI. Oberrosier	01/4000-37632	Wien, 5. Nov. 2013

I.) **Bauliche Änderungen**  
**Baubewilligung**

II.) **Herstellung von hofseitigen Balkonen**  
**Widerrufsbewilligung**

### B E S C H E I D

#### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Hofseitig werden vom 1. bis zum 4. Stock links des Stiegenhauses 4 Balkone hergestellt. Weiters werden hofseitig für alle neuen Balkone bestehende Fenster in Balkontüren abgeändert.

#### II.) Widerrufsbewilligung

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, auf jederzeitigen Widerruf, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Hofseitig werden vom 1. bis zum 4. Stock rechts des Stiegenhauses ebenfalls 4 Balkone hergestellt.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragungsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

#### **Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**

- 2.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.
- Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 4.) Auf die Bestellung eines/r Prüflingenieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 5.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;

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

### **B e g r ü n d u n g**

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

Die Balkone rechts des Stiegenhauses konnten gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da der erforderliche Abstand zur Liegenschaft Wien 6., Mollardgasse ONr. 63 nicht eingehalten wurde.

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr wird Ihnen mittels Zahlschein nach Einlangen der Berufung vorgeschrieben. Sie können die Gebühr unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Wenn Ihnen der Bescheid vor Ablauf des 31. Dezember 2013 zugestellt worden ist und die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch läuft und Sie bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Berufung erhoben haben, so können Sie gegen diesen Bescheid **vom 1. Jänner bis zum Ablauf des 29. Jänner 2014 Beschwerde** gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung beim **Verwaltungsgericht** erheben.

Wenn Ihnen der Bescheid vor Ablauf des 31. Dezember 2013 zugestellt worden ist und die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch läuft und Sie bis zu diesem Zeitpunkt Berufung erhoben haben, so gilt die Berufung als rechtzeitig erhobene Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung.

*Im Mehrparteienverfahren:*

*Ist jedoch in einem Mehrparteienverfahren ein Bescheid, gegen den eine Berufung zulässig ist, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zwar gegenüber mindestens einer Partei, aber nicht gegenüber allen Parteien, denen gegenüber er zu erlassen war, erlassen worden, so kann von den Parteien, denen gegenüber dieser Bescheid nach Ablauf des 31. Dezember 2013 erlassen wird, innerhalb von vier Wochen Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung beim Verwaltungsgericht erhoben werden.*

*Gegen einen solchen Bescheid bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 erhobene Berufungen gelten als rechtzeitig erhobene Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung.*

Die Beschwerde ist schriftlich bei uns 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.

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

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Weiters wird auf das Merkblatt „Statische Vorbemessung“ und dessen Anhang aufmerksam gemacht (zu finden am „Downloadservice“ der Homepage der Baupolizei: [www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)).

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

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

**Ergeht an:**

- 1.) HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH., Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A sowie B und der Formulare Bauführerbekanntgabe sowie Fertigstellungsanzeige

**In Abschrift an:**

- 2.) Krokus Architektur, z.Hd. Herrn Architekt DI Robert Kernbeis, Schulgasse 53/22, 1180 Wien, als Planverfasserin
- 3.) MA 37/BI Süd (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“ und des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“)
- 4.) MA 37/BI Süd - unter Anschluss der Planparie C
- 5.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
- 6.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:  
DI. Oberrosler

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



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf

**MA 37**  
**BAUPOLIZEI**  
STADTERNEUERUNG  
**SICHER BAUEN**

Stadtwien

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

BF bei Bescheid  
Wienzeile

AN. 23.2.2016

**Sadem Bau GmbH**  
Industriestrasse 78  
4800 Althaus Buchheim  
Filiale: 1140 Wien, Hütteldorfer Str. 260  
Tel.: +43 1 416 30 80 Fax: DW 89  
E-Mail: [office@sadem.at](mailto:office@sadem.at)

RK: 7.3.2014

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/30451/2013/0001	Daniel	01/4000-37634	Wien, 30. Jan. 2014

- I.) **Bauliche Herstellungen**  
**Bauliche Änderungen**  
**Zubau**  
**Errichtung eines Aufzugsschachtes**  
**Baubewilligung**
- II.) **Herstellung eines Balkones**  
**Widerrufsbewilligung**

## B E S C H E I D

### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion wird ein zweigeschossiger Dachgeschoßzubau mit straßen- und hofseitigen Dachgauben, hofseitigen Balkonen und Terrassen zur Schaffung von drei neuen Wohnungen ausgebaut.

Im Kellergeschoss und 1. Dachgeschoss werden durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen, Raumteilungen und die Verbindung der Räume zueinander geändert. Der erforderliche Müllraum wird im Kellergeschoss geschaffen und ist straßenseitig von Außen zugänglich.

Im Erdgeschoss wird die Haupttreppe im Eingangsbereich erneuert und durch einen Treppenlift erweitert.

Im Erdgeschoss, 1. Stock sowie 2. Stock, wird der Gangbereich geringfügig vergrößert.

An der Hoffront wird ein Aufzugsschacht vom Erdgeschoß bis ins 1. Dachgeschoss errichtet.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei (3) Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

## **II.)Widerrufsbewilligung**

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

Hofseitig wird im 1. Dachgeschoss, zugehörig zur Wohneinheit Top 17, ein Balkon hergestellt.

### **Vorgeschrieben wird:**

- 1.) Die bewilligte bauliche Herstellung ist auf jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen. Von der Ersichtlichmachung der Abtragungsverpflichtung im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.
- 2.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 3.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 4.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 5.) Auf die Bestellung eines/r Prüflingenieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 6.) Seitens der MA 37/KSB wird bedungen:
  1. Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0
    - 1.1. Die vorgesehene Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 mit Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.
    - 1.2. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfangs von einer fachkundigen Person, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).
    - 1.3. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer fachkundigen Person überprüft werden, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich

bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.

- 1.4. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
- 1.5. Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken“ sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
- 1.6. Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 1.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken“ müssen unverzüglich behoben werden.

## 2. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

- 2.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
- 2.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Griffhöhe von höchstens 1,30 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet sein.
- 2.3. 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. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

## 3. Rauchabzug für Treppenhäuser

- 3.1. Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
- 3.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
- 3.3. Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
- 3.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
- 3.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
- 3.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 3.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

## 4. Fertigstellungsanzeige

Folgende Unterlagen sind im Zuge der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Ziffer 6 BO vorzulegen:

- Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (abnehmende Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt

7.) Seitens der MA 37/ Gruppe A wird bedungen:

- ) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- ) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- ) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- ) Bei der Verwendung von lotrechten Verglasungen in Schachtwänden von Aufzügen (Schachstumwehrgung) sind für die Bemessung der Glasscheiben unter Berücksichtigung der für die gegenständlichen Schachtwände relevanten Belastungsannahmen, wie die Punktlast (ÖNORM EN 81-1 bzw. -2, jeweils Abschnitt 5.3.1.1), die Horizontallast (gemäß ÖNORM EN 1991-1-1 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-1), die stoßartige Belastung ("weicher Stoß" gemäß ÖNORM B 3716-3) und der Winddruck (Druck- oder Sogwirkung gemäß ÖNORM EN 1991-1-4 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-4), die Bestimmungen der ÖNORM B 2459:2006-12 "Glas im Aufzugsbau" einschließlich der darin angeführten Bezugsnormen einzuhalten. Bei Verglasungen innerhalb von Verkehrsbereichen darf nur Verbund-Sicherheitsglas (VSG) verwendet werden.
- ) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt, die Türen öffnet und den Antrieb stillsetzt.
- ) Bei Aufzugsladestellen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen von Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden solcher Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.
- ) Klappbare Plattformen und Bügelschranken von Behindertenschrägaufzügen müssen in nicht betriebsbereitem Zustand (Parkstellung) in hochgeklappter Stellung arretierbar sein, um unzulässige Einengungen der lichten Mindestbreite von Gängen und Treppen zu verhindern.
- ) Bei Behindertenschrägaufzügen für die allgemeine Verwendung muss die Plattformgröße der klappbaren Plattform mindestens 80 cm × 100 cm betragen und die Nennlast ist auf mindestens 300 kg auszulegen.

8.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- **eine Erklärung der/des Bauführerin/s über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;**
- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**

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

### **B e g r ü n d u n g**

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

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 2 des WGarG 2008 sind für die Bauführung drei (3) KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 8.720,74 pro Stellplatz beträgt.

§ 2 der WBTV konnte aus folgenden Gründen angewendet werden:

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse sowie der Höhendifferenz von nicht mehr als 22 m zwischen der möglichen Ladestelle eines Feuerwehraufzuges und der Feuerwehrrangriffsebene kann von der Ausführung eines Feuerwehraufzuges Abstand genommen werden.

Auf Grund der sehr guten Anleiterbarkeit des 1. Dachgeschosses und der Fluchtmöglichkeit von der Ebene des 2. Dachgeschosses unter Umgehung der internen Treppen der Wohnungen in das Treppenhaus auf die Ebene des 1. DG kann von einer Ausstattung des Treppenhauses mit einer Druckbelüftungsanlage Abstand genommen werden.

Die Herstellung des Balkons konnte gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da der vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO mit 1,00 m als zu gering ausfällt.

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

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 bei uns 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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr wird Ihnen mittels Zahlschein nach Einlangen der Beschwerde vorgeschrieben. Sie können die Gebühr unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

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.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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

anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

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

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

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

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusehen ist.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeitsstätten die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim jeweils zuständigen Arbeitsinspektorat und auf der Internetplattform [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at).

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

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

Weiters wird auf das Merkblatt „Statische Vorbemessung“ und dessen Anhang aufmerksam gemacht (zu finden am „Downloadservice“ der Homepage der Baupolizei: [www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)).

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

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

#### **Ergeht an:**

- 1.) HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A sowie B, der Formulare Bauführerbekanntgabe sowie Fertigstellungsanzeige und der überzähligen Unterlagen

#### **In Abschrift an:**

- 2.) KROKUS architektur Dipl.-Ing. Robert Kernbeis, Schulgasse 53/22, 1180 Wien als Planverfasserin
- 3.) MA 37/BI Süd (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“ und des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“)
- 4.) MA 37/BI Süd - unter Anschluss des Planes C

- 5.) MA 37/BI Süd (Ausgleichsabgabe mit Baubeginn) ( 3 KFZ)
- 6.) MA 48
- 7.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
- 8.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:  
DI. Oberrosler

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



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
Gst.Nr. 1015/2 in  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf

**MA 37**  
**BAUPOLIZEI**  
STÄDTERNEUERUNG  
**SICHER BAUEN**

Stadt+Wien

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Städterneuerung I  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37610  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610  
E-Mail: [gss.staedterneuerung1@ma37.wien.gv.at](mailto:gss.staedterneuerung1@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

rk: S.M.16

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/444776-2014-47	DI <sup>in</sup> Feurer	01/4000-37615	Wien, 26. Sep. 2016

### Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

## B E S C H E I D

### Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 30. Jän. 2014 Zl.: MA 37/30451/2013/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Durch Abtragen und Errichten von Trenn- und Scheidewänden werden in den beiden Dachgeschoßen die Raumeinteilungen Raumwidmungen und die Verbindung der Räume zueinander geändert.

Die Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster in den beiden Dachgeschoßen werden neu situiert.

An der Hoffront wird die Umwehrung des Aufzugsschachtes anstatt in Stahl/Glaskonstruktion in Stahlbeton errichtet.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

### **Ergänzend wird vorgeschrieben:**

- 1.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 2.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 3.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zu-gänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 4.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.

- 5.) Bei Aufzugsladestellen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden so Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.
- 6.) Klappbare Plattformen und Bügelschranken von Treppenschrägaufzügen müssen in nicht betriebsbereitem Zustand (Parkstellung) in hochgeklappter Stellung arretierbar sein, um unzulässige Einengungen der lichten Mindestbreite von Gängen und Treppen zu verhindern.
- 7.) Bei Treppenschrägaufzügen für die allgemeine Verwendung muss die Plattformgröße der klappbaren Plattform mindestens 80 cm × 100 cm betragen und die Nennlast ist auf mindestens 300 kg auszulegen.
- 8.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

### **B e g r ü n d u n g**

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

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

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 bei uns 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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Als Nachweis der Entrichtung der Gebühr ist der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis 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.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die  
Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.  
die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

**Ergeht an:**

- 1.) AIO Real GmbH, Schönbrunnerstraße 213-215/507, 1120 Wien, als Bauwerberin und  
Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Planes A (Plan B wird im Wege der MA  
37/GWR übersendet) sowie der überzähligen Unterlagen (2 Pläne)
- 2.) HMC Immobilien Service und Baumanagement GmbH., Gonzagagasse 9, 1010 Wien, als  
Grundmiteigentümerin
- 3.) Herrn Norbert Schien, Frau Mag. Herta Aichinger, Herrn Miklos Vasarhelyi, Herrn Vladan  
Ilgic, Herrn Mag. Georg Harer, Frau Dr. Ingeborg Harer, Herrn Dr. Johann Harer, Frau Mag.  
Nicole Prutsch, Frau Dipl.-Ing. Sibylle Lenz, Herrn Dipl.-Ing. Friedrich Hirschmann, Herrn  
Mag. (FH) Peter Hanl, Herrn Gang Li, Frau Jiahong Zhang, Herrn Dipl.-Ing. Daniel  
Fügenschuh, als Grundmiteigentümer/innen, z.Hd. HMC Immobilien Service und  
Baumanagement GmbH., Gonzagagasse 9, 1010 Wien als bevollmächtigte Vertreterin

**In Abschrift an:**

- 4.) Sadem Bau GmbH., Industriestraße 18, 4800 Attnang Puchheim, als Bauführer/in
- 5.) Art-Tech Baumanager GmbH., - Herrn. Bmstr. Dipl.-Ing. Michael Artner Krinninggasse 25,  
2620 Neunkirchen, als Planverfasser
- 6.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss der Planparie C
- 7.) MA 37/GWR-Referat mit Planparie B (bei Änderung der Zugangs-, Stiegen- oder  
Türsituation)
- 8.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 9.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:  
DI Köberl  
Oberstadtbaurat

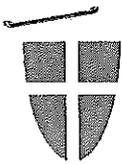
Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>





6. Bezirk, Linke Wienzeile ONr. 156  
Gst.Nr. 1015/2 in  
EZ 1255 der Kat. Gem. Mariahilf

Gebietsgruppe Süd  
(Stadterneuerung 1)  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A - 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37610  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610  
ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

*rk: 17. 12. 2021*

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/444776-2014-74	DI <sup>in</sup> Feurer	01/4000-37615	Wien, 13. Okt. 2021

**Abweichung vom bewilligten  
Bauvorhaben (2. Planwechsel)**

## B E S C H E I D

### Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 30. Jän. 2014 Zl.: MA 37/30451/2013/0001 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 26. Sep. 2016 Zl.: MA 37/444776-2014-47 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Durch Abtragen und Errichten von Trenn- und Scheidewänden werden in den Kellergeschoss sowie in den beiden Dachgeschoßen die Raumeinteilungen Raumwidmungen und die Verbindung der Räume zueinander geändert. Die Stellplätze im Innenhof sowie der Rauchfangkehrersteg werden geringfügig abgeändert.

Ein Stellplatz im Innenhof wird aufgelassen und ein neuer Fahrradabstellplatz geschaffen. Dieser Stellplatz diene im Sinne des Wr. Garagengesetzes als Sicherstellung für die Liegenschaft Wien 6, Mollardgasse 63, EZ 827 der Kat.-Gem Mariahilf.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

### **Ergänzend wird vorgeschrieben:**

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

## **B e g r ü n d u n g**

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

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

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 bei uns 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.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

#### **Nur bei eBezahlen**

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

**Ergeht an:** siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Köberl  
Oberstadtbaurat

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



Adresse: \_\_\_\_\_ Bez. \_\_\_\_\_  
 EZ: 1255 \_\_\_\_\_

KG: \_\_\_\_\_ Mariahilf \_\_\_\_\_

Einlegen in : \_\_\_\_\_  
 ONr. \_\_\_\_\_

- EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 6., Linke Wienzeile 156 / 444776-2014-89**

Bewilligungszahl : MA 37/ 30451/2013/0001

Bewilligungszahl : MA 37/ 444776-2014-47 / 444776-2014-74

### Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfeningenieurs/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A	

### Fertigstellungsanzeige ....

- unvollständig belegt - Mitteilung am : \_\_\_\_\_
- vollständig belegt am : 19.07.2022 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

- 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben  22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in:  
 Wkm Schlogl

Für den Abteilungsleiter:

12.1.2023

Datum : 11.01.2023

\* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

# Übermittlung der Unterlagen

An die

MA 37 - GGS (in die Hauseinlage)

Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 1255 / 6

KG. Mariahilf

## AUFZUG – ANZEIGE

nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006

Errichtung  wesentliche Änderung

MA 37-A/911311-2016

eingereicht am: 8.11.2016

6. Bez., Linke Wienzeile 156

Personenaufzug Nr. 151716

Hersteller/in: Nibra Aufzugsbau GesmbH

Triebwerksraum

Aufzugseigentümer/in (Betreiber/in): AIO Real GmbH

Belege: ( \* mit Prüfvermerk ) C1-C2, stat. Berechnung und Gutachten

- Plan des Aufzuges \*  Lageplan \* (falls extra)  
 Beschreibung des Aufzuges \*  
 Statische Vorbemessung \* oder  Gutachten über Geringfügigkeit im Akt \*  
 Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den/die Aufzugsprüfer/in

Aufzugsprüfer/in: Ing. Georg Halbarth, TÜV

Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:

MA 37/30451/2013/0001 vom 30.1.2014

§ 70  § 71

MA 37/444776-2014-47 vom 26.9.2016 (PW)

§ 70a  § 62

Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO

ja  nein

Ersatz für bestehenden Aufzug:

Personenaufzug Nr.

Hersteller/in:

Baujahr:

Anzeige

Nachreichung

unvollständig mangelhaft

erfüllt ist

erfüllt ist

an:

Vollständig und richtig belegt am: 8.11.2016

Die Anzeige ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.

VA: EUR 28,--

entrichtet

gebührenbefreit

mit eBezahlen vorgeschrieben

Der Sachbearbeiter/in: Dipl.-Ing. Ucan

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Dr. Eder  
Oberstadtbaurat

# GUTACHTEN ÜBER DIE ABNAHMEPRÜFUNG DER ANLAGE

Karteinummer: 959091

**Betriebsort:** Wien 6 , Linke Wienzeile 156

**Betreiber:** AIO Real GmbH  
Schönbrunner Straße 213-215/507, 1120 Wien

**Art der Anlage:** Personenaufzug **Antriebsart:** elektrisch geregelt  
hauptsächlich Personenbeförderung

**Nennlast:** 630 kg oder 8 Personen, **Nenngeschwindigkeit:** 1,00 m/s, **Förderhöhe:** 22,32 m

**Montagebetrieb:** NIBRA , **Baujahr:** 2016 , **Fabriks-Nr.:** 151716

Die Anlage wurde vom Montagebetrieb gemäß Aufzüge Sicherheitsverordnung 2015 - ASV 2015 BGBl. II Nr. 280/2015 Anlage XI, Modul H1 und Anlage V in Verkehr gebracht.

**Prüfgrundlagen:**

ÖNORM B 2476-1:2011-11  
§111 der Bauordnung für Wien

**Vorgelegte Unterlagen:**

- Aufzugsplan inkl. Lageplan Nr.: 151716 vom 16.02.2016
- Beschreibung der Anlage vom 21.03.2016
- Statische Vorbemessung von Dipl.-Ing.: Jörg Gritsch vom Jänner 2016  
Die vorgelegte statische Vorbemessung wurde dahingehend geprüft, ob die Angaben mit den vorgelegten Beschreibungen und den vorgelegten Plänen übereinstimmen. Das Ergebnis der statischen Vorbemessung war nicht Gegenstand der Prüfung durch den Aufzugsprüfer.
- Baubewilligung vom 30.01.2014, Zahl MA37/30451/2013/0001  
inkl. genehmigter Einreichpläne (in Kopie)

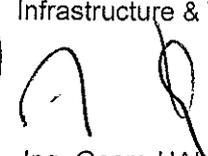
**Ergebnis der Prüfung:**

Die Anlage ist plan- und berechnungsgemäß ausgeführt und entspricht auf Basis der Prüfgrundlagen dem Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006, LGBl. Nr. 68/2006.

**Anmerkung:**

- Die Ausführung der Aufzugsanlage erfordert für die gesetzlich wiederkehrende Überprüfung die Beistellung der Fachfirma.

Wien, am 28.10.2016

TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH  
Infrastructure & Transportation  
Ing. Georg HALBARTH SEN.  
der Sachverständige (Aufzugsprüfer)

Verteiler:  
Magistratsabteilung 37, 1200 Wien  
AIO Real GmbH, 1120 Wien  
NIBRA Aufzugsbau GmbH, 1150 Wien