



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 59/25i

Auftrag: Verkehrswertermittlung der
B-LNr. 41 mit 77/1516 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 7
der EZ 1012, GB 01010 Neubau

Adresse: 1070 Wien, Siebensterngasse 16A

Stichtag: 19. November 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 19. November 2025, Tag der Befundaufnahme	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie	12
2.3.2. Hochwasserrisiko	14
2.3.3. Flächenwidmung	15
2.3.4. Anschlüsse	16
2.3.5. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Objektbestand W 7	23
2.6.1. Raumprogramm	24
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	25
2.6.3. Nutzfläche	27
2.6.4. Bestandsverhältnis	29
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	31
2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau	34
2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	34
2.10. Energieausweis	35
3. Gutachten	38
3.1. Bewertungsgrundsätze	38
3.2. Restnutzungsdauer	40
3.2.1. Technische Lebensdauer	40
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	40



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	41
3.3. Bewertung.....	43
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	43
3.3.2. Bodenwert	43
3.3.3. Kapitalisierte Erträge.....	45
3.4. Verkehrswert B-LNr. 41 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7	49
4. Zusammenfassung	51
5. Anmerkung	52
5.1. Umsatzsteuer.....	52
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	53
6. Fotodokumentation.....	54
7. Anlagen	56



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7:	medizinische Versorgung	11
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9:	DKM	12
Abb. 10:	Luftbild	12
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13:	Hochwasserrisiko gem. Hora	14
Abb. 14:	Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	14
Abb. 15:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 16:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 17:	Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	18
Abb. 18:	historische Ansicht/Schnitt	18
Abb. 19:	Ansicht/Schnitt neu	19
Abb. 20:	Kriegsschäden nach 1946	20
Abb. 21:	Grundriss Wohnung 7	24
Abb. 22:	Lage der Vergleichswerte	44

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, mit Beschluss vom 01. Oktober 2025, eingelangt am 03. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Wr. Neustadt-
Schneebergland eGen
Luchspergergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch:

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei

Bonus WL Realitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien

wegen: EUR 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 59/25i**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 77/1516 Anteilen, B-LNr. 41 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 der EZ 1012, GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Siebensterngasse 16A zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 19. November 2025, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 19. November 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - den aktuellen Mietern sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 - Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2024

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 1012

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 41 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2584/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
189/2	GST-Fläche	437	
	Bauf.(10)	383	
	Bauf.(20)	54	Siebensterngasse 16A

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a Stand 1927-07-15 Recht zur Anbringung eines Fensters gegen EZ 213

***** B *****

41 ANTEIL: 77/1516

Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)

ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010

a 3926/1995 Wohnungseigentum an W 7

b 535/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 773/2002 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

f 2468/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum

Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht

***** C *****

14 a 773/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem. Punkt III des Vertrages vom 2001-04-06

32 auf Anteil B-LNR 41

b 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9383/2022) IM RANG 2469/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 5.750.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)

c 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9383/2022) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38

EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32

EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43

EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40

EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30

EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32

EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38

EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49



d 2563/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
siehe CLNR 32
36 auf Anteil B-LNR 41
a 2563/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.107.428,12
samt 4 % Z seit 2025-04-01
samt 6 % Z seit 2025-04-01
Antragskosten EUR 15.036,68
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(22 E 59/25i)
b 2563/2025 PFANDRECHT siehe CLNR 32

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

Grundbuch

26.11.2025 13:17:00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Siebensterngasse 16A. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Siebensterngasse – Stiftgasse – Schrankgasse – Burggasse – Spittelberggasse.

Die Siebensterngasse verläuft vom Straßenzug Breite Gasse im Osten bis zur Neubaugasse im Westen. Von der Kirchengasse bis zur Neubaugasse wird sie entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt, sonst ist sie in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie 1862 nach dem Hausschild „Zu den sieben Sternen“ (Nummer 13).

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Siebensterngasse wie folgt erwähnt:

SIEBENSTERNGASSE: Um 1694 als Chaos'sche Gasse genannt. Leicht gekrümmte Verbindung von Breite- und Neubaugasse am südl. Rand des Spittelbergs, mit einer platzartigen Verbreiterung bei der Kirchengasse; hier anschließend im Bereich Mondschein- und Zollergasse 1590-1783 der Friedhof von St. Ulrich. Unterschiedliche, vorwiegend mehrgeschossige Zinshausverbauung, späthistoristisch bis um 1910. Am Beginn südl. geschlossene Zeile von Biedermeierhäusern bzw. nach der Stiftgasse Reste der bar. Vorstadtverbauung; strenghistoristisch: 16, **16A** und 18; Fassaden aufeinander abgestimmt

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich des 1. Bezirks „Inneren Stadt“ und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.500 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt im Nordwesten der 16., Ottakring im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. DIE Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug „Gürtel“ hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind u.a. das



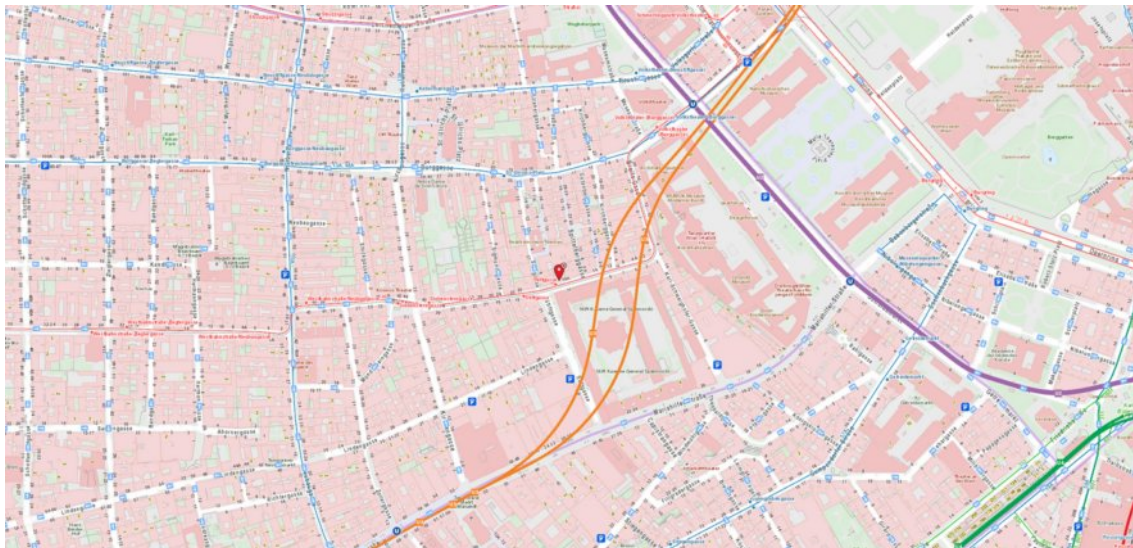
Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestellen der Autobuslinien 13A und 48A sowie der Straßenbahnlinie 49. Die U-Bahnstation „Neubaugasse“ der Linie U3 bzw. „Volkstheater“ der Linie U2 und U3 liegen rund 500 m entfernt.

Die Autobuslinie **13A** fährt einen Rundkurs von 10., Hauptbahnhof und weiter durch die Bezirke 4, 5, 6, 7, 8 bis zu ihrer Endstelle in 9., Alser Straße/Skodagasse). Die Autobuslinie **48A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablenzgasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital. Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

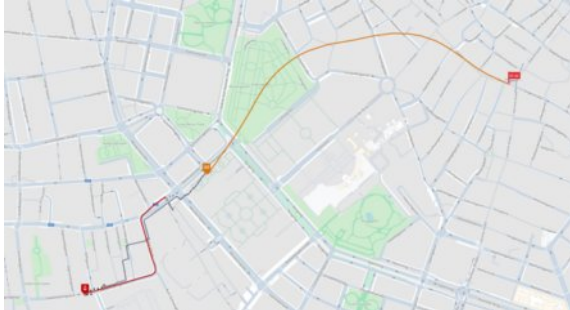
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



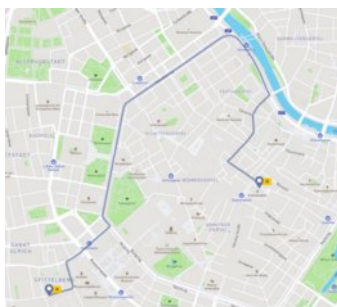
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Die bewertungsgegenständliche Adresse ist durchschnittlich erreichbar. Die Siebensterngasse ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die Parkraumsituation ist kritisch. Es befinden sich mehrere Parkhäuser in fußläufiger Entfernung.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

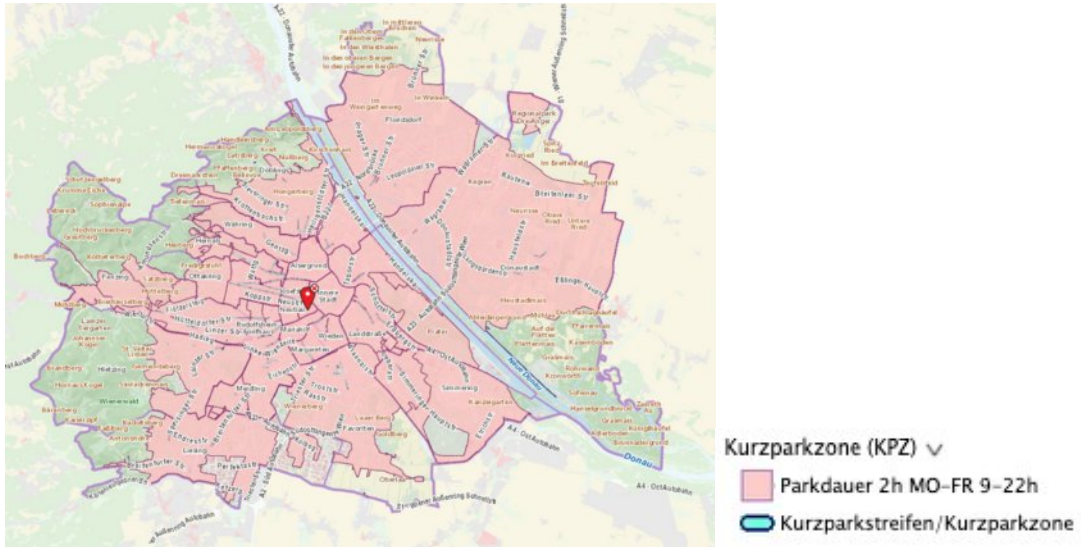


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 3,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Siebensterngasse stadteinwärts befahren führt über die Breite Gasse/ Bургgasse/Museumsplatz zum Straßenzug Getreidemarkt und dieser weiter zur Linken Wienzeile, die – über Hietzing hinaus – direkt zur Auffahrt Auhof der A1 Westautobahn führt. Parallel zur

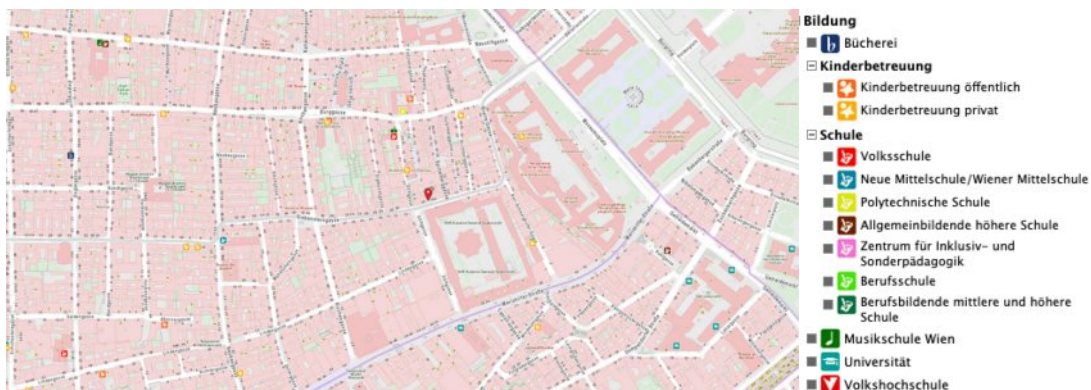
Linken Wienzeile verläuft die Rechte Wienzeile, über die, über den Karlsplatz, die Lothringerstraße, etc. die Auffahrt Zentrum der A23 Südosttangente erreicht wird. Die A23 ermöglicht den Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	3,5 km
Westbahnhof	k.A.	10 Min.	3,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	4,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	15 Min.	3,5 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	21,5 km

2.2.3. Infrastruktur

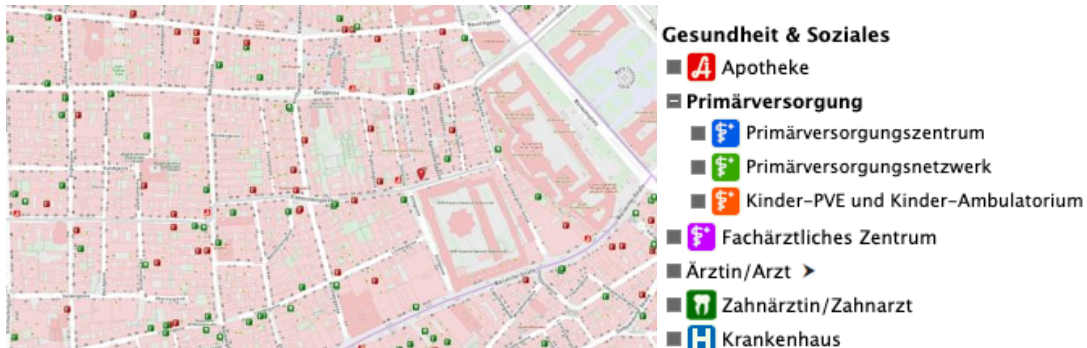
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Siebensterngasse und den umliegenden Straßenzügen. Die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. fußläufig leicht erreicht werden.
- Gesundheit:** Die nächste Apotheke befindet sich in der Stiftgasse 23.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

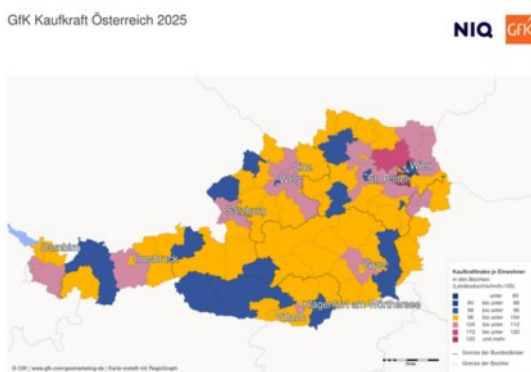


Quelle: www.wien.gv.at

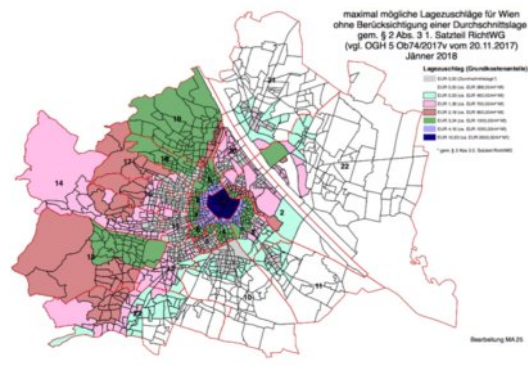
2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

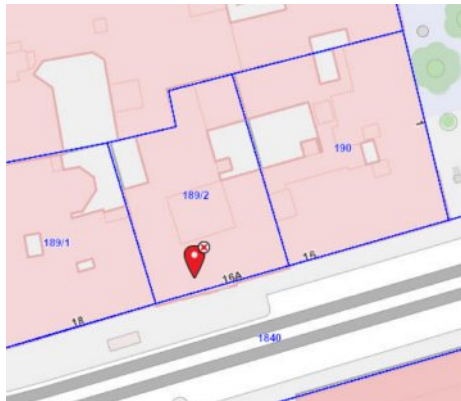
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Siebensterngasse gegen Süden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 437 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
189/2    GST-Fläche         437
          Bauf. (10)        383
          Bauf. (20)        54  Siebensterngasse 16A

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM

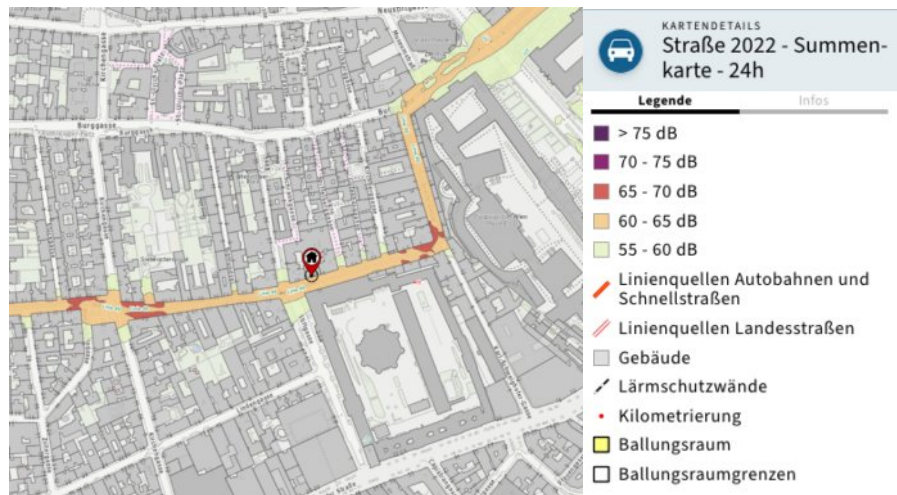


Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild

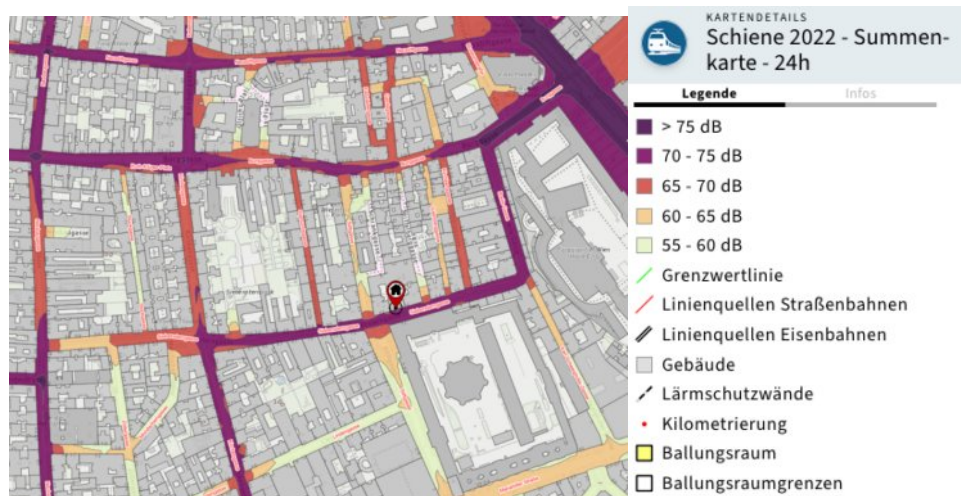


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig im Bereich der Siebensterngasse gemäß den Lärmkarten 2022 eine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßenlärm (60-65 dB) und durch den Schienenlärm (70-75 dB) gegeben.

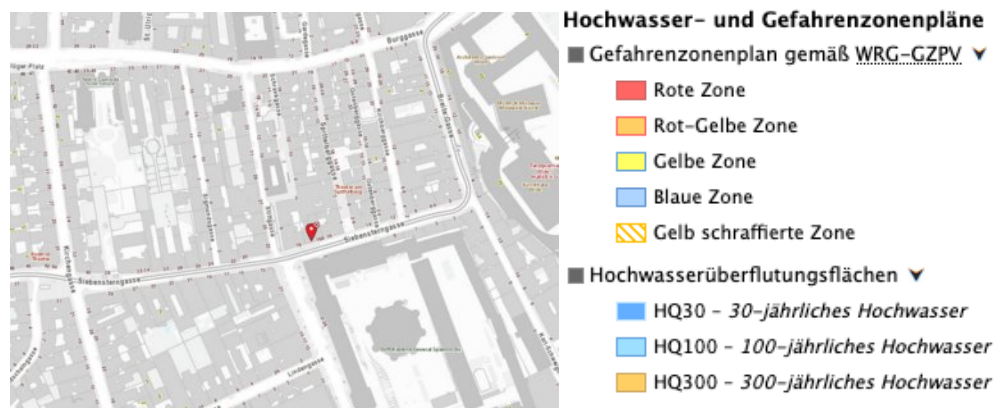
2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer



Quelle: www.wien.gv.at

Gemäß hora.gv.at und wien.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in der Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

2.3.3. Flächenwidmung

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland Wohngebiet, Geschäftsviertel
- Wohnzone, Schutzzone
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung
- Wohnzone, Schutzzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

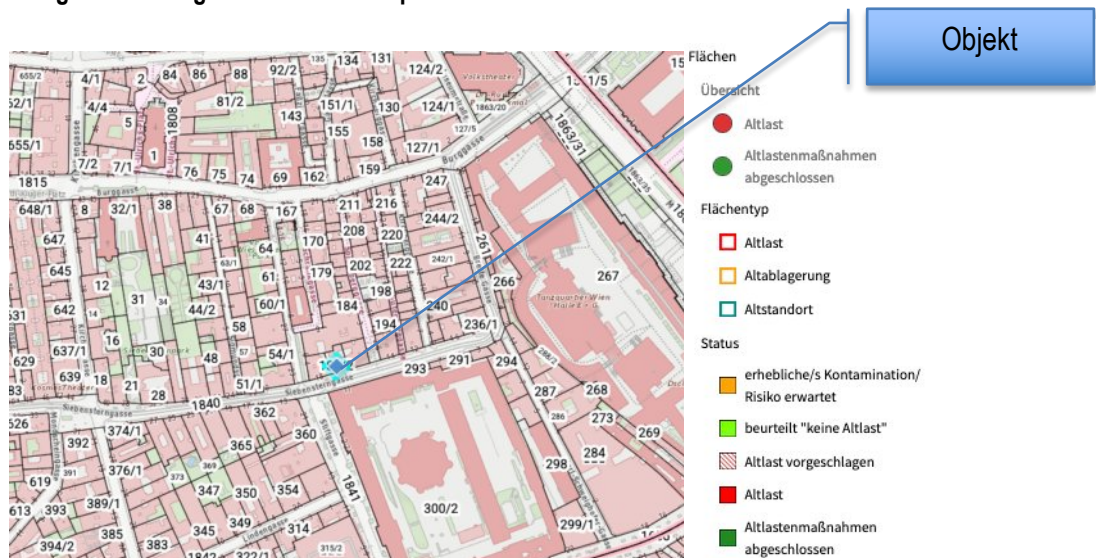
2.3.4. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten



Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte folgende Auskunft:

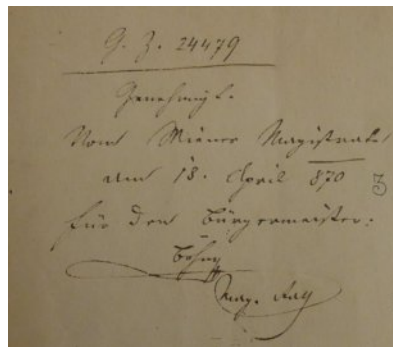
„über das Grundstück 189/2 in der KG Neubau liegen dem Umweltbundesamt keine altlastenrelevanten Informationen vor. Konkrete Informationen über Verunreinigungen sind auch nicht bekannt.“

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

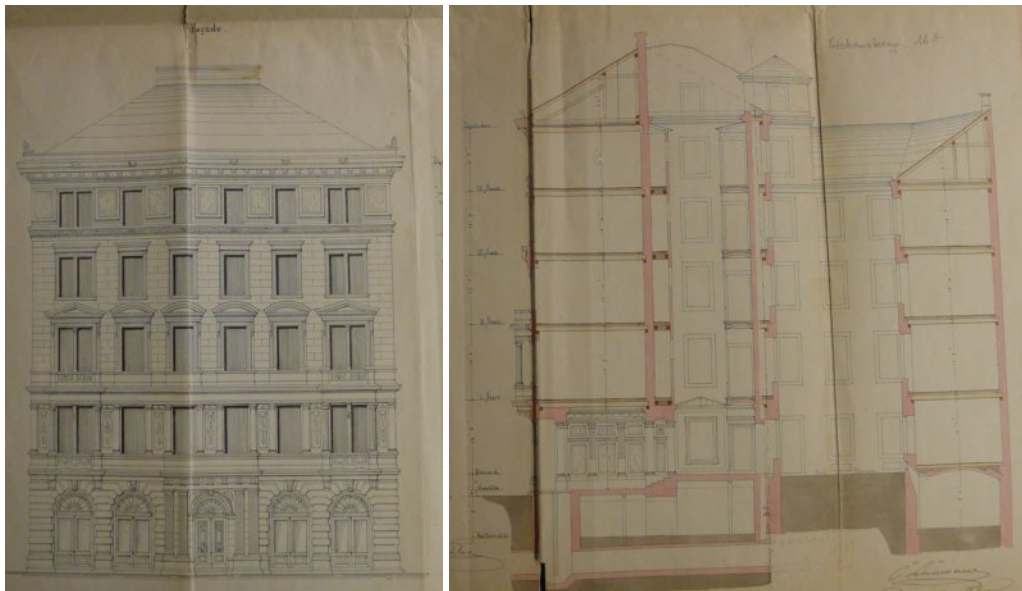
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss eines in den Jahren um 1870 ursprünglich fünfgeschossig errichteten Gebäudes des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Doppeltrakter mit Verbindungstr.“. In den Jahren 1996-2000 wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut.

Abb. 17: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

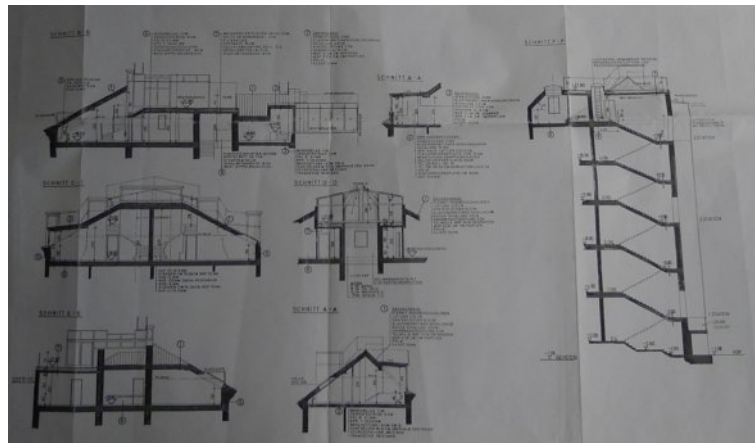
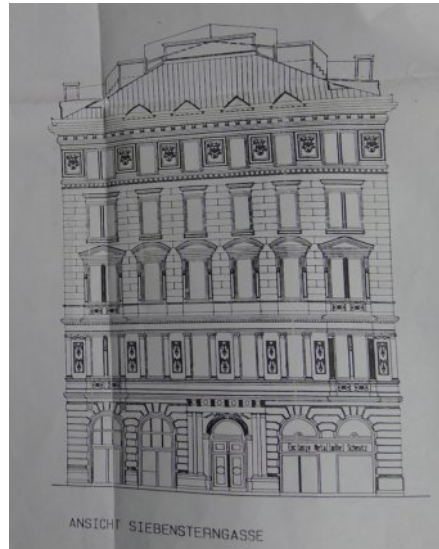
Abb. 18: historische Ansicht/Schnitt



Quelle: Bauakt MA 37



Abb. 19: Ansicht/Schnitt neu



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 25. Jänner 2000)

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft lt. dem Gutachten des DI Hans D. Wistawel vom 25.08.1999:

- 19 selbstständige Räumlichkeiten

die sich wie folgt gliedern:

- 14 Wohnungen
- 5 sonstige selbstständige Räumlichkeiten



diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

- 3 Geschäftslokale
- 1 Atelier
- 1 Büro

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

- 1 Waschküche
- 1 Lift Maschinenraum

Die Liegenschaft wird von der Siebensterngasse über ein doppelflügeliges Holztor mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Die einzelnen Bestandsobjekte werden einerseits über das zentrale Stiegenhaus, andererseits über den Lift (Haltestellen in den Halbstöcken) erschlossen. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand.

Abb. 20: Kriegsschäden nach 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keine Schäden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Arbeit erteilte die nachfolgende Auskunft:



Geschäftszahl: 2025-0.988.695

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 1012, KG 01010 Neubau, 1070 Wien, Siebensterngasse 16A**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Arbeit

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 4. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/ gegliedert, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Holz(kasten)fenster in bewertungsgegenständlichen Objekten
Haustor:	doppelflügeliges Holztor mit Glaseinsatz und Vergitterung
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Steintreppen
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf



Bodenbeläge:	historische Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandsobjektintern
Lift:	vorhanden, Stationen im Halbstock
Außenanlagen:	befestigt

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 20. November 2025 keine offenen Bauvorhaben. Weiters wurde die Auskunft erteilt, dass derzeit keine offenen Bauaufträge anhängig sind.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. AK 60141; Baubewilligung, vom 03. Juli 1988
- Bescheid – Umbau, Zubau, vom 08. Oktober 1996
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 21. September 1998
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. AK 60141; Benützungsbewilligung, vom 22. Jänner 1999
- Fertigstellungsanzeige, vom 25. Jänner 2000
- Bescheid – Personenaufzug Nr. AK 60141; Kenntnissnahme der Anzeige; Unwesentliche Änderung, vom 20. September 2005
- Abschluss nach Kenntnissnahme – Aufzug, vom 14. März 2006

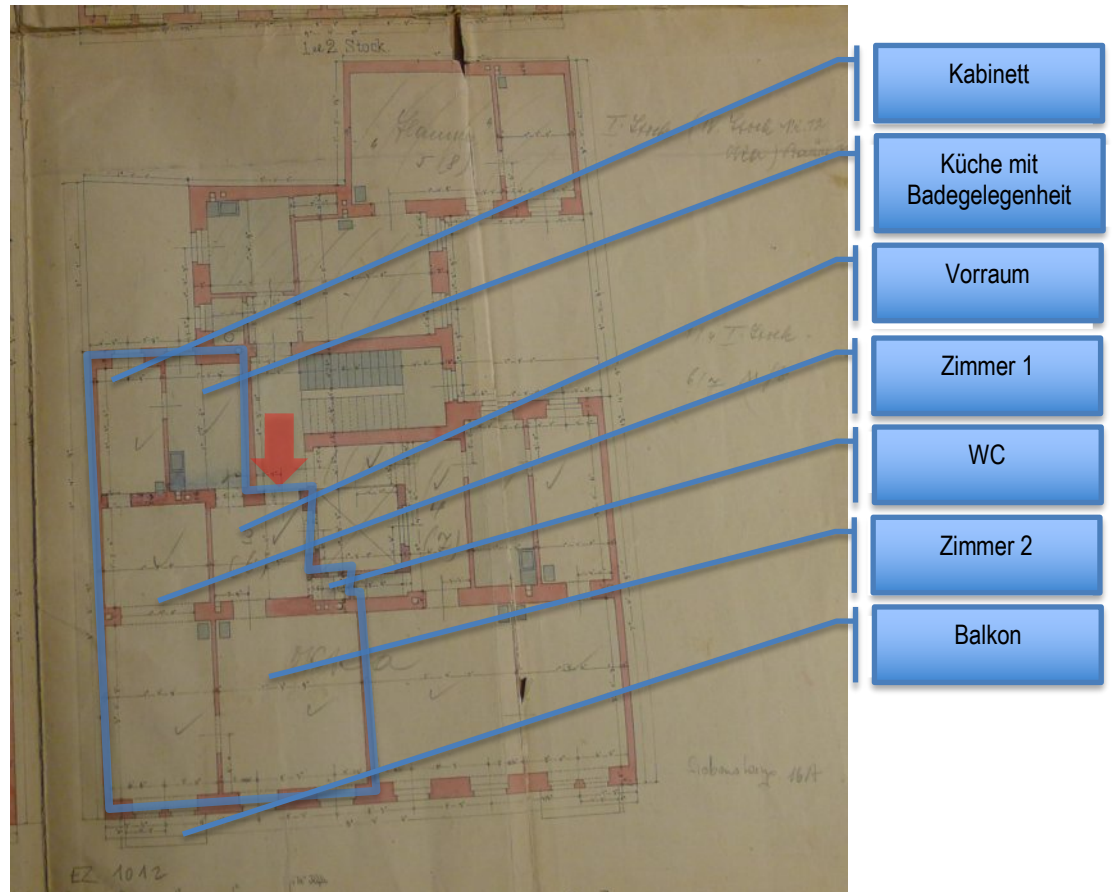


2.6. Objektbestand W 7

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche mit Badegelegenheit, ein Kabinett, zwei Zimmer, ein WC sowie einen straßenseitigen Balkon und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen bzw. in Richtung Lichthof orientiert, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche mit Badegelegenheit situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum und dem WC. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen, teilweise sind starke Gebrauchsspuren ersichtlich. Hinsichtlich eines eventuell vorhandenen Kellerabteils liegen keine Informationen vor.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Abb. 21: Grundriss Wohnung 7



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Istzustand stimmt mit dem baubehördlichen Konsensplan überwiegend überein.

2.6.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|---------------------------|----|----------|
| 1. | Vorraum | 4. | Zimmer 1 |
| 2. | Küche mit Badegelegenheit | 5. | Zimmer 2 |
| 3. | Kabinett | 6. | WC |



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige profilierte Holztür mit Glaseinsatz, Vergitterung und Sicherheitsschloss		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Küche mit Badegelegenheit, Zimmer 1 und 2, WC		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Küche mit Badegelegenheit		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür vom/zum Vorraum bzw. vom/zum Kabinett		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper, elektrischer Heizstrahler		
Ausstattung:	Gasherd, Abwasch, Badewanne, Waschbecken, Gastherme		
begehbare Räume:	Vorraum, Kabinett		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Kabinett		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür von der/zur Küche mit Badegelegenheit, einflügelige Holztür vom/zum Zimmer 1		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt, Holz
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Hochbettkonstruktion		
begehbare Räume:	Küche mit Badegelegenheit, Zimmer 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür vom/zum Vorraum bzw. einflügelige Holztür vom/zum Kabinett		
Boden:	Sternparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Holzkastenfenster sowie zwei hintereinanderliegende Holzfenstertüren zum Balkon		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum, Kabinett, Balkon (befestigter Boden, gemauerte Absturzsicherung mit Vergitterung)		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	zwei hintereinanderliegende doppelflügelige profilierte Holztüren		
Boden:	Sternparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige profilierte Holztür mit Glaseinsatz		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines Holzlichthoffenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Stand-WC, Durchlauferhitzer		
Zustand:	durchschnittlich		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß der Entscheidung über die Festsetzung der Gesamtnutzwerte vom 22. März 1995 (Urkunde TZ 3926/1995) und der Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975 vom 16. Juli 1997 (Urkunde TZ 535/1999) weist die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 96,72 m² auf.



Geschoß/ Top Nr.	Bestands- Gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	N U T Z W E R T	
				einzel	gesamt

E R D G E S C H O S S

Top 1 A	Geschäftslokal	27,66	1,20	33,19	53
	Zwischendecke	27,66	0,70	19,36	
Top 1 B	Geschäftslokal	30,51	1,20	36,61	58
	Zwischendecke	30,51	0,70	21,36	
Top 2	Geschäftslokal	71,82	1,20	86,18	136
	Zwischendecke	71,82	0,70	50,27	
Top 16	Büro	70,51	1,00		71
Top 15	Wohnung	25,78	0,75		19

1. S T O C K

Top 3	Wohnung	96,16	0,95		91
Top 4	Wohnung	93,11	0,85		79
Top 5	Wohnung	76,99	0,85		65

2. S T O C K

Top 6	Wohnung	93,11	0,825		77
Top 7	Wohnung	96,72	0,825		80
Top 8	Wohnung	76,99	0,825		64

Quelle: Urkunde TZ 3926/1995



Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m ²	Nutzwert per m ²	NUTZWERT einzel	NUTZWERT gesamt
2. S T O C K					
Top 6	Wohnung	93,11	0,80		74
Top 7	Wohnung	96,72	0,80		77
Top 8	Wohnung	76,99	0,85		65

Quelle: Urkunde TZ 535/1999

In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Siebensterngasse 16A, Stock II, Tür 7, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche, Vorzimmer, WC Verwendung zu Wohnzwecken
Mietbeginn	01. April 1982
Mietzins	ATS 1.137,18 (= € 82,64)
Indexierung	-
Mietvertragsdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Seitens der Hausverwaltung des Wohnungseigentumsobjektes wurde das Gerichtsurteil aus dem Jahr 2005 über den Eintritt des derzeitigen Mieters in die Mietrechte seiner Ex-Frau sowie das Schreiben der Hausverwaltung an die rechtsfreundliche Vertretung des nunmehrigen, in das



Mietverhältnis eingetretenen Mieters übermittelt. Der nunmehrige Mieter (Geburtsjahr: 1947) bewohnt das Objekt mit seiner jetzigen Frau (Geburtsjahr: 1963).



1030 Wien, Seidlgasse 21/11
Phone 26 260; Fax 26 260 33
e-mail: office@dr-marhold.at

Herrn
Mag. Erich MÜNZKER
Rechtsanwälte
Neubaugasse 8
1030 Wien

Wien, am 07.05.2007
rkehr 2007/Stellungnahme [redacted] Top 7 2007 05 04.doc

Per Fax: 9081908 20

Betrifft: 1070 Wien, Siebensterngasse 16 a/2/7
[redacted]

Sehr geehrter Herr Mag. Münzker!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage erlaube ich mir Ihnen mitzuteilen, dass Ihr Mandant [redacted] gem. Entscheidung 5 C 816/05 b im Jahr 1996 in die Mietrechte von Frau [redacted] (Mietvertragsabschluss 8. April 1982) eingetreten ist.

Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch die WRN 2001 wurde vermutlich durch den Voreigentümer/Vorverwaltung die Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. § 45 MRG begehrt, da der Altmietzins unter den Werten des § 45 MRG lag und auch die anderen gesetzlichen Bestimmungen, die eine Erhöhung nach § 45 MRG ermöglichen, erfüllt waren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Marhold Immobilienverwaltung GmbH

1030 Wien, Seidlgasse 21/11
Phone 26 260; Fax 26 260 33
i. A. Brigitte Feuß office@dr-marhold.at



Folgende Vorschreibung wurde seitens der Hausverwaltung des Wohnungseigentumsobjektes zur Verfügung gestellt:



1210 Wien, Edi-Finger-Straße 4/4/400
Tel.: 01/714 22 13
Mobil.: 0650 714 22 18
kontakt@revival-immo.at
www.revival-immo.at

Abw.: Revival Immobilien GmbH

Herrn [REDACTED]
Siebensterngasse 16A / 7
1070 Wien

Wien, 19.11.2025
Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 11/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 1005, 1070 Wien , Siebensterngasse 16A / 07
Rechnungsaussteller: Bonus WL Realitäten GmbH

Zahlungsreferenz: 000000008355 **gültig ab:** 01.11.2025
Kundennummer: 00612 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76538301
Rechnungsnummer: 6

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Hauptmietzins	215,69	10,00 %	21,57	237,26
Zuschlag	1,10	10,00 %	0,11	1,21
Betriebskosten	185,02	10,00 %	18,50	203,52
Gesamtsumme	€ 401,81		€ 40,18	€ 441,99

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT77ZZZ00000029008 Zahllart: Überweisung
DIE ERSTE OESTERR. SPAR-CASSE-BANK, BIC: GIBAATWW, IBAN: AT35 2011 1842 5307 1618
Kontoinhaber: Revival Immobilien GmbH

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.
Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am fünften Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Revival Immobilien GmbH

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem Eigentümer werden lt. Auskunft der derzeitigen Hausverwaltung der Liegenschaft (Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:



Vorschreibung ab 12/2024	Siebensterngasse 16a/07
Erste Bank	55,36 €
Rücklage	102,52 €
Allg. Betriebskostenkonto	185,02 €
Netto	342,90 €
USt	18,50 €
Gesamt Brutto	361,40 €

Hinsichtlich der Position „Erste Bank“ wurde seitens der Hausverwaltung die Auskunft erteilt, dass es sich dabei um ein Darlehen handelt. „das Darlehen wurde in 2023 für die damals dringende Sanierung der Deckenkonstruktion/Träme bei Top 5 und 2b aufgenommen. Der Betrag des Darlehens beläuft sich auf € 67.000 und wurde mit 10 jähriger Laufzeit abgeschlossen.“ Folgende Tilgungspläne wurde übermittelt:

5896022/1/GROISMAIN10525
ST/ABS 6.1.7 (2020/07)



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 05 0100-0
Fax: 0043/5 0100-910100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAATWWXXX

Erstelldatum: 07.04.2023
Konto IBAN: AT55 2011 1800 4003 6502

Darlehensnehmer: EG 1070 Siebensterngasse 16A
vertr d Frieda Rustler
Gebäudeverwaltung GmbH & Co
KG

Darlehensbetrag: EUR 67.000,00

Sollzinsen: 4,44000 % p.a.
(gültig bis zu einer allfälligen Veränderung -
entsprechend der mit Ihnen getroffenen
Konditionenvereinbarung)

Ratenart: Pauschalrate mit Anpassung
Ratenanzahl: 20

Berechnungsart: dekursiv

O2ISOHThXES0hVNTE3dHkw_Kun_

TILGUNGSPLAN

Beträge in EUR

Datum	Zahlung	Zinsen	Gebühren	Kapitaltilgung	Restschuld
03.04.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	67.000,00
10.05.2023	539,17	469,17	70,00	0,00	67.000,00
10.11.2023	4.267,35	1.508,06	70,00	2.689,29	64.310,71
10.05.2024	4.267,35	1.447,53	70,00	2.749,82	61.560,89
10.11.2024	4.267,35	1.385,63	70,00	2.811,72	58.749,17
10.05.2025	4.267,35	1.322,35	70,00	2.875,00	55.874,17
10.11.2025	4.267,35	1.257,63	70,00	2.939,72	52.934,45
10.05.2026	4.267,35	1.191,47	70,00	3.005,88	49.928,57
10.11.2026	4.267,35	1.123,81	70,00	3.073,54	46.855,03
10.05.2027	4.267,35	1.054,63	70,00	3.142,72	43.712,31
10.11.2027	4.267,35	983,89	70,00	3.213,46	40.498,85
10.05.2028	4.267,35	911,56	70,00	3.285,79	37.213,06
10.11.2028	4.267,35	837,60	70,00	3.359,75	33.853,31
10.05.2029	4.267,35	761,98	70,00	3.435,37	30.417,94
10.11.2029	4.267,35	684,66	70,00	3.512,69	26.905,25
10.05.2030	4.267,35	605,59	70,00	3.591,76	23.313,49
10.11.2030	4.267,35	524,75	70,00	3.672,60	19.640,89
10.05.2031	4.267,35	442,08	70,00	3.755,27	15.885,62
10.11.2031	4.267,35	357,56	70,00	3.839,79	12.045,83
10.05.2032	4.267,35	271,13	70,00	3.926,22	8.119,61
10.11.2032	4.267,35	182,76	70,00	4.014,59	4.105,02
10.05.2033	4.267,42	92,40	70,00	4.105,02	0,00
Summe:	85.886,24	17.416,24	1.470,00	67.000,00	

Hinweis:

Dieser Tilgungsplan ist bis zu einer allfälligen Änderung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung (Sollzinsen oder andere Kosten) gültig.



5896022/1/GROISMAIN10525
BTR 2019 2021/2022/2023



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 0043 (0)50100 20111
Fax: 0043 (0)50100 910100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAATWWXXX

Erstelldatum: 22.01.2025
Konto IBAN: AT55 2011 1800 4003 6502

Darlehensnehmer: EG 1070 Siebensterngasse 16A
vertr d Frieda Rustler
Gebäudeverwaltung GmbH & Co
KG

Darlehensbetrag: EUR 58.749,17

Sollzinsen: 4,44000 % p.a.
(gültig bis zu einer allfälligen Veränderung -
entsprechend der mit Ihnen getroffenen
Konditionenvereinbarung)

Ratenart: Pauschalrate mit Anpassung
Ratenanzahl: 20

Berechnungsart: dekursiv

O2ISOhThXES0hVNTE3dHkw_Kun_

TILGUNGSPLAN

Beträge in EUR

Datum	Zahlung	Zinsen	Gebühren	Kapitaltilgung	Restschuld
03.04.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	67.000,00
10.05.2023	539,17	469,17	70,00	0,00	67.000,00
10.11.2023	4.267,35	1.508,06	70,00	2.689,29	64.310,71
10.05.2024	4.267,35	1.447,53	70,00	2.749,82	61.560,89
10.11.2024	4.267,35	1.385,63	70,00	2.811,72	58.749,17
10.05.2025	4.267,35	1.322,35	70,00	2.875,00	55.874,17
10.11.2025	4.267,35	1.257,63	70,00	2.939,72	52.934,45
10.05.2026	4.267,35	1.191,47	70,00	3.005,88	49.928,57
10.11.2026	4.267,35	1.123,81	70,00	3.073,54	46.855,03
10.05.2027	4.267,35	1.054,63	70,00	3.142,72	43.712,31
10.11.2027	4.267,35	983,89	70,00	3.213,46	40.498,85
10.05.2028	4.267,35	911,56	70,00	3.285,79	37.213,06
10.11.2028	4.267,35	837,60	70,00	3.359,75	33.853,31
10.05.2029	4.267,35	761,98	70,00	3.435,37	30.417,94
10.11.2029	4.267,35	684,66	70,00	3.512,69	26.905,25
10.05.2030	4.267,35	605,59	70,00	3.591,76	23.313,49
10.11.2030	4.267,35	524,75	70,00	3.672,60	19.640,89
10.05.2031	4.267,35	442,08	70,00	3.755,27	15.885,62
10.11.2031	4.267,35	357,56	70,00	3.839,79	12.045,83
10.05.2032	4.267,35	271,13	70,00	3.926,22	8.119,61
10.11.2032	4.267,35	182,76	70,00	4.014,59	4.105,02
10.05.2033	4.267,42	92,40	70,00	4.105,02	0,00
Summe:	85.886,24	17.416,24	1.470,00	67.000,00	

Hinweis:

Dieser Tilgungsplan ist bis zu einer allfälligen Änderung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung (Sollzinsen oder andere Kosten) gültig.

Die Jahresabrechnung 2024 ist bei den Anlagen zu finden.

In der 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag (TZ 773/2002) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen unter Punkt 3. folgendes geregelt:



- 3 -

III.

sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
berichtigen hiemit aufgrund der im Punkt II. angeführten
neuen Urkunden den Wohnungseigentumsvertrag vom 7. September
1995, sowie die Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag
vom 4., 21., 23.9. und 12.10.1998, insbesondere die in die-
sen Verträgen enthaltenen Tabellen, sodass diese in ihrer
neuen Fassung entsprechend der dieser Urkunde als..... ./B
angeschlossenen Tabelle lauten. -----

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird
im Sinne des § 19, Absatz 1, Ziffer 1 und 2 des WEG 1975 im
Bestreben weitgehender Vereinheitlichung der Verrechnung als
Verteilungsschlüssel der Anteil an der Nutzfläche als Grund-
lage für sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft herange-
zogen. -----

Seitens der Hausverwaltung wurde die Information erteilt, dass BK, RF und BK Aufzug nach Nfl.
aufgeteilt werden.

2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung beträgt der Stand der Reparaturrücklage per
20. November 2025 € 2.878,41. Als geplante Sanierung wurde die eventuelle Sanierung der
Kellergewölbe von der Hausverwaltung mitgeteilt.

Die letzte Wohnungseigentümerversammlung fand am 19. Oktober 2023 statt. Das Protokoll ist bei
den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist für Anfang 2026 geplant.

2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Hinsichtlich der Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft wurde seitens der Hausverwaltung die
Information erteilt, dass derzeit keine Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft bestehen.



2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1070 Wien, Siebensterngasse 16a		
Gebäude(-teil)	1.Obergeschoss - 4.Obergeschoss	Baujahr	1870
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1999
Straße	Siebensterngasse 16a	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	189/2	Seehöhe	200 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018

1

Seite 35



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG 1070 Wien, Siebensterngasse 16a

Gebäude(-teil)	Dachgeschoss	Baujahr	1999
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1999
Straße	Siebensterngasse 16a	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	189/2	Seehöhe	200 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
Österreichisches
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	1070 Wien, Siebensterngasse 16a		
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss	Baujahr	1870
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	1999
Straße	Siebensterngasse 16a	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	189/2	Seehöhe	200 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständliche Objekt wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da das Objekt von seiner Art und Beschaffenheit zu Vermietungszwecken geeignet und derzeit auf unbestimmte Zeit vermietet ist. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:



- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1975 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 50 Jahren ergibt.



3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

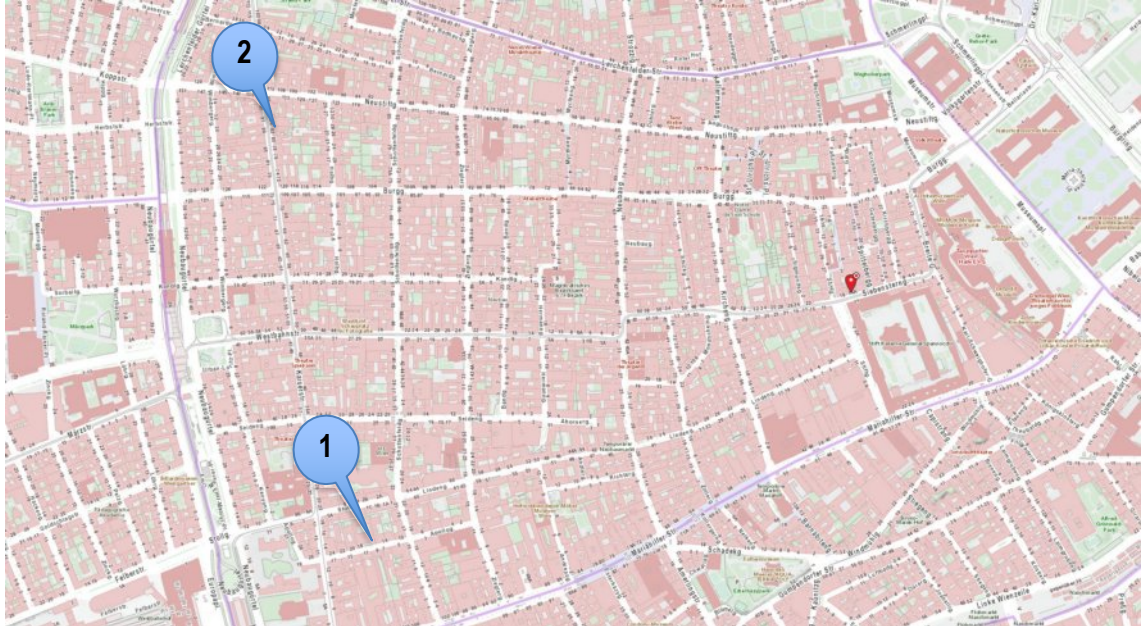
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14



Abb. 22: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	21,67%	3.404,25 €
2	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	32,73%	2.436,43 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.835,67 €	2.436,43 €
Maximum	2.798,01 €	3.404,25 €
Median	2.316,84 €	2.920,34 €
Mittelwert	2.316,84 €	2.920,34 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.920,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:



$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die

tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:



Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer das Risiko, desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung außerhalb eines Gründerzeitviertels liegt.

Das Objekt ist auf unbestimmte Zeit vermietet. Die Wertsicherungsvereinbarung wurde im Mietvertrag durchgestrichen. Seitens der Hausverwaltung wurde eine aktuelle Mietzinsvorschrift übermittelt. Demnach beträgt der Hauptmietzins aktuell:

Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat
	96,72	2,23 €	€ 215,69

3.3.3.4. Zinssatz

Das Mietvertragsrisiko wird bei einer Wohnnutzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 1,0 % berücksichtigt. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential wird mit einem Abschlag von 0,25% gewürdigt.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten bis sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz wie folgt ermitteln:

gute bis sehr gute Lage Wohnliegenschaft	1,50%
Mietsituationsrisiko	-1,00%
Objektqualität durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	-0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	0,75%



Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 0,75 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 50 Jahren bemessen.

3.4. Verkehrswert B-LNr. 41 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		96,72	€ 2.920	€ 282.422
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 282.422

Baujahr	1870
fiktives Baujahr	1975
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	50
Kapitalisierungszinssatz	0,75 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,68825

diskontierter Bodenwert	€ 194.378
--------------------------------	------------------

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	96,72	2,23 €	€ 215,69	€ 2.588
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 78
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 52
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.741
Jahresreinertrag				€ 718

Restnutzungsdauer/ Jahre	50
Kapitalisierungszinssatz	0,75 %
Rentenbarwertfaktor V	41,56645

kapitalisierte Reinerträge	€ 29.841
-----------------------------------	-----------------

zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 194.378
--	------------------

Ertragswert des Objektes	€ 224.218
---------------------------------	------------------

aushaftendes Darlehen (entsprechend der monatlichen Vorschreibung)	55,36 €	91	verbleibende Monate bis Laufzeitende	-€ 5.038
--	---------	----	--------------------------------------	----------

Verkehrswert des Objektes	€ 219.181
----------------------------------	------------------

Verkehrswert des Objektes	rd. € 219.000
----------------------------------	----------------------



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche

€ 2.266



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 77/1516 Anteilen, B-LNr. 41 verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 der EZ 1012, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Siebensterngasse 16A

beträgt zum Stichtag, den 19. November 2025 gerundet

€ 219.000,--

(in Worten: Euro zweihundertneunzehntausend)

Wien, 11. Dezember 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:

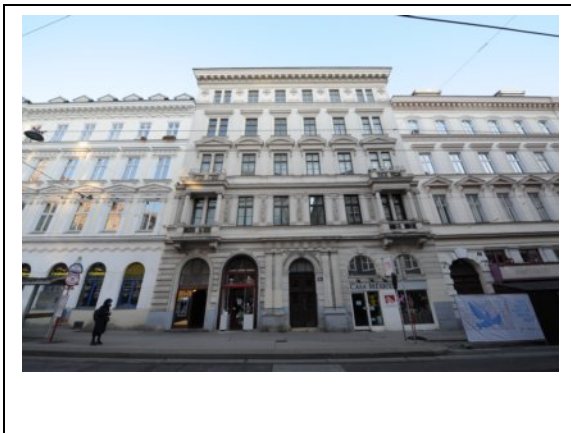


Foto 2:

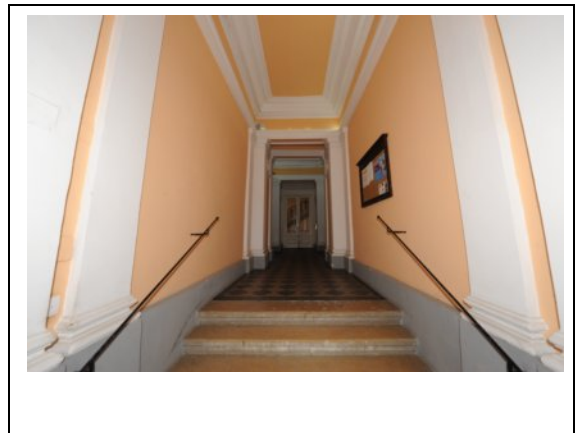


Foto 3:

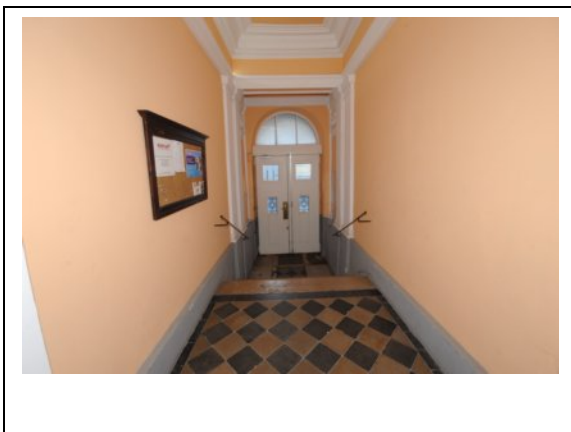


Foto 4:

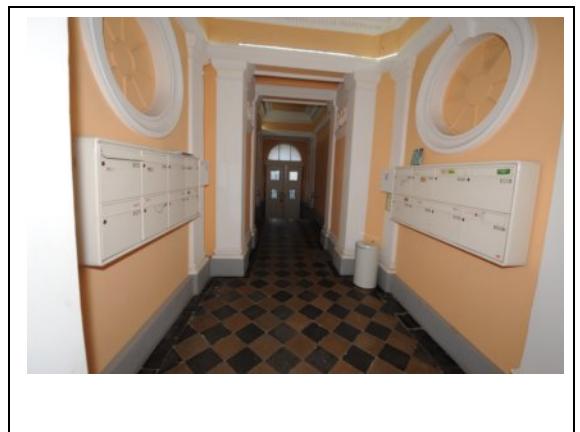


Foto 5:

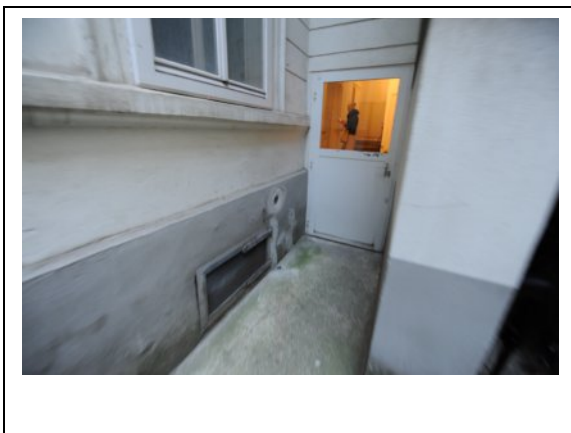


Foto 6:

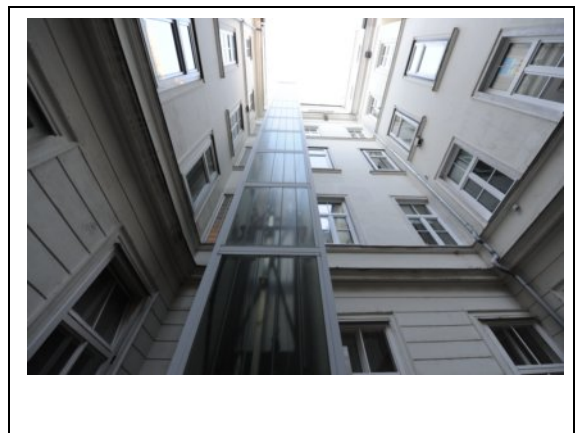




Foto 7:



Foto 8:

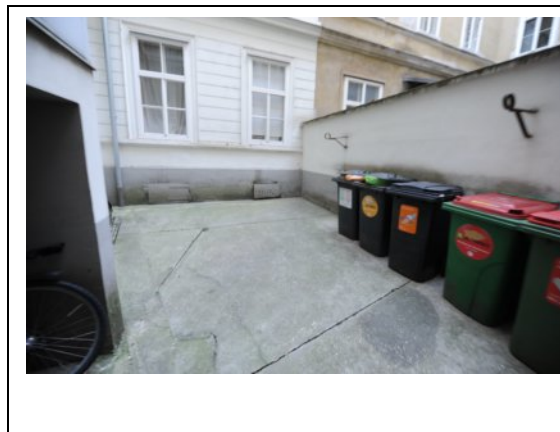


Foto 9:

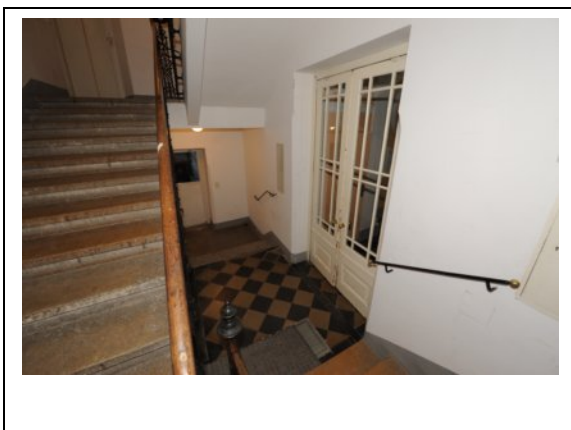


Foto 10:

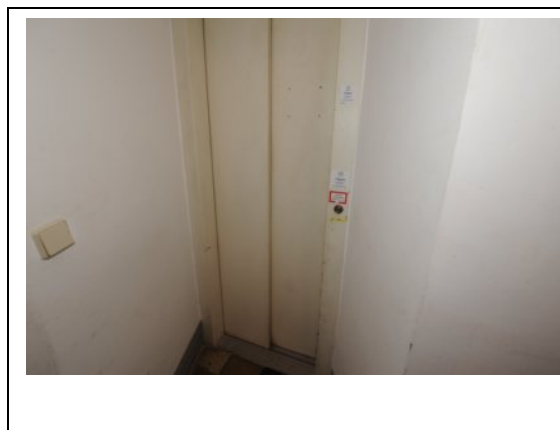


Foto 11:

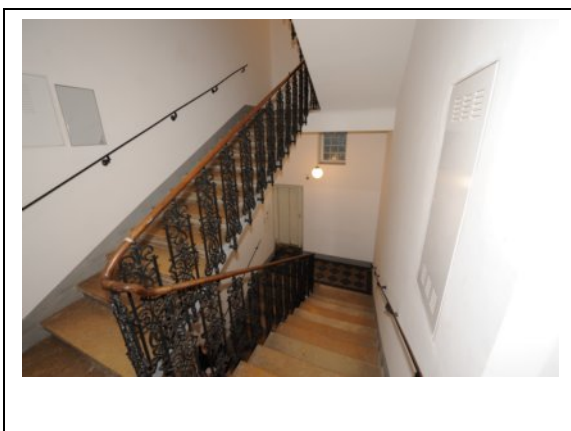
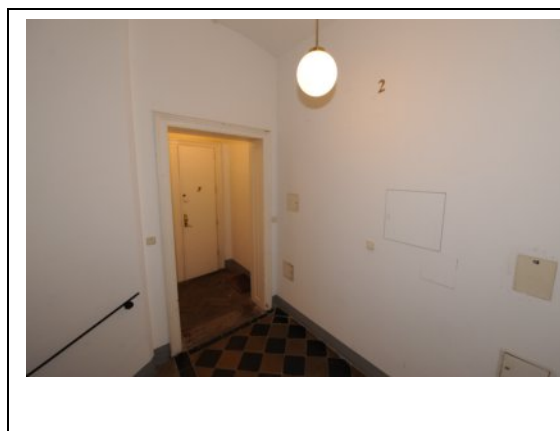


Foto 12:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	7 Seiten
Anlage./II	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Urkunde TZ 3926/1995	37 Seiten
Anlage./III	Berichtigung Wohnungseigentumsvertrag Urkunde TZ 535/1999	37 Seiten
Anlage./IV	2. Berichtigung Wohnungseigentumsvertrag Urkunde TZ 773/2002	42 Seiten
Anlage./V	Jahresabrechnung 2024	4 Seiten
Anlage./VI	Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 19. Oktober 2023	5 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag	4 Seiten
Anlage./VIII	Gerichtsurteil Eintritt in die Mietrechte	9 Seiten

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 35

Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten

A-1200 Wien, Dresdner Straße 75

Telefon: 331 40

Telefax: 331 40/99/92110

Magistratsabteilung 37

Außenstelle f. d. 6 u. 7. Bez.

Eing.: 18. MAI 1999

MA 37/1-1012/98

Zahl: 1012/98 Bg.

MA 35-A/7-61/98

Wien, 3. Juli 1988

DVR:0000191

7., Siebensterngasse 16A

EZ 1012 der Kat.Gem. Neubau

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. AK 60141

Baubewilligung

zur Einlage Register 37/2

Wien, am 18. MAI 1999 10

Für den Abteilungsleiter:

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Haus den indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. AK 60141 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen einzubauen. Der Aufzug besitzt einen Antriebsmotor von 9,5 kW.

Der Aufzug führt vom E/1. Stock in das 4. Stock/Dachgeschoß und hat 3 Halte- und 3 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2450 Teil 1, Ausgabe April 1992, und der ÖNORM EN 81 (Teil 1 für Seilaufzüge, Teil 2 für hydraulische Aufzüge), Ausgabe Dezember 1992, sind einzuhalten.

2.) Die ergänzenden Bestimmungen der ÖNORM B 2453, Ausgabe 1.10.1994, (Ausnahmen von der ÖNORM EN 81) sind einzuhalten.

3.) Vor der Türe jedes Triebwerksraumes ist ein Kästchen mit Glasfrontscheibe, das den Schlüssel des Triebwerksraumes enthält, anzubringen oder jede Triebwerksraumtüre ist mit einem Schloß auszustatten, für das die Magistratsabteilung 68, 1010 Wien, Am Hof 9, einen zugehörigen Schlüssel besitzt (Sperrnummer 048704 oder WEZ 2000).

4.) In jedem Triebwerksraum ist eine Betriebs- und Wartungsvorschrift des Herstellers mit einer Anleitung zur Befreiung von Personen anzubringen.

5.) Jede Triebwerksraumtüre ist feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.

6.) Die Entlüftungsleitung jedes Triebwerksraumes ist mit einem wirksamen Mindestquerschnitt von 300 cm² auszuführen, direkt und unabhängig ins Freie zu führen und im Bereich außerhalb des Triebwerksraumes feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

MA 37/7-Siebensterng.16a/2061/94

Wien, 8.Okt.1996

EZ: 1012 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Umbau, Zubau

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs.1, 6 und 8 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft unter Berücksichtigung der mit Bescheid der MA 37/V vom 24.Aug.1994 Zl.MA 37/V-5672/94 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Einbauen von 3 Wohnungen im Dachgeschoß wobei die Rauchfangkehrertürchen über Dach verlegt, weitere Rauchfänge eingezogen, die erforderlichen Einlagerungsräume eingerichtet, sowie ein Aufzugschacht mit Maschinenhaus im Kellergeschoß hergestellt werden soll.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBI. Nr. 22/57 in der zur Zeit des Ansuchens geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 2 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

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

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191
☎ 521 34-0

MA 37/7-Siebensterngasse 16a/628/98

Wien, 21.Sept.1998

EZ 1012 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben

(1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien wird in Verbindung mit § 68 Abs.1, 6 und 8 BO nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 8.10.1996 ZI.MA 37/7-Siebensterngasse 16a/2061/94 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Abändern von Raumeinteilungen und -widmungen im Dachgeschoß, wobei die Anzahl der Wohnungen unverändert bleibt, Herstellen von innenliegenden Terrassenverglasungen sowie Abändern der Lage des Aufzugmaschinenraumes im Kellergeschoß.

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

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Der Bauwerber ist verpflichtet, spätestens bei Erreichung der Dachgleiche auf seine Kosten, jedoch im Einvernehmen mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften und dem zuständigen Hausrauchfangkehrer, sämtliche durch den Neubau beeinträchtigten und in ihrer Höhe zurückbleibenden Rauchfänge der Nachbarliegenschaften bis über Dach des Neubaus hochzuführen, sowie einen entsprechenden Zugang zwecks Kehrung dieser Rauchfänge herzustellen. Weiters hat der Grundeigentümer die erforderlichen Verankerungen der über Dach des Neubaus hochzuführenden Rauchfänge sowie deren Kehrung von seinem Gebäude aus zu dulden.

SL
1012/2
ABR
MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
Telefon: 331 40
Telefax: 331 40/99/92110
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

Magistratsabteilung 37	
Außenstelle f. d. 6 u. 7. Bez.	
Eing.:	18. MAI 1999
MA 37/	<i>Liebermann 16</i>
Zahl	1032/99
Big.	

121
El. 1012

MA 35-A/7-270/98

7., Siebensterngasse 16A
EZ 1012 der Kat.Gem. Neubau

Personenaufzug Nr. AK 60141
Benutzungsbewilligung

Wien, 22. Jänner 1999
DVR:0000191

Entsprochen
zur Einlage Regist. Abt. *37/2*
Wien, am 03. MAI 1999 19
Für den Abteilungsleiter: *AL*

BESCHIED

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 22.1.1999 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, für den im o.a. Haus mit Baubewilligung vom 3.7.1998 zu Zl. MA 35-A/7-61/98 aufgestellten Personenaufzug Nr. AK 60141 erteilt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor dem Abgang in den Keller ist ein Schlüsselkästchen vorzusehen.
- 2) Die parallele Notrufklingel ist funktionstüchtig herzustellen.

Die Behebung der Mängel ist der Magistratsabteilung 35 binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit 180,-- ATS (entspricht 13,08 EUR) Bundesstempel zu versehen ist.

Erght an:

- 1) Bauwerber und Grundeigentümer:

AL - Allgemeine Immobilien AG und Miteigentümer
v.d. Herrn Dipl.Ing. Friedrich Böck
c/o Herrn Arch. Dipl.Ing. Reinhard Eisterer,
Serravagasse 13/1, 1140 Wien

Einlegen

EZ 10.12

KG Neubau

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371.7 Siebenstempore 16g 1833/PP, 1P62/PP, 2076/PP

Fertigstellungsanzeige zu MA 371.7 Stiff 1833 16g 12061/PP

MA 371 Siebenstempore 16g 1628/PP

MA 371.7 Siebenstempore 16g 1277/PP

Belege :

	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☐	☒	☐
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	☐	☒	☐
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	☐	☒	☐
- Konstruktionspläne	☐	☒	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☐	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☒	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerherstellung	☒	☐	☐
			☐ Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	☒	☐	☐
			☐ Antrag Zwangsstrafe an MA 64
			☐ Verständigung der MA 41

Anzeige

- ☐ Unvollständig belegt - Mitteilung
erfolgt am: 22.4.1999

Nachreichung

erfolgte am: 23. Sept. 1999
7. Okt. 1999

☒ Vollständig und richtig belegt

- ☐ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in A1 auszutragen
- ☐ MZ
- ☐ ONr. bekanntgegeben? ☐ JA ☐ NEIN → Ä.A.

Der/Die Sachbearbeiter/in: SE

Für den Abteilungsleiter:

Datum: 25. JAN. 2000

[Signature]

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

MA 37-A/39946-1/2005

Wien, 20. September 2005

7., Siebensterngasse 16A
EZ 1012 der Kat.Gem. Neubau

Personenaufzug Nr. AK 60141
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

Entgegengenommen
zur Einsparung 3717
Wien, am 14. 02. 2006
Für den Vizepräsidenten: /

BESCHIED

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft den mit den Bescheiden MA 35-A/7-61/98 vom 3.7.1988 und MA 35-A/7-270/98 vom 22.1.1999 bewilligten Personenaufzug Nr. AK 60141, Fabrikat Schindler, Baujahr 1998, dahingehend abzuändern, dass

⇒ ein Fernnotrufsystem eingebaut und die Notbefreiung durch ein zugelassenes Betreuungsunternehmen statt eines Aufzugswärters erfolgen wird.

Die Auflagenpunkte 11) bis 13) des Bescheides MA 35-A/7-61/98 vom 3.7.1988 sowie der Auflagenpunkt 2) des Bescheides MA 35-A/7-270/98 vom 22.1.1999 finden für den unwesentlich geänderten Personenaufzug keine Anwendung mehr.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Im Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzugsserrichters weiterhin anzugeben.
- 2) Der Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 5 des Wiener Aufzugsgesetzes der Magistratsabteilung 37-Gruppe A vom Bauwerber oder vom Eigentümer des Aufzuges unter Vorlage des schriftlichen Nachweises über die Beauftragung des Betreuungsunternehmens, das die Notbefreiung durchführt, anzuzeigen.

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

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

Konsensübermittlung
Magistratsabteilung 37/7

Einlegen

EZ/Bez.1012/7
KG. Neubau

Abschluss nach Kenntnisnahme - AUFZUG

MA 37-A/7-39946-2/05

Kenntnisnahme MA 37-A/39946-1/2005

7., Siebensterngasse 16A

Personenaufzug Nr. AK 60141

Belege:

nicht
erforderl.

liegt vor

nachgereicht am:

- positive Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw. Zeugnis (SV)
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen
- Nachweis über geänderte Aufzugsbauteile (SV)

X

X

X

X

Sachverständiger (SV): Ing. Urbanek (TÜV)

Erfordernisse:

	Aufzugswärter (Anzahl)	Betreuungsunternehmen (Name)
X Aufzugsbetreuung	1	
X Notbefreiung	1	Fa. Schindler
X Fernnotrufsystem	Type : Servitel	

Abschluss nach Kenntnisnahme

Nachreichung

unvollständig belegt - Mitteilung
erfolgt am:

erfolgte am:

X Vollständig und richtig belegt

X Die Kenntnisnahme ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.

Der Sachbearbeiter: Koszt

Für den Abteilungsleiter:

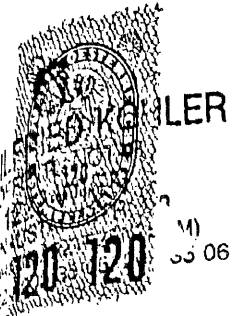
Datum: 14.03.2006

Dipl. Ing. Sommer

Abschrift

DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT

39 26 / 95
Angezeigt am 2. SEP. 1995 u. unter B.R.P.
423023 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrsteuern in Wien



KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen: -----
1.) der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, -
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 115448 b
eingetragen, -----
im folgenden kurz Verkäuferin genannt, -----
einerseits und -----
2.) der Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., ----
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 118240 h
eingetragen, -----
als Käuferin andererseits, -----
wie folgt: -----

I.

Die Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft, ----
ist Alleineigentümerin der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück Nummer 189/2 Baufl. (Gebäude), Baufl.
(befestigt), Siebensterng. 16a, -----
im Gesamtausmaß von 437 m2.

--- Auf dieser Liegenschaft besteht ein Wohnhaus mit 17 ----
(siebzehn) selbständigen Räumlichkeiten. -----

Festgestellt wird, daß mit Entscheidung des Magistrates der
Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, -----
Zahl: MA 50 - Schli 1/95 Wien 7, Siebensterngasse 16a, vom
22.3.1995 die Nutzwerte für diese vorgenannten selbständigen
Räumlichkeiten festgestellt wurden. -----



Gegenstand dieses Vertrages sind 19/1235
Anteile der vorgenannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen
das Wohnungseigentum an Wohnung Top 15, mit einer Nutzfläche
von 25,78 m² untrennbar zu verbinden ist, und zwar aufgrund
des abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages. -----

Bereits jetzt wird festgehalten, daß mit den vertragsgegen-
ständlichen Anteilen Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungs-
eigentumsgesetzes 1975 begründet werden soll und räumt die
Käuferin bereits jetzt den anderen Miteigentümern der im
Punkt I. dieses Vertrages näher angeführten Liegenschaft das
Recht der ausschließlichen Benützung der jeweiligen Objekte
ein.-----

II.

Die Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft, ----
im folgenden kurz Verkäuferin genannt, verkauft und über- --
gibt hiemit an die -----
----- Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., ----
und diese, im folgenden kurz Käuferin genannt, kauft und ---
übernimmt hiemit die im Punkt I. dieses Vertrages näher ----
bezeichneten Liegenschaftsanteile, mit welchen Wohnungs- ---
eigentum an den, Gegenstand dieses Vertrages bildenden, ---
Liegenschaftsanteilen begründet werden soll, samt allem ----
rechtlichen und faktischen Zubehör, so wie die Verkäuferin
diese besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu be- -
nützen berechtigt war, und zwar um den beiderseits einver- -
nehmlich vereinbarten Kaufpreis von S 200.000,--
(Schilling zweihunderttausend). -----

Die Parteien erklären ausdrücklich für den Fall, daß ein ---
Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem wahren gemeinen -
Wert des Vertragsobjektes bestehen sollte, daß ihnen der ---
wahre Wert durch Erkundigungen bekannt war, sie sich jedoch
dennoch bei dem genannten Kaufpreis geeinigt haben. -----

III.

Die Berichtigung des vereinbarten Kaufpreises durch die ----
Käuferin erfolgt in der Weise, daß sich die Käuferin ver- --
pflichtet, den Gesamtkaufpreis -----

----- binnen 30 (dreißig) Tagen ab dem Tage der Vertrags- ----
----- fertigung durch sie selbst, -----
treuhändig beim Urkundenverfasser, -----
----- Herrn Dr. Wilfried KÖHLER, öffentlicher Notar, -----
----- Wien-Donaustadt I, 1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3, ---
mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu hinterlegen,
diesen Betrag samt Erlagszinsen, nach Vorliegen aller für --
die Vormerkung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin,
ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen notwen-
digen Urkunden, an die Verkäuferin auszufolgen. -----

Der Repräsentant der Verkäuferin erklärt trotz eingehender -
Belehrung durch den Urkundenverfasser, auf eine zwischen- --
zeitige Verzinsung, auf Verzugszinsen, Wertsicherung, -----
grundbücherliche Sicherstellung, die Vereinbarung der Voll-
streckbarkeit, sowie auf die Vereinbarung von Bedingungen
für den Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages in
Ansehung des aushaftenden Gesamtkaufpreises zu verzichten. -

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den -----
rechtlichen Besitz und Genuß der Käuferin erfolgt mit -----
dem Tag der Vertragsfertigung; -----
die Käuferin trägt daher auch von diesem Tage an Gefahr, Zu-
fall und alle das Vertragsobjekt betreffenden Lasten. -----
Als Verrechnungsstichtag wird der 1. September 1995
vereinbart.-----

V.

Die Verkäuferin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, oder
eine besondere Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber --
dafür, daß dieses vollkommen satz- und lastenfrei in das
Eigentum der Käuferin übergeht. -----

Hinsichtlich des ob der ganzen Liegenschaft in C LNr 3a, TZ.
17/1995 einverleibten Pfandrechtes von S 12,500.000,--
(Schilling zwölf Millionen fünfhunderttausend) für die
Sparkasse - Region St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank ver-
pflichtet sich die Verkäuferin, auf ihre Kosten dem -----

Urkundenverfasser ehestmöglich eine intabulationsfähige Freilassungserklärung zur Verfügung zu stellen und die Käuferin in Ansehung des Kaufobjektes bezüglich dieser vorgenannten Forderung vollkommen schad- und klaglos zu halten.-----

VI.

--- Beide Vertragsteile verpflichten sich hiemit jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf die Einbringung einer -- Teilungsklage in Ansehung der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft aufgrund der beabsichtigten Begründung von Wohnungseigentum ob dieser Liegenschaft zu -- verzichten.-----

Die Käuferin erklärt bereits jetzt, einer zukünftigen ----- Anteilsberichtigung und Nutzwertänderung zuzustimmen, welche sich daraus ergibt, daß durch Verringerung von bisher allgemein genützten Flächen unter deren gleichzeitiger Einbe- --- ziehung in angrenzende selbständige Eigentumswohnungen diese Eigentumswohnungen vergrößert, oder durch die Begründung von Wohnungseigentum am ausgebauten Dachgeschoß und an Keller- räumlichkeiten die jeweiligen Nutzwerte erhöht oder ver- --- ringert werden, sofern hiedurch in den unmittelbaren ----- Bestand des Wohnungseigentums der Käuferin nicht einge- ---- griffen wird; (z.B. Einbeziehung von Gangflächen und WC in eine angrenzende Eigentumswohnung). -----

VII.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Ein- willigung, daß aufgrund dieser Urkunde, ohne weiteres Wissen der Verkäuferin, jedoch nicht auf deren Kosten, ob den im -- Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten, Gegenstand --- dieses Vertrages bildenden Liegenschaftsanteilen, mit ----- welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 15 zu verbinden ist, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und mögen, und zwar: -----

- 1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für -----
Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H.; -----
- 2.) die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungs- --
eigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 an der Wohnung --
Top 15, für -----
Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H. -----

VIII.

sämtliche von den Vertragsparteien in diesem Vertrag über- --
nommenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen gehen zur un-
geteilten Hand auf deren Rechtsnachfolger über. -----

IX.

Die Vertragsparteien erklären, daß eine allenfalls beste-
hende Hauptmietzinsreserve hinsichtlich der vertragsgegen-
ständlichen Liegenschaftsanteile als verrechnet gilt und die
Käuferin hierauf keine Ansprüche hat. -----

X.

Der Repräsentant der Käuferin erklärt an Eidesstatt, daß
ausschließlich österreichische Staatsbürger als Gesell-
schafter an der -----
----- Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., -----
mit dem Sitz in Wien, beteiligt sind und daß sich das -----
gesamte Stammkapital dieser Gesellschaft im Eigentum von ---
österreichischen Staatsbürgern befindet. -----

XI.

Die Käuferin verpflichtet sich hiemit zur Unterfertigung des
zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrages sofort nach Vor-
liegen desselben, und insbesondere verpflichtet sich die ---
Käuferin, alle sich aus diesem Wohnungseigentumsvertrag ---
ergebenden Verbindlichkeiten und Verpflichtungen auf ihre --
Rechtsnachfolger zu überbinden. -----

XII.

Die Vertragsparteien erklären wechselseitig, für Schadenersatzansprüche, welche durch nachträgliche Änderungen der gesetzlichen Voraussetzungen entstehen sollten, keine Haftung zu übernehmen. -----

XIII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Käuferin allein und aus eigenem. -----
--- Festgestellt wird, daß der Auftrag zur Errichtung dieses Kaufvertrages ausschließlich von der Käuferin erteilt wurde.

W i e n , am 7. September 1995

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESellschaft

Allgemeine Leasing
Gesellschaft m.b.H.

B.R.Z. 4709/95

Die Echtheit der Zeichnung der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN -----
AKTIENGESELLSCHAFT, A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 -----
vertreten durch Herrn Helmut Ruediger Scholz, geboren am -----
sechzehnten November neunzehnhunderteinundvierzig (16.11.1941), ---
Vorstandsdirektor, A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als -----
selbständig vertretungsbefugter Vorstand und die Echtheit der -----
Zeichnung der Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., A-1130
Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 vertreten durch Herrn Dkfm. -----
Gerhard Egermann, geboren am dreißigsten Juni -----
neunzehnhundertfünfunddreißig (23.06.1935), Kaufmann, A-1130 Wien,
Hietzinger Hauptstraße 74 als selbständig vertretungsbefugter -----
Geschäftsführer wird hiermit beglaubigt. -----

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim -----
Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig -
litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Helmut Ruediger ----
Scholz, Vorstandsdirektor, als selbständig vertretungsbefugter ----
Vorstand heute berechtigt ist, die unter FN 115448 b registrierte -
Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, mit dem Sitz in
Wien allein zu vertreten. -----

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim -----
Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig -
litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Dkfm. Gerhard -----
Egermann, Kaufmann, als selbständig vertretungsbefugter -----
Geschäftsführer heute berechtigt ist, die unter FN 118240 h -----
registrierte Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., mit dem
Sitz in Wien allein zu vertreten. -----
Wien, am siebenten September neunzehnhundertfünfundneunzig -----



[Handwritten signature]

Diese für die Grundbuchsurrendensammlung bestimmte, daher stem-
pelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 2 Bogen
bestehenden, mit *no.* Schilling gestempelten Urschrift voll-
kommen überein. -----

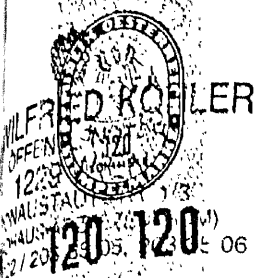
Wien, am fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneunhundertfünf- -
undneunzig (25.10.1995) -----



[Handwritten signature]



DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT



39.26/95
Abschrift

Angezeigt am 1. 2. SEP. 1995 u. unter B.R.P.
423024 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen: -----

- 1.) der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, -
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 115.448b
eingetragen, -----
u n d -----
- 2.) der Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., -----
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 118240 h
eingetragen, -----

wie folgt: -----

I.

Ob der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück Nummer 189/2 Baufl. (Gebäude) und Baufl.
(befestigt), Siebensterng. 16a, -----
im Gesamtausmaß von 437 m²,
ist derzeit bürgerlich das alleinige Eigentumsrecht für die
Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft einver-
leibt. -----

Mit Kaufvertrag vom heutigen Tage hat die Firma Allgemeine
Leasing Gesellschaft m.b.H. 19/1235 Anteile
der vorangeführten Liegenschaft, mit welchen Anteilen un-
trennbar Wohnungseigentum an den Wohnungen top 15 verbunden
werden soll, gekauft. -----



II.

In dem auf der vorangeführten Liegenschaft errichteten -----
Haus in -----
----- 1070 Wien, Siebensterngasse 16a, -----
befinden sich laut Gutachten des staatlich befugten und
beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka
vom 20. März 1995 insgesamt 17 (siebzehn) selbständige
Räumlichkeiten;-----

Die Liegenschaftseigentümerin hat um Festsetzung der Nutz- --
werte für die vorangeführten Bestandgegenstände angesucht. --
--- Grundlage dieses Ansuchens war das der Nutzwert- -----
ermittlung zugrundezulegende Gutachten des staatlich befug-
ten und beeideten Ziviltechnikers, -----
---- Arch. Dipl. Ing. Adolf WOHANKA vom 20. März 1995, ----
welches die Festsetzung der Nutzwerte der gegenständlichen -
Objekte begründet. -----
---- Mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der --
Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zahl: MA 50 - Schli 1/95
Wien 7, Siebensterngasse 16a, wurden die Nutzwerte gemäß §§
3 (1) und 5 WEG - 1975 für die einzelnen selbständigen Ob-
jekte festgesetzt. -----

III.

Die Miteigentümer der gegenständlichen im Punkt I. dieses --
Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft sind überein- ----
gekommen, an den selbständigen Bestandgegenständen mit den -
jeweils damit verbundenen Flächen, Wohnungseigentum zu ----
begründen und geben ihre Zustimmung zur Richtigstellung der
vereinbarten und intabulierten Miteigentumsanteile, ange- --
führt in der Tabelle Spalte D, im Sinne des § 2 WEG 1975, --
ohne jeden weiteren wechselseitigen Wertausgleich. -----
--- Die in der Tabelle Spalte E für die jeweiligen Wohnungen
ersichtlichen Miteigentumsanteile werden mit Entscheidung --
des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, ---
Zentrale Schlichtungsstelle vom 22. März 1995, Zahl: MA 50-
Schli 1/95 Wien 7, Siebensterngasse 16a, rechtskräftig fest-
gestellt.-----

Zum Zwecke der Angleichung der in Spalte D angeführten bisherigen Miteigentumsanteile an die in Spalte E angeführten, zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Miteigentumsanteile, stimmen hiemit sämtliche Miteigentümer einer Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile im Sinne der Nutzertermittlung zu. -----

Die bisherige Liegenschaftseigentümerin behält sich das Recht vor, hinsichtlich der ihr verbleibenden Liegenschaftsbestandteile Wohnungszusammenlegungen auch unter Miteinbeziehung von Gangflächen und Gang-WC's etc. durchzuführen, ebenso hinsichtlich nicht einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräumlichkeiten und der Waschküche. -----
Weiters behält sie sich das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Hofes vor. -----

Die anderen Wohnungseigentümer stimmen allen hiezu erforderlichen und auf Kosten der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft vorzunehmenden Zu-, Um-, Auf- und Einbauten zu, sofern hiedurch nicht in den Bestand des Wohnungseigentums der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird.

--- Ebenso bleiben die Dachgeschoßflächen ausschließlich im Eigentum und in der Nutzung der bisherigen Liegenschaftseigentümerin und ist diese berechtigt, durch Ausbau des Dachgeschoßes Eigentumswohnungen zu schaffen. -----

Hinsichtlich dieser neu geschaffenen Dachgeschoßwohnungen stehen den übrigen Wohnungseigentümern keinerlei Ansprüche zu. -----

Die Kosten der Errichtung der Dachgeschoßwohnungen trägt die bisherige Liegenschaftseigentümerin, Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft; -----
sämtliche Kosten der Sanierung allgemeiner Teile (Dacheindeckung, Verblechungen, Dachrinnen, Gesimse, Kamine etc.) trägt jeder Miteigentümer entsprechend seinen Anteilen. ----

IV.

Nach Richtigstellung ihrer Miteigentumsanteile im Sinne des § 2 WEG 1975 schließen die in der Tabelle C genannten Miteigentümer nachstehende -----

----- VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM -----

Sämtliche Miteigentümer räumen sich hiemit wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung -- über die in der Tabelle Spalte A angeführten und in Spalte B beschriebenen Objekte im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes -- vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417 nach Maßgabe der in der -- Tabelle angeführten Aufstellung ein, ----- sodaß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil, beziehungsweise Mindestanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, ----- dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in Spalte A genannten Wohnungen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt. -----

V.

Die Wohnungseigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren der Wohnung auf eigene Rechnung berechtigt und verpflichtet. ----- Hiezu gehören auch Schäden an außenseitigen Fenstern und der gesamten Verglasung. -----

Die Wohnungseigentümer kommen jedoch überein, für erhebliche Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Wohnung auswirken, gemeinsam nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufzukommen, solche Schäden sind unverzüglich der bestellten Hausverwaltung anzuzeigen. -----

----- Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen ist, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen Zustimmung oder Genehmigung seitens der zuständigen Behörden, von keiner weiteren Zustimmung abhängig, jedoch -- der Hausverwaltung vor Beginn anzuzeigen. -----

Die Wohnungseigentümer vereinbaren hiemit ausdrücklich, daß in allen Fragen betreffend die Erhaltung, Instandsetzung, oder Verbesserung der Liegenschaft, abweichend von den ----- Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, ----- die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer nach Anteilen ----- rechtsverbindlich entscheiden kann. -----

--- Jedoch verbleibt das Recht zur Nutzung von Dach- und ---
Fassadenflächen für Reklamezwecke und der Montage von Haus-
gemeinschaftsanlagen (z.B. SAT-Empfangsanlagen) bei der ----
Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft und erhält
dieselbe die von allenfalls hieraus Berechtigten zu leisten-
den Miet- oder Abschlagszahlungen. -----

VI.

Die Vertragsparteien stimmen der Schaffung eines Reparatur-
fonds für die Erhaltung der Liegenschaft zu und verpflichten
sich, diesen Reparaturfonds mit derzeit monatlich... S 5,--
(Schilling fünf) pro m2 (Quadratmeter) Nutzfläche zu
dotieren. Dieser Reparaturfonds ist von der Hausverwaltung
zu verwalten. -----

VII.

Zur Lösung von Zweifelsfragen sind die Bestimmungen des ----
Wohnungseigentumsgesetzes und der gesetzlichen Vorschriften
über die Gemeinschaft des Eigentums in der jeweils gültigen
Fassung heranzuziehen. -----

VIII.

Die Liegenschaftseigentümer verpflichten sich, die sich aus
diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und Verbindlich- -
keiten im Falle einer Veräußerung von Miteigentumsanteilen -
mit welchen das Wohnungseigentum verbunden ist, auf ihre ---
Rechtsnachfolger zu übertragen. -----

IX.

Die Vertragsparteien beauftragen mit der Verwaltung der ----
Liegenschaft die -----
----- Firma Liegenschaften Verkehrs- und Verwaltungs- ---
----- gesellschaft m.b.H. -----
----- 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74. -----

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, der Hausverwaltung

über deren Verlangen jederzeit eine entsprechende Verwaltungsvollmacht auszustellen. -----

Die Kosten der Verwaltung werden von den Wohnungseigentümern entsprechend der Honorarordnung der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder getragen. -----

Die Hausverwaltung ist auch berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer die Rücklage gemäß § 16 WEG festzusetzen und einzuheben. -----

Hinsichtlich etwaiger Gewährleistungsansprüche gegenüber Professionisten, welche Erhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten an Gewerken des Hauses durchgeführt haben, wird einvernehmlich festgestellt, daß diese Ansprüche seitens des Bauherrn zur Gänze an die jeweiligen Wohnungseigentümererwerber, beziehungsweise deren Rechtsnachfolger abgetreten werden und diese Abtretung von den jeweiligen Wohnungseigentümern ausdrücklich angenommen wird. -----

--- Die Vertragsparteien ermächtigen die Hausverwaltung, eine Versicherung des Gesamtobjektes für Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Glasbruch- und Sturmschäden, sowie für Schäden an der Gegensprechanlage, abzuschließen, und verpflichten sich, die Kosten für diese Versicherungen anteilig zu tragen, sowie in eventuell bereits bestehende Versicherungsverträge einzutreten. -----

--- Festgestellt wird, daß bei allfälligen Leistungen der Versicherung diese Leistungen zur Wiederherstellung von eingetretenen Schäden zu verwenden ist. -----

Die Hausverwaltung ist ermächtigt, die Hausbesorgerarbeiten durch eine dazu befugte Reinigungsfirma ihrer Wahl vornehmen zu lassen, wobei die Entlohnung nach den Bestimmungen des Hausbesorgergesetzes zu erfolgen hat. -----

X.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft -----

----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück Nummer 189/2 Baufl. (Gebäude), Baufl.

(befestigt), Siebensterng. 16a, -----
nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und mögen:

- I. In der Aufschrift: -----
die Ersichtlichmachung: WOHNUNGSEIGENTUM. -----
- II. Im Eigentumsblatt: -----
1) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes
für die in der Spalte C genannten Miteigentümer zu -
den in Spalte E genannten Anteilen; -----
2) ob den, in Spalte E genannten Anteilen: -----
die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in --
der Tabelle Spalten A und B genannten Bestandgegen-
ständen. -----

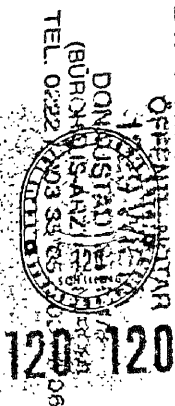
XI.

Alle Vertragsparteien ermächtigen hiemit -----
----- Herrn Dkfm. Gerhard EGERMANN, geboren 23.6.1935, -----
----- 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
die allenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses
Vertrages und etwaiger Berichtigung der Nutzwertanteile not-
wendigen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzu-
nehmen, sowie auch alle künftig aufgrund von Auf-, Zu- oder
Umbauten etc. erforderlichen Urkunden, insbesondere jedoch
diesbezügliche Änderungen oder Berichtigungen der bestehen-
den, beziehungsweise künftigen Nutzwertanteile jeweils in
ihrem Namen zu errichten und zu unterfertigen. -----

Desweiteren verpflichten sich alle Wohnungseigentümer über
Ersuchen der Hausverwaltung jederzeit für von der Hausver-
waltung beabsichtigte Umbauarbeiten eine entsprechende -----
Architektenvollmacht auszustellen. -----

XII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durch- --
führung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und --
Abgaben tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Lie-
genschaftsanteile. -----



XIII.

Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift -----
errichtet, welche bei der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74,
verbleibt;-----

den beteiligten Parteien steht es jedoch frei auf eigene ---
Kosten, Abschriften dieses Vertrages, auch wiederholt, zu ---
verlangen.-----

W i e n , am 7. September 1995

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESellschaft

Allgemeine Leasing
Gesellschaft m.b.H.

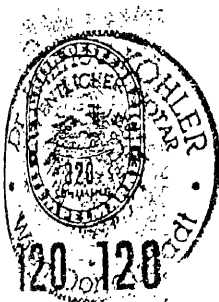
1
R.R.Z. 4710/95

Dr. Wilfried KOHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
229 V/1
DONAUSTADT
(BÜRO) 120 120
TEL. 0 22 1 22 03 22 22 22 22

Die Echtheit der Zeichnung der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 vertreten durch Herrn Helmut Ruediger Scholz, geboren am sechzehnten November neunzehnhundertvierzig (16.11.1941), Vorstandsmitglied, A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als selbständig vertretungsbefugter Vorstand und die Echtheit der Zeichnung der Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 vertreten durch Herrn Dkfm. Gerhard Egermann, geboren am dreiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertfünfunddreißig (23.06.1935), Kaufmann, A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer wird hiermit beglaubigt.

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig - litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Helmut Ruediger Scholz, Vorstandsmitglied, als selbständig vertretungsbefugter Vorstand heute berechtigt ist, die unter FN 115448 b registrierte Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, mit dem Sitz in Wien allein zu vertreten.

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig - litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Dkfm. Gerhard Egermann, Kaufmann, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer heute berechtigt ist, die unter FN 118240 h registrierte Firma Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., mit dem Sitz in Wien allein zu vertreten.



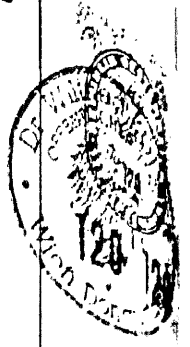
TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012,
1070 Wien, Siebensterngasse 16a,

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1A	Geschäftslokal	Fa. AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 FN 115.448b, HG. Wien,	zus. 1099	53
1B	Geschäftslokal	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	58
2	Geschäftslokal	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	136
16	Büro	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	71

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.l.t.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
15	Wohnung	Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien Hietzinger Hauptstraße 74 FN 118240h, HG Wien	19	19
<u>1. STOCK:</u>				
3	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus. 1099	91
4	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	79
5	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	65
<u>2. STOCK:</u>				
6	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	77
7	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	80

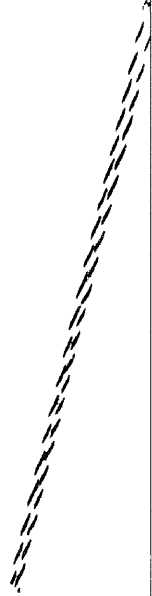
A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
8	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus. 1099	64
<u>3. STOCK:</u>				
9	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	86
10	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	79
11	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	63
<u>4. STOCK:</u>				
12	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	68
13	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.O.	68





A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
14	Atelier	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus.1099	78
Summe aller Nutzwerte:				<u>1235</u>

Wien, am 7. September 1995



Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 3 1/2 Bogen bestehenden, mit .600/- Schilling gestempelten Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneunhundertfünfundneunzig (25.10.1995) -----



A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



39 26 / 95
Abschrift

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefon: 40 00/90276 oder 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/95
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 22.3.1995

Herrn
Architekt
Dipl.Ing. Adolf Wohanka

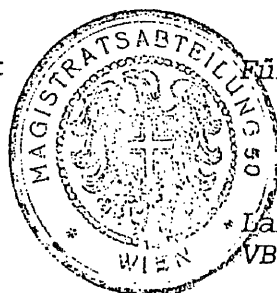
Mollardgasse 20/2/8
1060 Wien

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 22.3.1995, Zl. MA 50 - Schli 1/95, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 20.3.1995 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:


Antel, KO



Für den Abteilungsleiter:

Langer
VB

Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher stem-
pelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 12 Bogen
bestehenden, mit ... Schilling gestempelten Urschrift voll-
kommen überein. -----
Wien, am fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneunhundertfünf-
undneunzig (25.10.1995) -----



A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the notary seal.

Abschrift



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUCHTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MOLLARDGASSE 20 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

39 26 / 95

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 12, Abs. 2, Ziff. 2 WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG
(BGBl. 800/1993) für die Liegenschaft in

1070 Wien
Siebensterngasse 16 A
EZ 1012
Kat. Gem. 01010 Neubau



Wien, 20. März 1995

Adolf Wohanka
ARCH. DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATL. BEFUCHTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MOLLARDGASSE 20

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2, Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1974 idF des 3. WÄG (BGBl. 800/1993) festgestellt, daß sich auf der Liegenschaft in

1070 Wien, Siebensterngasse 16 A

17 selbständige Räumlichkeiten

befinden: 12 Wohnungen und
5 sonstige Räumlichkeiten.

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

1 Atelier
3 Geschäftslokale
1 Büro

Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Zusätzlich zu den bisher angeführten selbständigen Einheiten gibt es folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen gemäß § 1 Abs. 4 des WEG 1975 kein Wohnungseigentum bestehen kann:

1 Schutzraum

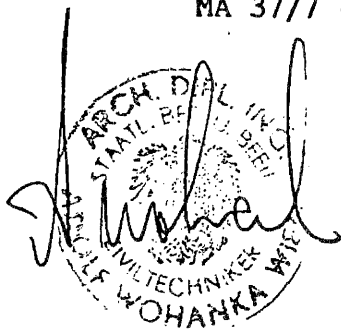
Im Sinne des § 12 Abs. 2, Ziff. 2, lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2, Ziff. 8, lit. a WEG 1975 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

18-04-1870, G. Z. 24479
04-07-1892, M. Z. 123502
17-08-1901, G. Z. 49409
09-05-1949, M. Abt. 36-4770/49
17-11-1949, M. Abt. 36 - 20547/49
26-11-1941, Abt. IV/31 - 2534/40
12-06-1964, M. Abt. 36 - 7/Siebensterngasse 16 A/1/64
20-06-1985, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/2/85
03-06-1986, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/3/86
24-08-1989, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/2086/89
21-07-1993, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/1421/93

Ergeht an: Antragsteller

MA 37/7 - Baupolizei



Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stem-
pelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 1 1/2 Bogen
bestehenden, mit ... Schilling gestempelten Urschrift voll-
kommen überein. -----
Wien, am fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneunhundertfünf-
undneunzig (25.10.1995) -----



A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Dr. Köhler", written over the notary seal.



15

Abschrift
39 26/95

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/95
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 22.3.1995

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

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

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 800/1993, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes (MRG - in der Fassung des 3. WÄG) über Antrag der Liegenschaftseigentümerin AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft, vertreten durch Arch. Dipl.Ing. Adolf Wohanka, bezüglich der Liegenschaft in Wien 7, Siebensterngasse 16a, EZ. 1012, Kat. Gem. Neubau, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 1235 festgesetzt.

-1



Geschoß/Top Nr.	Bestandsgegenstand	NUTZWERT
-----------------	--------------------	----------

ERDGESCHOSS

Top 1 A	Geschäftslokal	53
Top 1 B	Geschäftslokal	58
Top 2	Geschäftslokal	136
Top 16	Büro	71
Top 15	Wohnung	19

1. STOCK

Top 3	Wohnung	91
Top 4	Wohnung	79
Top 5	Wohnung	65

2. STOCK

Top 6	Wohnung	77
Top 7	Wohnung	80
Top 8	Wohnung	64

3. STOCK

Top 9	Wohnung	86
Top 10	Wohnung	79
Top 11	Wohnung	63

4. STOCK

Top 12	Wohnung	68
Top 13	Wohnung	68
Top 14	Atelier	78

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1235

=====

Begründung:

Die im Spruche genannte Antragstellerin beehrte mit Schreiben vom 20.3.1995 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker D.I. Adolf Wohanka hat mit Gutachten vom 20.3.1995 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 4) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile, die nicht eigentumsfähig sind, nicht bewertet.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 5-8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 12, Abs. 2, Ziff. 2, WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

12 Wohnungen und
5 sonstige Räumlichkeiten
17 selbständige Räumlichkeiten
=====

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

1 Atelier
3 Geschäftslokale
1 Büro

Alle 17 selbständigen Räumlichkeiten wurden bewertet. Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 des WEG 1975.

Zusätzlich zu den bisher angeführten selbständigen Einheiten gibt es folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 kein Wohnungseigentum bestehen kann:

1 Schutzraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2, Ziff. 2, lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ermittlung der ZU- und ABSCHLÄGE für die Nutzwertberechnung:

V o r b e m e r k u n g :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 - erster Satz des WEG 1975 idF des 3. WÄG).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5, Abs. 4 WEG 1975 idF des 3. WÄG).

Regelnutzwert für Wohnung	1,00
Geschäftslokal	1,20
" -Anteil Zwischendecke	0,70
Büro	1,00
Atelier	1,00

A b s c h l ä g e :

- A 1 - 5,0 % für überwiegende Straßenlage
- A 2 - 10,0 % für fehlendes Bad
- A 3 - 5,0 % für überwiegende Hoflage
- A 4 - 2,5 % Lage im 2. Stock
- A 5 - 5,0 % Wohnfläche 90 - 130 m²
- A 6 - 5,0 % Lage im 3. Stock
- A 7 - 7,5 % Lage im 4. Stock
- A 8 - 10,0 % Lage im Erdgeschoß

Top Nr.	Regelnutzwert	Ab- und Zuschläge	Nutzwert/m ²
Top 1 A, 1 B und 2:			
Anteil EG	1,20	-	1,20
Zwischend.	0,70	-	0,70
Top 16	• 1,00	-	1,00
Top 15	1,00	A 2, A 3, A 8	0,75
Top 3	1,00	A 1, A 5	0,95
Top 4	1,00	A 1, A 2, A 5	0,85
Top 5	1,00	A 2, A 3	0,85
Top 6	1,00	A 1, A 2, A 4, A 5	0,825
Top 7	1,00	A 1, A 2, A 4, A 5	0,825
Top 8	1,00	A 2, A 3, A 4	0,825
Top 9	1,00	A 1, A 5, A 6	0,85
Top 10	1,00	A 1, A 5, A 6	0,85
Top 11	1,00	A 2, A 3, A 6	0,80
Top 12	1,00	A 1, A 2, A 5, A 7	0,725
Top 13	1,00	A 1, A 2, A 5, A 7	0,725
Top 14	1,00	-	1,00

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	N U T Z W E R T	
				einzel	gesamt

E R D G E S C H O S S

Top 1 A	Geschäftslokal	27,66	1,20	33,19	
	Zwischendecke	27,66	0,70	<u>19,36</u>	53
Top 1 B	Geschäftslokal	30,51	1,20	36,61	
	Zwischendecke	30,51	0,70	<u>21,36</u>	58
Top 2	Geschäftslokal	71,82	1,20	86,18	
	Zwischendecke	71,82	0,70	<u>50,27</u>	136
Top 16	Büro	70,51	1,00		71
Top 15	Wohnung	25,78	0,75		19

1. S T O C K

Top 3	Wohnung	96,16	0,95		91
Top 4	Wohnung	93,11	0,85		79
Top 5	Wohnung	76,99	0,85		65

2. S T O C K

Top 6	Wohnung	93,11	0,825		77
Top 7	Wohnung	96,72	0,825		80
Top 8	Wohnung	76,99	0,825		64

3. S T O C K

Top 9	Wohnung	100,84	0,85		86
Top 10	Wohnung	93,07	0,85		79
Top 11	Wohnung	79,18	0,80		63

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	N U T Z W E R T einzel	gesamt
---------------------	-------------------------	------------------	--------------------	---------------------------	--------

4. S T O C K

Top 12	Wohnung	93,36	0,725		68
Top 13	Wohnung	93,50	0,725		68
Top 14	Atelier	78,22	1,00		78

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1235

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Herrn
Architekt
Dipl.Ing. Adlf Wohanka

Mollardgasse 20/2/8
1060 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Chen Goff

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Langer, VB
Telefon: 40 00/90108DW

Dr. Heindl
Senatsrat

Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stem-
pelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus 4 1/2 Bogen
bestehenden, mit Schilling gestempelten Urschrift voll-
kommen überein. -----
Wien, am fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneunhundertfünf-
undneunzig (25.10.1995) -----



A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the notary seal.





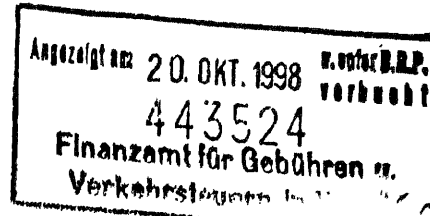
Abschnitt

535/99

Anlage-III

1/3

DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT



DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT

BERICHTIGUNG

180 180 1/3
DONAUSTADT (BÜRO) ANZELMSTR. 118
TEL. 0222 / 203 35 05, 203 35 06

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom 15.7.1993

abgeschlossen zwischen: -----

- 1.) Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingetragen ---
unter FN 115448 b, und -----
- 2.) Herrn Dr. Bernhard SEIDELBERGER, geboren am 12.10.1971, Arzt, wohnhaft in 1130 Wien, hermesstraße 187, -----
- 3.) Frau Hella BÖHM-BAWERK, geboren am 22.3.1940, Bundesbedienstete, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13, -----
- 4.) den Ehegatten Herrn Dipl.-Ing. Fritz PITRO, geboren am 8.4.1941, Angestellter, und Frau Eva PITRO, geboren am 8.3.1948, Volksschullehrerin, beide wohnhaft in 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/8, -----

wie folgt: -----

I.

Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 7. September 1995, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien am 12.9.1995 zu B.R.P. 423.024 angezeigt, wurde ob der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück 189/2 Baufl. (Gebäude), Baufl. (be-
festigt), Siebensterng. 16a, -----
Wohnungseigentum begründet; hiezu /A
(Tabelle ursprünglicher Stand). -----



II.

Aufgrund des Gutachtens des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Adolf Wohanka vom 10.7.1997 befinden sich nunmehr in dem auf der vorangeführten Liegenschaft errichteten Haus, -----
----- 1070 Wien, Siebensterngasse 16A, -----
20 selbständige Räumlichkeiten. -----

III.

Desweiteren wurden mit rechtskräftigen Entscheidungen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, vom 16.7.1997, Zahl: MA 16 - ZS 1/97/2081, Wien 7, Siebensterngasse 16 A, und vom 28.1.1998, Zahl: MA 16 - ZS 2/97/3553, aufgrund des Dachgeschoßausbaues und des Lifteinbaues im genannten Haus die Nutzwerte der einzelnen Bestandgegenstände neu festgesetzt und daher die seinerzeitige Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien insoweit abgeändert. -----

IV.

Sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
berichtigen hiemit aufgrund der in den Punkten II. und III. angeführten neuen Urkunden den Wohnungseigentumsvertrag vom 7. September 1995, insbesondere die in diesem enthaltene Tabelle, sodaß diese in ihrer neuen Fassung entsprechend der dieser Urkunde als/B
angeschlossenen Tabelle lautet. -----
In allen übrigen Punkten bleibt der Wohnungseigentumsvertrag vollinhaltlich unverändert und aufrecht. -----

V.

Die Liegenschaftseigentümer erteilen sohin ihre Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes und Be-

gründung von Wohnungseigentum an den in Spalte A bezeichneten, in Spalte B näher beschriebenen selbständigen Räumlichkeiten für die in Spalte C genannten Miteigentümer zu den in Spalte D angeführten Anteilen jeweils der dieser Urkunde als Beilage ./B angeschlossenen Tabelle, bewilligt werden könne und möge. -----

VI.

sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft zur Gänze. -----

Wien, am 4. Sep. 1998

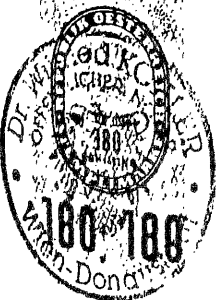
u.g. 82 *Dr. Ing. Fritz Pitro 8.4.41*
Wien, am 23. September 1998 *Eva Pitro 8.3.48*

*AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESELLSCHAFT*

B.R.Z. 3107/98

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift -----
1.) von Herrn **Diplomingenieur Fritz PITRO**, geboren am 08.04.1941 --
(achten April neunzehnhunderteinundvierzig), Angestellter, in --
A-1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 48/26 und -----
2.) von Frau **Eva PITRO**, geboren am 08.03.1948 -----
(achten März neunzehnhundertachtundvierzig), -----
Volksschullehrerin, in A-1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 48/26 --
wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 04.09.1998 -----
(vierten September neunzehnhundertachtundneunzig) -----



gründung von Wohnungseigentum an den in Spalte A bezeichneten, in Spalte B näher beschriebenen selbständigen Räumlichkeiten für die in Spalte C genannten Miteigentümer zu den in Spalte D angeführten Anteilen jeweils der dieser Urkunde als Beilage ./B angeschlossenen Tabelle, bewilligt werden könne und möge. -----

VI.

sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Firma AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft zur Gänze. -----

Wien, am 4. Sep. 1998

u.g. 82

Dipl. Ing. Fritz PITRO 8.4.41

Wien, am 23. September 1998

Eva PITRO 8.3.48

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESELLSCHAFT

B.R.Z. 3107/98

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift -----

- 1.) von Herrn **Diplomingenieur Fritz PITRO**, geboren am 08.04.1941 --
(achten April neunzehnhunderteinundvierzig), Angestellter, in --
A-1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 48/26 und -----
- 2.) von Frau **Eva PITRO**, geboren am 08.03.1948 -----
(achten März neunzehnhundertachtundvierzig), -----
Volksschullehrerin, in A-1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 48/26 --
wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 04.09.1998 -----
(vierten September neunzehnhundertachtundneunzig) -----



Wien, am 21. Sep. 1998

Mag. Hella Böhm-Bawerk

Wien, am 21. 9. 1998

Dr. Bernhard Seidelberger

11.10.1971

22.3.1940

B.R.Z. 3269/98

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Frau Hella -----
BÖHM-BAWERK, geboren am 22.03.1940 (zweiundzwanzigsten März -----
neunzehnhundertvierzig), Bundesbedienstete, in A-1070 Wien, -----
Siebensterngasse 16a/13 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 21.09.1998 -----
(einundzwanzigsten September neunzehnhundertachtundneunzig) -----



B.R.Z. 3310/98

Dr. Wilfried



180 180

TEL. 0222 / 203 30 60, 203 30 62

Die Echtheit der Zeichnung der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN -----
AKTIENGESELLSCHAFT, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 -----
vertreten durch Herrn Helmut Ruediger SCHOLZ, geboren am -----
16.11.1941 (sechzehnten November neunzehnhunderteinundvierzig), ---
Vorstandsdirektor, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als --
selbständig vertretungsbefugter Vorstand wird hiermit beglaubigt. -

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim -----
Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig -
litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Helmut Ruediger -
SCHOLZ, Vorstandsdirektor, als selbständig vertretungsbefugter ----
Vorstand heute berechtigt ist, die unter FN 115448 b -----
registrierte Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, ---
mit dem Sitz in Wien allein zu vertreten. -----
Wien, am 23.09.1998 -----
(dreiundzwanzigsten September neunzehnhundertachtundneunzig) -----




öffentl. Notar

B.R.Z. 3512/98

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Herrn Doktor -----
Bernhard SEIDELBERGER, geboren am 12.10.1971 (zwölften Oktober ---
neunzehnhunderteinundsiebzig), Arzt, in A-1130 Wien, -----
Hermesstraße 187 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 12.10.1998 -----
(zwölften Oktober neunzehnhundertachtundneunzig) -----




öffentl. Notar

TABELLE

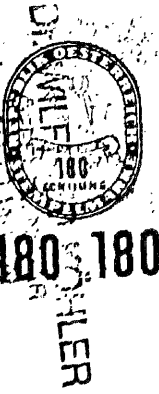
zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012,
1070 Wien, Siebensterngasse 16a,

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dz. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lit.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1A	Geschäftslokal	Fa. AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 FN 115.448b, HG. Wien,	zus. 1099	53
1B	Geschäftslokal	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	58
2	Geschäftslokal	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	136
16	Büro	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	W.O.	71

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
15	Wohnung	Allgemeine Leasing Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien Hietzinger Hauptstraße 74 FN 118240h, HG Wien	19	19
<u>1. STOCK:</u>				
3	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus. 1099	91
4	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	79
5	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	65
<u>2. STOCK:</u>				
6	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	77
7	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	80

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
8	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus. 1099	64
<u>3. STOCK:</u>				
9	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	86
10	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	79
11	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	63
<u>4. STOCK:</u>				
12	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	68
13	Wohnung	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	w.o.	68

90 SS 802 '05 SS 802 / 2220 TEL 68
(BÜROPHON 203 SS 05, 203 SS 06)
DONALDSON, ADRIAN, 1/3
(WIRTSCHAFTSRECHENUNGSFÜHRUNG)



A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	dzt. Miteigen- tumsanteile in 1235	Mindestant.lt.Nutzwert- feststellg. in 1235 Ant.
14	Atelier	Fa.AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	zus.1099	78
Summe aller Nutzwerte:				1235

BERICHTIGTE TABELLE

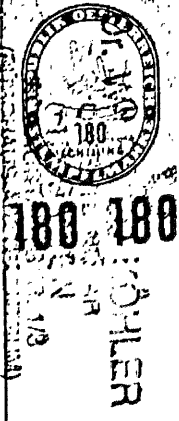
zur BERICHTIGUNG des Wohnungseigentumsvertrages vom 7. September 1995 über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012,
1070 Wien, Siebensterngasse 16 A,

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant.	verbundene Ant. in 2928stel Ant.
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1A	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 FN 115.448b, HG. Wien,	53	
1B	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	58	
2	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	136	
2a	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	19	

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant. in 2328stel Ant.	verbundene Ant.
2b	Büro	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	71	
<u>1. STOCK:</u>				
3	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	91	
4	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	79	
5	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	65	
<u>2. STOCK:</u>				
6	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	74	
7	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	77	

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant. in 2928stel Ant.	verbundene Ant. in 2928stel Ant.
8	Wohnung	Dipl.Ing. Fritz PITRO, geb. 8.4.1941, Eva PITRO, geb. 8.3.1948, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/8,	65	65
<u>3. STOCK:</u>				
9	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	91	
10	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	84	
11	Wohnung	Dr. Bernhard SEIDELBERGER, geboren 12.10.1971, 1130 Wien, Hermesstraße 187,	67	
<u>4. STOCK:</u>				
12	Wohnung	Hella BÖHM-BAWERK, geboren 22.3.1940, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13,	75	
13	Wohnung	Hella BÖHM-BAWERK, geboren 22.3.1940,	75	

90 SS 507 150 00 507 / 2720 TEL



A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant.	verbundene Ant. in 2928stel Ant.
14	Atelier	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	78	
<u>DACHGESCHOSS:</u>				
15	Wohnung mit Terrasse	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	40	
16	Wohnung mit 2 Terrassen	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	82	
17	Wohnung mit 2 Terrassen	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	84	

Summe aller Nutzwerte: 1464



Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
3¹/₂ Bogen bestehenden, mit 720,-.. Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----




Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I



Abschrift

535/99

.1C

ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30



GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12
Abs. 2 Ziff. 2 des WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG
(BGBl. 800/1993) für die Liegenschaft in

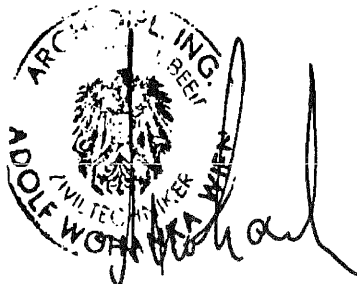
1070 Wien

Siebensterngasse 16 A

EZ 1012

Kat. Gem. 01010 Neubau

Wien, 10. 7. 1997



Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2, Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1974 idF des 3. WÄG (BGBl. 800/1993) festgestellt, daß sich auf der Liegenschaft in

1070 Wien, Siebensterngasse 16 A

20 selbständige Räumlichkeiten

befinden: 15 Wohnungen und
5 sonstige Räumlichkeiten.

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

- 1 Atelier
- 3 Geschäftslokale
- 1 Büro

Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Zusätzlich zu den bisher angeführten selbständigen Einheiten gibt es folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen gemäß § 1 Abs. 4 des WEG 1975 kein Wohnungseigentum bestehen kann:

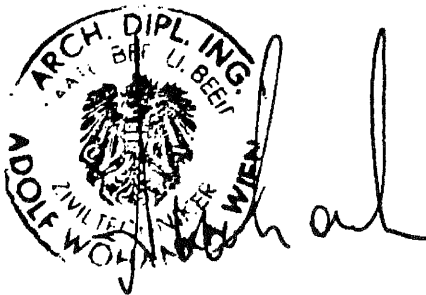
- 1 Liftmaschinenraum
- 1 Schutzraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2, Ziff. 2, lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2,
Ziff. 8, lit. a WEG 1975 die baubehördlich genehmigten
Pläne und Bescheide vom:

18-04-1870, G. Z. 24479
04-07-1892, M. Z. 123502
17-08-1901, G. Z. 49409
09-05-1949, M. Abt. 36-4770/49
17-11-1949, M. Abt. 36 - 20547/49
26-11-1941, Abt. IV/31 - 2534/40
12-06-1964, M. Abt. 36 - 7/Siebensterngasse 16 A/1/64
20-06-1985, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/2/85
03-06-1986, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/3/86
24-08-1989, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/2086/89
21-07-1993, MA 37/7 - Siebensterngasse 16 A/1421/93
08-10-1996, MA 37/7 - Siebensterng. 16 a/2061/94

Ergeht an: Antragsteller
MA 37/7 - Baupolizei



Verbunden anlässlich der Anfertigung einer beglaubigten Abschrift.
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneunzig.
(12.2.1999) -----


Dr. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTL. NOTAR
1220 WIEN
DONAUSTADTSTR. 1/3
(BÜROHAUS-ÄRZTEZENTRUM)
TEL. 0222 / 203 35 05, 203 35 06


Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I




Dr. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTL. NOTAR
1220 WIEN
DONAUSTADTSTR. 1/3
(BÜROHAUS-ÄRZTEZENTRUM)
TEL. 0222 / 203 35 05, 203 35 06

Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
1^{1/2} Bogen bestehenden, mit ..... Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----




Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/97/2081
Wien 7, Siebensterngasse 16 A

Wien, 16.7.1997

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

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 1 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WE87G 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümerin AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft, Frau Hella Böhm-Bawerk, Herrn Dipl. Ing. Fritz Pitro und Frau Eva Pitro, vertreten durch Herrn Dr. Wilfried Köhler, dieser wiederum vertreten durch Herrn Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka

bezüglich der Liegenschaft in Wien 7, Siebensterngasse 16A, EZ. 1012, Kat. Gem. Neubau, wie folgt:
Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 2				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 1464 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/95/1004, vom 22.3.1995, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Geschoß/Top Nr. Bestandsgegenstand N U T Z W E R T

ERDGESCHOSS)

1. STOCK) unverändert wie bisher

2. S T O C K

Top 6	W O H N U N G	74
Top 7	W O H N U N G	77
Top 8	W O H N U N G	65

3. S T O C K

Top 9	W O H N U N G	91
Top 10	W O H N U N G	84
Top 11	W O H N U N G	67

4. S T O C K

Top 12	W O H N U N G	75
Top 13	W O H N U N G	75
Top 14	A T E L I E R	78 unverändert

D A C H G E S C H O S S

Top 15	W O H N U N G mit Terrasse	40
Top 16	W O H N U N G mit 2 Terrassen	82
Top 17	W O H N U N G mit 2 Terrassen	84

Summe der NUTZWERTE aller Liegenschaftsanteile: 1464
=====

Begründung:

Mit Antrag vom 10.7.1997 des im Spruche genannten Einschreitervertreters wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I 22/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge des Dachgeschoßausbaues mit 3 Wohnungen und des Lifteinbaues notwendig.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 10.7.1997 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehöerteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung
gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich
befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing.
Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

15 Wohnungen und
 5 sonstige Räumlichkeiten
 20 selbständige Räumlichkeiten
 =====

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie
folgt auf:

1 Atelier
3 Geschäftslokale
1 Büro

Alle 20 selbständigen Räumlichkeiten wurden bewertet. Keines
der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des
§ 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Auf der Liegenschaft gibt es folgende den selbständigen Einheiten
zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 des WEG 1975:

5 Terrassen

Zusätzlich zu den bisher angeführten selbständigen Einheiten
gibt es folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungs-
eigentum gemäß § 1 Abs. 4 des WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Liftmaschinenraum
1 Schutzraum

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

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ermittlung der ZU- und ABSCHLÄGE für die Nutzwertberechnung:

V o r b e m e r k u n g :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgelegt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 - erster Satz des WEG 1975 idF des 3. WÄG).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5, Abs. 4 WEG 1975 idF des 3. WÄG).

Regelnutzwert für Wohnung	1,00
Geschäftslokal	1,20/0,70
Büro	1,00
Atelier	1,00
Terrasse	0,25
Terrasse mit mehr als 50 % der Wohnfläche	0,15

ZUSCHLÄGE: keine

ABSCHLÄGE:

- A 1 - 5,0 % überwiegende Straßenlage
- A 2 - 10,0 % fehlendes Bad
- A 3 - 5,0 % überwiegende Hoflage
- A 4 - entfällt wegen Lifteinbau
- A 5 - 5,0 % große Wohnfläche (90 - 130 m²)
- A 6 - entfällt)
- A 7 - entfällt) wegen Lifteinbau
- A 8 - 10,0 % Lage im Erdgeschoß
- A 9 - 15,0 % Wandschräge im Dachgeschoß

Die Zuordnungsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 wurden mit dem Regelnutzwert ohne Zu- und Abschläge berechnet.

Top Nr.	Reglenutzwert	Ab- und Zuschläge	Nutzwert/m2
---------	---------------	-------------------	-------------

Neu:

Top 6	1,00	A 1, A 2, A 5	0,80
Top 7	1,00	A 1, A 2, A 5	0,80
Top 8	1,00	A 2, A 3	0,85
Top 9	1,00	A 1, A 5	0,90
Top 10	1,00	A 1, A 5	0,90
Top 11	1,00	A 2, A 3	0,85
Top 12	1,00	A 1, A 2, A 5	0,80
Top 13	1,00	A 1, A 2, A 5	0,80
Top 14	1,00	-	1,00
Top 15	1,00	A 9	0,85
Top 16	1,00	A 9	0,85
Top 17	1,00	A 9, A 5	0,80

Alle anderen Objekte bleiben unverändert:

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	N U T Z W E R T	
				einzel	gesamt

2. S T O C K

Top 6	Wohnung	93,11	0,80		74
Top 7	Wohnung	96,72	0,80		77
Top 8	Wohnung	76,99	0,85		65

3. S T O C K

Top 9	Wohnung	100,84	0,90		91
Top 10	Wohnung	93,07	0,90		84
Top 11	Wohnung	79,18	0,85		67

4. S T O C K

Top 12	Wohnung	93,36	0,80		75
Top 13	Wohnung	93,50	0,80		75
Top 14	Atelier	78,22	1,00		78

D A C H G E S C H O S S

Top 15	Wohnung	41,75	0,85	35	
	Terrasse	36,47	0,15	5	40
Top 16	Wohnung	89,13	0,85	76	
	Terrasse	4,64	0,25	1	
	Terrasse	19,40	0,25	5	82
Top 17	Wohnung	97,95	0,80	78	
	Terrasse	4,64	0,25	1	
	Terrasse	18,86	0,25	5	84

Summe der NUTZWerte aller Liegenschaftsanteile: 1464

(bisher: 1235)

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Herrn
Architekt
Dipl. Ing. Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Langer, VO
Telefon: 4000/90104 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Lehner

Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
4.2 Bogen bestehenden, mit ... Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----



Dr. Rainer Dürr
Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I



Abschrift

535/99

/E

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/97/2081
Wien 7, Siebensterngasse 16 A

Wien, 16.7.1997

Herrn
Architekt
Dipl. Ing. Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 16.7.1997, Zl. MA 50 - Schli 1/97/2081, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 10.7.1997 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

Lankisch, KO



Langer
VO

2 BESCHEIDE, 1 RECHTSKRAFTBESTÄTIGUNG
UND 1 PARIE PLÄNE + BESCHEIDE ÜBERNOMMEN

Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
12 Bogen bestehenden, mit Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----




Dr. Rainer Dörr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien • Donaustadt I

535/99

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

EINGEGANGEN 2.0. 1998

MA 16 - ZS 2/97/3553
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 28.1.1998

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

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

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Miteigentümer AL-Allgemeine Immobilien Aktiengesellschaft, Frau Hella Böhm-Bawerk, Herrn Dipl. Ing. Fritz Pitro und Frau Eva Pitro, vertreten durch Herrn Dr. Wilfried Köhler, Öffentlicher Notar, dieser wiederum vertreten durch Herrn Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka bezüglich der Liegenschaft in Wien 7, Siebensterngasse 16a, EZ. 1012, Kat. Gem. Neubau, wie folgt:

Die Bezeichnung der Top Nr- 15 WOHNUNG wird geändert auf Top 2a.

Die Bezeichnung der Top NR. 16 - BÜRO wird geändert auf Top 2b.

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte - 1464 - unverändert bleibt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/95/1004 vom 22.3.1995 und MA 16 - ZS 1/97/2081 vom 16.7.1997, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Begründung:

Mit Antrag vom 5.11.1997 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die mit Entscheidung MA 50 -Schli 1/95 vom 22.3.1995 angeführte Top Nr. 15 - WOHNUNG soll nunmehr geändert werden auf neu Top 2a, und die Top 16 - BÜRO auf neu Top 2b.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Herrn
Architekt
Dipl. Ing. Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Langer, VO
Telefon: 4000/74527 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
Redinger

Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
1^{1/2} Bogen bestehenden, mit ... Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----



R. Dürr
Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I



Abschrift

.1G

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

EINGEGANGEN 30. Jan. 1998

MA 16 - ZS 2/97/3553
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 28.1.1998

Herrn
Architekt
Dipl. Ing. Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060 Wien

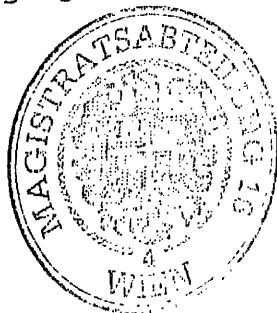
Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 28.1.1998, Zl. MA 16 - ZS 2/97/3553 keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 5.11.1997 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

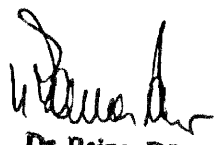
Antel, KO



Langer
VO

Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher -
stempelfreie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden, aus
1/2 Bogen bestehenden, mit ..~~0~~... Schilling gestempelten
Urschrift vollkommen überein. -----
Wien, am zwölften Februar eintausendneunhundertneunundneun-
zig (12.2.1999). -----

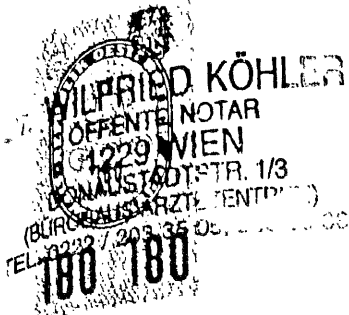
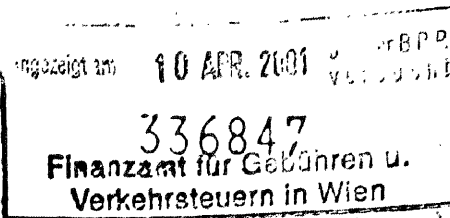



Dr. Rainer Dürr
Substitut des öffentl. Notars
Dr. Wilfried Köhler
Wien - Donaustadt I



Dr. Wilfried KÖHLER
öffentlicher Notar
Wien - Donaustadt

Anlage IV
Abschrift 773/2002/A



2. BERICHTIGUNG

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom 15.7.1993

abgeschlossen zwischen: -----

- 1.) Firma **AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT**, 1130
Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingetragen ---
unter FN 115448 b, und -----
- 2.) Herrn Dr. Bernhard **SEIDELBERGER**, geboren am 12.10.1971,
Arzt, wohnhaft in 1130 Wien, Hermesstraße 187, -----
- 3.) Frau Hella **BÖHM-BAWERK**, geboren am 22.3.1940, Bundes-
bedienstete, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13, -----
- 4.) den Ehegatten Herrn Dipl.-Ing. Fritz **PITRO**, geboren am
8.4.1941, Angestellter, und Frau Eva **PITRO**, geboren am
8.3.1948, Volksschullehrerin, beide wohnhaft in 1070
Wien, Siebensterngasse 16a/8, -----
- 5.) Frau Christine **KYRIAKOULIS**, geboren am 25.12.1976, Stu-
dentin, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/9, -----
- 6.) Herrn Alexander **THALER**, geboren am 17.6.1967, Student,
1170 Wien, Bergsteiggasse 1/14, -----
- 7.) den Ehegatten Herrn Dr. Josef **HÖRL**, geboren am
1.8.1947, Beamter, und Frau Maria **HÖRL**, geboren am
4.6.1943, Angestellte, beide wohnhaft in 1100 Wien,
Absberggasse 1-3/1/35, -----
- 8.) den Ehegatten Herrn Mag. Gerhard **WAGNER**, geboren am
14.2.1953, kaufmännischer Angestellter, und Frau
Brigitta **WAGNER**, geboren am 1.6.1953, kaufmännische
Angestellte, beide wohnhaft in 1070 Wien, Siebenstern-
gasse 16a/17, und -----

9.) Streitwieser Privatstiftung, 5452 Pfarrwerfen, Pöham 2,
im Firmenbuch beim Landesgericht Salzburg unter -----
FN 142611 y eingetragen, -----
wie folgt: -----

I.

Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 7. September 1995, dem Fi-
nanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien am 12.9.1995
zu B.R.P. 423.024 angezeigt, wurde ob der Liegenschaft ----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück 189/2 Baufl. (Gebäude), Baufl. (be-
festigt), Siebensterng. 16a, -----
Wohnungseigentum begründet und mit Berichtigung zum Woh-
nungseigentumsvertrag vom 4., 21., 23.9. und 12.10.1998 die
Berichtigung des Wohnungseigentums durchgeführt; hiezu.. ./A
(Tabelle bisheriger Stand). -----

II.

Mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der Stadt
Wien, Magistratsabteilung 16, vom 17.9.1999, Zahl: MA 16 -
Schli-ZS 1/99/6765, Wien 7, Siebensterngasse 16 A, wurden
aufgrund von baulichen Änderungen im Dachgeschoß, Ver-
einigung der Wohnung Top 2a mit dem Geschäftslokal Top 1a,
baulichen Änderungen im Büro top 2b und Löschung des All-
gemeinteiles Schutzraum im genannten Haus die Nutzwerte der
einzelnen Bestandgegenstände neu festgesetzt und daher die
seinerzeitigen Entscheidungen des Magistrates der Stadt Wien
insoweit abgeändert. -----
Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte
der Liegenschaft durch die Neufestsetzung der Nutzwerte
beträgt nunmehr 1516.
Aufgrund des Gutachtens des Zivilingenieurs für Bauwesen
Dipl.-Ing. Hans D. WISTAWEL vom 25.8.1999 befinden sich
nunmehr in dem auf der vorangeführten Liegenschaft errich-
teten Haus, -----
----- 1070 Wien, Siebensterngasse 16A, -----
19 (neunzehn) selbständige Räumlichkeiten. -----

III.

sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
berichtigen hiemit aufgrund der im Punkt II. angeführten
neuen Urkunden den Wohnungseigentumsvertrag vom 7. September
1995, sowie die Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag
vom 4., 21., 23.9. und 12.10.1998, insbesondere die in die-
sen Verträgen enthaltenen Tabellen, sodass diese in ihrer
neuen Fassung entsprechend der dieser Urkunde als..... ./B
angeschlossenen Tabelle lauten. -----

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird
im Sinne des § 19, Absatz 1, Ziffer 1 und 2 des WEG 1975 im
Bestreben weitgehender Vereinheitlichung der Verrechnung als
Verteilungsschlüssel der Anteil an der Nutzfläche als Grund-
lage für sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft herange-
zogen.-----
Diese Abweichung von der gesetzlichen Regelung wurde bisher
nicht im Grundbuch angemerkt und ist daher gemäß § 19 WEG
grundbücherlich anzumerken. -----

Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Ein-
willigung zur Anmerkung der Vereinbarung laut diesem Ver-
tragsabsatz gemäß § 19 Abs. 1 WEG 1975 ob der vertragsgegen-
ständlichen Liegenschaft im Grundbuche. -----

In allen übrigen Punkten bleibt der Wohnungseigentumsvertrag
vollinhaltlich unverändert und aufrecht. -----

V.

Die Liegenschaftseigentümer erteilen sohin ihre Einwilli-
gung, daß aufgrund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen
und Einvernehmen, ob der Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes samt ---

Wohnungseigentum sowie Begründung von Wohnungseigentum an den in Spalte A bezeichneten, in Spalte B näher beschriebenen selbständigen Räumlichkeiten für die in Spalte C genannten Miteigentümer zu den in Spalte D bzw. E angeführten Anteilen jeweils der dieser Urkunde als Beilage ./B ange-schlossenen Tabelle, bewilligt werden könne und möge. -----

VI.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchfüh-rung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT zur Gänze. -----

Wien, am 15. Nov. 1999

Wien, am 06. April 2001

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESELLSCHAFT

Strol Mann 4.6.1943

Leinert 1.8.1947
Wien, am 10. Jan. 2000

Wolfr 3.12.1853

Marg Gerlach 19/02/53

Wien, am 07. Feb. 2000

Helle Peter-Mayer 22.3.1940

Wien, am 21. Feb. 2000

Wien, am 02. April 2001

H. Bernhard 12.10.1971
Wien, am 08. März 2000

Alexander Thae 17.06.1967

F. H. Thae 8.4.1944
Gra Thae 2.3.1940

Wien, am 03. April 2001

Wien, am - 1. Aug. 2000

C. K. 25.12.76

W. K. 25.12.76
für Streitigkeiten

B.R.Z. 4445/99

Dr. WILFRIED KOHLER
ÖFFENTL. NOTAR
1280 WIEN
DONAUSTADTSTR. 1/3
(BÜROHAUS-ÄRZTL. ZENTRUM)
TEL. 0222 / 203 35 05, 203 35 06

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift -----
1.) von Herrn Doktor Josef HÖRL, geboren am 01.08.1947 -----
A-1100 Wien, Absberggasse Nummer 1-3/1/35 und -----
2.) von Frau Maria HÖRL, geboren am 04.06.1943 -----
A-1100 Wien, Absberggasse Nummer 1-3/1/35 -----
wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 15.11.1999 -----
(fünfzehnten November neunzehnhundertneunundneunzig) -----



[Signature]
öffentl. Notar

B.R.Z. 39/00

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift -----
1.) von Frau Brigitta WAGNER, geboren am 01.06.1953 -----
(ersten Juni neunzehnhundertdreißig), kaufmännische -----
Angestellte, in A-1070 Wien, Siebensterngasse 16a/17 und -----
2.) von Herrn Magister Gerhard WAGNER, geboren am 14.02.1953 -----
(vierzehnten Februar neunzehnhundertdreißig), -----
kaufmännischer Angestellter, in A-1070 Wien, -----
Siebensterngasse 16a/17 -----
wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 10.01.2000 (zehnten Jänner zweitausend) -----



[Signature]
öffentl. Notar

B.R.Z. 522/2000

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Frau Hella
BÖHM-BAWERK, geboren am 22.03.1940
(zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertvierzig),
Bundesbedienstete, in A-1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13 wird
hiermit beglaubigt.

Wien, am 07.02.2000 (siebenten Februar zweitausend)



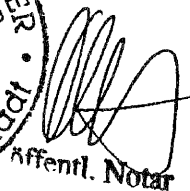

öffentl. Notar

B.R.Z. 714/2000

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift
von Herrn Doktor Bernhard SEIDELBERGER, geboren am 12.10.1971
zwölften Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig), Arzt, in
A-1130 Wien, Hermesstraße 187
wird hiermit beglaubigt.

Wien, am 21.02.2000 (einundzwanzigsten Februar zweitausend)




öffentl. Notar

B.R.Z. 946/2000

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Herrn Alexander
THALER, geboren am 17.06.1967
(siebzehnten Juni neunzehnhundertsiebenundsechzig), Student, in
A-1170 Wien, Bergsteiggasse 1/14 wird hiermit beglaubigt.
Wien, am 08.03.2000 (achten März zweitausend)




öffentl. Notar

B.R.Z. 2758/2000

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von **Frau Christine KYRIAKOULIS**, geboren am 25.12.1976 (fünfundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertsechundsiebzig), Studentin, in A-1070 Wien, Siebensterngasse 16a/9 wird hiermit beglaubigt.

Wien, am 01.08.2000 (ersten August zweitausend)



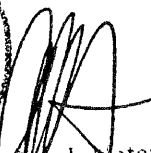

Öffentl. Notar

B.R.Z. 1363/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift
a) von **Herrn Diplomingenieur Fritz PITRO**, geboren am 08.04.1941 --
(achten April neunzehnhunderteinundvierzig), Angestellter, in --
A-1070 Wien, Siebensterngasse 16a/8 und --
b) von **Frau Eva PITRO**, geboren am 08.03.1948 --
(achten März neunzehnhundertachtundvierzig), --
Volksschullehrerin, ebenda --
wird hiermit beglaubigt.

Wien, am 02.04.2001 (zweiten April zweitausendeins)




Öffentl. Notar

B.R.Z. 1373/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von **Herrn Doktor Rainer DÜRR**, geboren am 20.09.1962 -----
(zwanzigsten September neunzehnhundertzweiundsechzig), -----
Notarsubstitut, in A-1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3 wird hiermit
beglaubigt. -----

Wien, am 03.04.2001 (dritten April zweitausendeins) -----

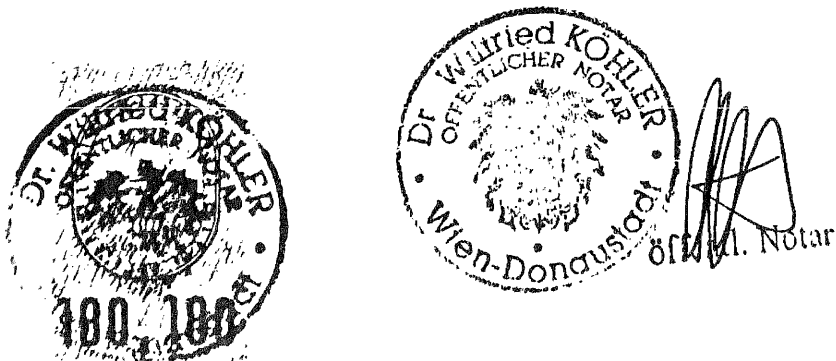


B.R.Z. 1453/2001

Die Echtheit der Zeichnung der **Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN** -----
AKTIENGESSELLSCHAFT, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 -----
vertreten durch **Herrn Helmut Ruediger SCHOLZ**, geboren am -----
16.11.1941 (sechzehnten November neunzehnhunderteinundvierzig), ---
Vorstandsdirektor, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als --
selbständig vertretungsbefugter Vorstand wird hiermit beglaubigt. -

Gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig litera a) der Notariats- ---
ordnung bestätige ich aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in
das mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte ---
Firmenbuch, dass die obgenannte Firma unter FN 115448 b eingetragen
ist sowie die alleinige Vertretungsberechtigung des Obgenannten in
der angeführten Funktion für genannte Gesellschaft. -----

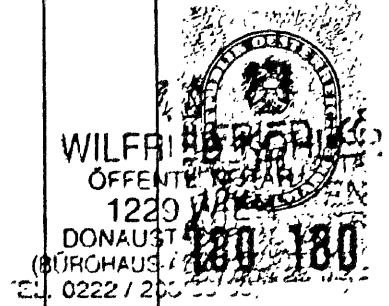
Wien, am 06.04.2001 (sechsten April zweitausendeins) -----



BERICHTIGTE TABELLE

zur BERICHTIGUNG des Wohnungseigentumsvertrages vom 7. September 1995 über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012,
1070 Wien, Siebensterngasse 16 A,

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant. in 2928stel Ant.	verbundene Ant.
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1A	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 FN 115.448b, HG. Wien,	53	
1B	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	58	
2	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	136	
2a	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	19	



A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer verbundene Ant. Nutzwertfestst. in 1464stel Ant. in 2928stel Ant.	
2b	Büro	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	71	
1. STOCK:				
3	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	91	
4	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	79	
5	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	65	
2. STOCK:				
6	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	74	
7	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	77	

A	B	C	D	E
	Bestandgegen-			
Geschoß	stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer	verbundene Ant.
top.Nr.			Nutzwertfestst. in 1464stel Ant.	in 2928stel Ant.
8	Wohnung	Dipl.Ing. Fritz PITRO, geb. 8.4.1941, Eva PITRO, geb. 8.3.1948, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/8,	65	65
<u>3. STOCK:</u>				
9	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	91	
10	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	84	
11	Wohnung	SEIDELBERGER Bernhard, geboren 12.10.1971, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/11	67	
<u>4. STOCK:</u>				
12	Wohnung	BÖHM-BAWERK Hella, geboren 22.3.1940, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13,	75	
13	Wohnung	BÖHM-BAWERK Hella, geboren 22.3.1940,	75	

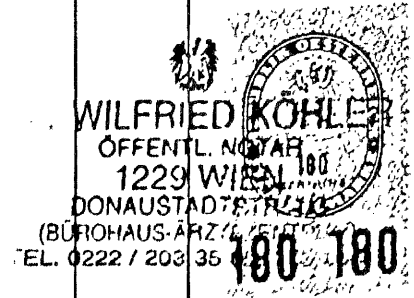
A	B	C	D	E
	Geschoß Bestandgegen- top.Nr. stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1464stel Ant.	verbundene Ant. in 2923stel Ant.
14	Atelier	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	78	
<u>DACHGESCHOSS:</u>				
15	Wohnung mit Terrasse	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	40	
16	Wohnung mit 2 Terrassen	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	82	
17	Wohnung mit 2 Terrassen	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	84	

Summe aller Nutzwerte: 1464

BERICHTIGTE TABELLE

zur BERICHTIGUNG des Wohnungseigentumsvertrages vom 4., 21., 23.9. und 12.10.1998 über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012,
1070 Wien, Siebensterngasse 16 A,

A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1516stel Ant.	verbundene Anteile
<u>ERDGESCHOSS:</u>				
1a	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 FN 115.448b, HG. Wien,	96	
1B	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	58	
2	Geschäftslokal	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	136	
2b	Büro	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	78	

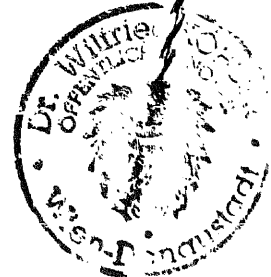


A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer Nutzwertfestst. in 1516stel Ant.	verbundene Anteile
1. STOCK:				
3	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	91	
4	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	79	
5	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	65	
2. STOCK:				
6	Wohnung	Dr. Josef HÖRL, geb. 1.8.1947, Maria HÖRL, geb. 4.6.1943, 1100 Wien, Absberggasse 1-3/1/35,	74	je 37/1516
7	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	77	
8	Wohnung	Dipl.Ing. Fritz PITRO, geb. 8.4.1941, Eva PITRO, geb. 8.3.1948, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/8,	65	je 65/3032

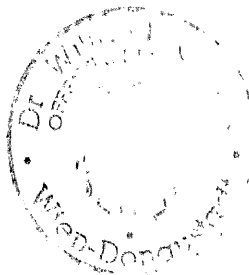
A	B	C	D	E
Geschoß top.Nr.	Bestandgegen- stand:	EIGENTÜMER: zukünftige Mindestant. lt. neuer verbundene Ant. Nutzwertfestst. in 1516stel Ant. in 2928stel Ant.		
3. STOCK:				
9	Wohnung	Christine KYRIAKOULIS, geb. 25.12.1976, 1070 Wien, Siebensterng. 16a/9,	91	
10	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	84	
11	Wohnung	SEIDELBERGER Bernhard, geboren 12.10.1971, 1130 Wien, Hermesstraße 187,	67	
4. STOCK:				
12	Wohnung	BÖHM-BAWERK Hella, geboren 22.3.1940, 1070 Wien, Siebensterngasse 16a/13,	75	
13	Wohnung	BÖHM-BAWERK Hella, geboren 22.3.1940,	75	
14	Atelier	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft	78	

A	B	C	D	Z
Geschoß	Bestandgegen-			
top.Nr.	stand:	EIGENTÜMER:	zukünftige Mindestant. lt. neuer	verbundene
DACHGESCHOSS:			Nutzwertfestst. in 1516stel Ant.	Anteile
15	Wohnung	Alexander THALER,		
	Wintergarten	geb. 17.6.1967,		
	Terrasse	1170 Wien, Bergsteigg. 1/14,	46	
16	Wohnung			
	Wintergarten	Streitwieser Privatstiftung		
	Terrasse	5452 Pfarrwerfen, Pöham 2,	89	
17	Wohnung	Mag. Gerhard WAGNER,		je 46/1516
	Wintergarten	geb. 14.2.1953,	92	
	Terrasse	Brigitte WAGNER, geb. 1.6.1953, 1070 Wien, Siebensterng. 16a/17,		

Summe aller Nutzwerte: 1516



Diese für die Grundbuchsurkundensammlung bestimmte, daher stempel-
freie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Abschrift wort- und
ziffernmäßig vollkommen überein. -----
Wien, am achtundzwanzigsten Februar zweitausendzwei (28.2.2002) --




CHIEF NO.



4. 773/2002 12

DR. WILFRIED KÖHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-DONAUSTADT



REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES
ZUR ZAHL N1058-0150/1999.

388352
Finanzamt für Gebühren
Vorkaufsteuern in Wien

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen: -----
1. der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, --
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, -----
im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 115448 b
eingetragen, -----
als verkaufende Partei einerseits und -----
2. der Streitwieser Privatstiftung, mit dem Sitz in 5452
Pfarrwerfen, Pöham 2, im Firmenbuch beim Landesgericht
Salzburg unter FN 142611 y eingetragen, -----
als kaufende Partei andererseits, -----
wie folgt: -----

I.

Die AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT ist unter
anderem Eigentümerin von 82/1464 Anteilen (BLNR 24) der
Liegenschaft -----
----- GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 1012, -----
mit dem Grundstück Nummer 189/2 Baufl. (Gebäude), Baufl.
(befestigt), Siebensterng. 16a, mit welchen Anteilen Woh-
nungseigentum an Wohnung 16, 2 Terrassen, untrennbar ver-
bunden ist. -----

Die vertragsgegenständliche Wohnung hat eine Wohnnutzfläche
von ca. 112,80 m² sowie eine Terrassenfläche von ca. 10 m².

Die verkaufende Partei leistet nach den Bestimmungen des
ABGB dafür Gewähr, daß die vertragsgegenständliche Eigen-
tumswohnung in dem in der diesem Vertrag angeschlossenen
Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./A) beschriebe-
nen Zustand errichtet wurde. -----

Die verkaufende Partei ist verpflichtet, sämtliche innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel binnen 2 Monaten nach schriftlicher Bekanntgabe des Mangels zu beheben. -

Festgehalten wird, daß der kaufenden Partei ein leeres abschließbares Kellerabteil zur unentgeltlichen Benützung zugewiesen wird. -----

II.

Die Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, im folgenden kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt hiemit an die Streitwieser Privatstiftung, und diese, im folgenden kurz kaufende Partei genannt, kauft und übernimmt die im Punkt I. dieses Vertrages angeführten Liegenschaftsanteile, samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör, so wie die verkaufende Partei diese besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, und zwar um den beiderseits einvernehmlich vereinbarten Gesamtkaufpreis in der Höhe von S 3,610.833,-- (Schilling drei Millionen sechshundertzehntausendachthundertdreißig) ----- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer von S 722.167,-- (Schilling siebenhundertzweiundzwanzigtausendeinhundertsiebenundsechzig) ----- sohin um den Gesamtkaufpreis von S 4,333.000,-- (Schilling vier Millionen dreihundertdreißigtausend).-----

Die Parteien erklären ausdrücklich für den Fall, daß ein --- Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem wahren gemeinen - Wert des Vertragsobjektes bestehen sollte, daß ihnen der --- wahre Wert durch Erkundigungen bekannt war, sie sich jedoch dennoch bei dem genannten Kaufpreis geeinigt haben. -----

III.

Die Berichtigung des vereinbarten Kaufpreises erfolgt in der Weise, daß sich die kaufende Partei verpflichtet: -----
A) den Kaufpreisteil von S 3,610.833,-- (Schilling drei Millionen sechshundertzehntausendachthundertdreißig) -----

dreissig) binnen 14 (vierzehn) Tagen ab Vertragsunterfertigung treuhändig beim Urkundenverfasser, öffentl. Notar Dr. Wilfried KÖHLER, Wien-Donaustadt, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu hinterlegen: ----- nach Vorliegen des Beschlusses über die erfolgte Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes: -----

- 1.) hieraus eine allenfalls erforderliche Lastenfreistellung des Kaufobjektes vorzunehmen, sowie die im Zuge dieser Lastenfreistellung auflaufenden Notarkosten von dem in dieser Causa zu eröffnenden Anderkonto einzubehalten; -----
 - 2.) nach Vorliegen aller übrigen für die geldlastenfreie Vormerkung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei notwendiger Urkunden: ----- den verbleibenden Restbetrag samt Erlagszinsen an die verkaufende Partei auszufolgen oder auf ein von dieser noch namhaft zu machendes Konto eines inländischen Geldinstitutes zur Überweisung zu bringen; -----
- B) den Umsatzsteueranteil des Kaufpreises von S 722.167,-- (Schilling siebenhundertzweiundzwanzigtausendeinhundert-siebenundsechzig) per 15. August ---- 1999 durch Überrechnung dem Steuerkonto der verkaufenden Partei zu Steuernummer 440/6691 beim Finanzamt f. Körperschaftssteuern gutschreiben zu lassen. -----

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den rechtlichen Besitz und Genuß der kaufenden Partei erfolgt Zug um Zug gegen Erlag des Nettokaufpreises beim Urkundenverfasser. -----

Die kaufende Partei trägt daher auch von diesem Tage an Gefahr, Zufall und alle das Vertragsobjekt betreffenden Lasten. -----

Als Verrechnungstichtag wird der 1. Juni 1999 vereinbart. -----

V.

Die verkaufende Partei haftet nicht für eine besondere Be- -

schaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes, wohl aber dafür, daß dieses - mit Ausnahme des im A2-Balutt unter LNR 1a eingetragenen Rechtes zur Anbringung eines Finsters gegen EZ. 213 - sartz-, lasten- und bestandfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. -----

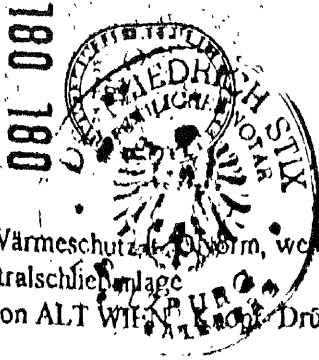
VI.

Die kaufende Partei erhält vor Unterfertigung dieses Vertrages eine Abschrift des Wohnungseigentumsvertrages vom 7.9.1995 sowie der Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag vom 4., 21., 23.9. und 12.10.1998 über die Gesamtliegenschaft und verpflichtet sich zur Einhaltung sämtlicher dort gegenüber den übrigen Miteigentümern eingegangener Verbindlichkeiten.-----

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß der Wintergarten (Verglasung und Metallkonstruktion) Bestandteil der Dachaussenhaut und somit allgemeiner Teil des Hauses ist. Etwaige Erhaltungs- und Sanierungskosten sind somit von den Liegenschaftseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.-----

VII.

Die kaufende Partei erteilt gleichzeitig ihre ausdrückliche Zustimmung, daß die verkaufende Partei Zu-, Um-, Auf- und Einbauten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft auf ihre, der verkaufenden Partei, Kosten vornehmen kann, sofern hierdurch die Nutzung der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung durch die kaufende Partei nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere umfaßt diese Zustimmung den Ausbau des Dachgeschoßes, den Einbau eines Personenliftes, die Standardanhebung anderer Eigentumswohnungen im Hause mit allenfalls damit verbundenen Einbeziehungen von Gangklosetts und allgemeinen Gangflächen, dies jeweils in dem durch die Bauordnung rechtlich möglichen Ausmaß oder Umfang und erteilt die kaufende Partei hiemit der verkaufenden Partei, der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft, die Vollmacht, befristet bis zur Fertigstellung dieser Bauvorhaben und Erteilung der Benützungsbewilligung hiefür, bau-



ALLGEMEINES:

Wohnungseingangstüren:

Vollbautürblatt mit Schall- und Wärmeschutz, weiß lackiert (RAL 9010), Riegel-
fallenschloß mit Zylinder für Zentralschließanlage
Feinbeschläge: Messing, Kollektion ALT WIEN, Kopf-Drückergarnitur, Türspion,
Visitenkartenhalter, Türnummer
Fertigholzzargen weiß lackiert

Innentüren:

Vollbautürblätter weiß lackiert (RAL 9010),
Feinbeschläge Messing, Kollektion ALT WIEN,
Fertigholzzargen weiß lackiert

Fenster:

- * VELUX - Holzkern / Kunststoffdachflächenfenster mit einem k - Wert von $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$,
weiß beschichtet
- * Dreiecksfenster - wärme gedämmte Aluminiumkonstruktion mit 2 - Scheiben
Isolierverglasung, k - Wert = $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, weiß beschichtet
- * Wintergartenfenster-Türe und sonstige Fenster, Kunststoff mit 2- Scheiben
Isolierverglasung, k = $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, weiß, Drehkippschlag

Heizung, Warmwasserbereitung:

Gas- Außenwandkombitherme, in Top. 16 und 17 mit Wärmezentrum kombiniert
weiße Flachheizkörper

Innenstiegen:

Verbindungsstreppe in Top. 16 und 17 - Spindel- oder Wangenstiegen ohne Setzbrett,
Hartholz versiegelt mit Holzgeländer
Variante : Metallstiege mit Hartholztrittbrettern und Metallgeländer

Malerei:

Wand- und Deckenflächen - weiße Leimfarbe mit Dispersionszusatz (RAL 9010)

Wintergärten:

Wärme gedämmte Alu-Profile mit Isolierverglasung, weiß, Drehkippfenster + Drehtüre,
Klapp-Oberlichte

Terrassen:

Bodenbelag aus Weinviertler Platten (Götzinger), weiß gestrahlt
Geländer mit Stabfüllungen, lackiert

behördlich erforderliche Pläne und dazugehörige Unterlagen
rechtsverbindlich zu fertigen. -----

Im Falle einer Einbeziehung von allgemeinen Flächen ist
sodann der Nutzwert der im Haus befindlichen Wohnungen ent-
sprechend den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen, es
sind daher der Wohnungseigentumsvertrag und die dement-
sprechenden Mindestanteile zu berichtigen. -----

Eine allenfalls vorhandene Hauptmietzinsreserve gilt als
verrechnet. Die kaufende Partei haftet nicht für das Vor-
handensein einer Hauptmietzinsreserve, und verpflichtet sich
die verkaufende Partei, die kaufende Partei für Forderungen
der Mieter auf Rückzahlung der Erhaltungsbeiträge und Be-
triebskosten schad- und klaglos zu halten. -----

VIII.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Ein-
willigung, daß aufgrund dieser Urkunde, ohne weiteres Wissen
der verkaufenden Partei, jedoch nicht auf deren Kosten, ob-
den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegen-
schaftsanteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für -
----- Streitwieser Privatstiftung -----
bewilligt werden könne und möge. -----

IX.

Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt, ihren Sitz im
Inland zu haben und Deviseninländerin im Sinne der öster-
reichische Devisengesetzgebung zu sein. -----

X.

Die kaufende Partei erteilt hiemit -----
--- Herrn Dr. RAINER DÜRR, geboren am 20.9.1962 (zwanzigsten
September eintausendneunhundertzweiundsechzig), Notariats-
kandidat, 1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3, -----
Vollmacht und Auftrag zum Zweck einer allfälligen Berichti-
gung des Wohnungseigentums einen Nachtrag zum Wohnungseigen-
tumsvertrag zu unterfertigen und alle Urkunden zur grund-



bücherlichen Durchführung derselben auf der Basis des berechtigten Wohnungseigentumsvertrages, dies mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel anzubringen, Aufsandungserklärungen zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des berechtigten Wohnungseigentumsvertrages erforderlich ist. -----

XI.

Alle von den Vertragsparteien in diesem Vertrag eingegangenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen gehen jeweils auf deren Erben, beziehungsweise Rechtsnachfolger über. -----

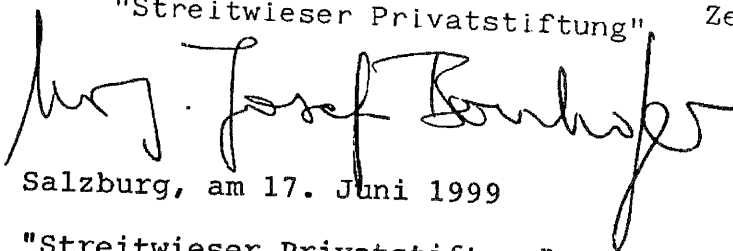
XII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die kaufende Partei allein und aus eigenem. --

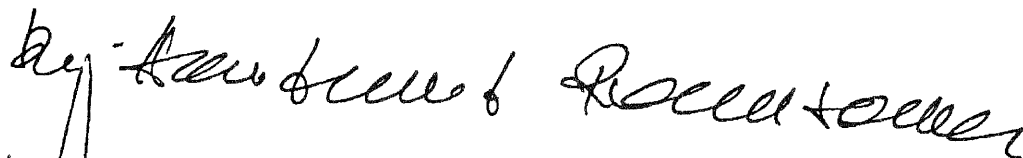
--- Kosten einer etwaigen Rechtsvertretung werden von der -- Partei getragen, die eine solche in Anspruch nimmt. -----

Festgestellt wird, daß der Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages ausschließlich von der kaufenden Partei erteilt wurde.-----

"Streitwieser Privatstiftung" Zell am See, 1999-06-15


Salzburg, am 17. Juni 1999

"Streitwieser Privatstiftung"



Wien, am 24. Juni 1999

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Z:\INODAT\BENÜTZER\09\AL\SIEBENST.16A\STREITPS.KFV

B.R.Z.: 894 / 1999

Ich bestätige die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn Mag. Josef
BERNHOFER, geboren am 1.2.1951, (ersten Februar neunzehnhundertfünfzig)
Steuerberater, A-5700 Zell am See, Caspar-Vogl-Str. 11/13 als Stellvertreter
Vorsitzenden für die Streitwieser Privatstiftung, mit dem Sitz in A-5452 Pfarrwerfen.
Gleichzeitig bestätige ich nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch
beim Landes- als Handelsgericht Salzburg, daß nach derzeitigem Stand dieses Registers
Herr Mag. Josef Bernhofer geb. 1.2.1951 am heutigen Tage berechtigt ist, als
Stellvertreter des Vorsitzenden gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied für die
unter FN 142611 y registrierte "Streitwieser Privatstiftung" mit dem Sitz in 5452
Pfarrwerfen zu zeichnen.
Zell am See, am 15.06.1999 (fünfzehnten Juni neunzehnhundertneunundneunzig).



Handwritten signature and initials "J.N." with a checkmark.



R.R.Zl.: 4918/1999

Die Echtheit der umseitigen Zeichnung des Herrn Doktor-
Hartmut Ramsauer, geboren am fünften Juni eintau-
sendneunhundertfünfundvierzig (5.6.1945), als Vorsitzender-
des Vorstandes der "Streitwieser Privatstiftung" mit dem
Sitz in Pfarrwerfen, wird hiemit bestätigt.
Auf Grund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen-
Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich, daß Herr
Doktor Hartmut Ramsauer, geboren 5.6.1945, als Vorsitzender-
des Vorstandes, und Herr Magister Josef Bernhofer,
geboren am 1.2.1951, als Stellvertreter des Vorsitzenden,
am fünfzehnten Juni eintausendneunhundertneunundneunzig
(15.6.1999) und am heutigen Tage berechtigt waren
beziehungsweise sind, die unter FN 142611 y eingetragene
"Streitwieser Privatstiftung" mit dem Sitz in Pfarrwerfen-
in der angeführten Funktion gemeinsam rechtsverbindlich zu
vertreten.
Salzburg, am siebzehnten Juni eintausendneunhundertneunund-
neunzig (17.6.1999).



öffentl. Notar



B.R.Z. 2269/99

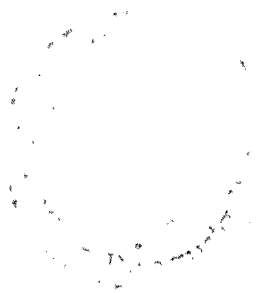
Die Echtheit der Zeichnung der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN -----
AKTIENGESELLSCHAFT, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 -----
vertreten durch Herrn Helmut Ruediger SCHOLZ, geboren am -----
16.11.1941 (sechzehnten November neunzehnhunderteinundvierzig), ---
Vorstandsdirektor, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 als --
selbständig vertretungsbefugter Vorstand wird hiermit beglaubigt. -

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch beim -----
Handelsgericht Wien wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig -
litera a Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Helmut Ruediger ---
SCHOLZ, Vorstandsdirektor, als selbständig vertretungsbefugter ----
Vorstand heute berechtigt ist, die unter FN 115448 b registrierte -
Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, mit dem Sitz in -
Wien allein zu vertreten. -----
Wien, am 24.06.1999 -----
(vierundzwanzigsten Juni neunzehnhundertneunundneunzig) -----



Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stempel-
freie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Abschrift wort- und
ziffernmäßig vollkommen überein. -----

Wien, am achtundzwanzigsten Februar zweitausendzwei (28.2.2002) --



[Handwritten signature]
Ö. Notar





DIPL. ING. HANS D. WISTAWEL
Zivilingenieur für Bauwesen
2340 Mödling, Parkstr. 1/5

19.08.1999 16
19.08.1999 16

GUTACHTEN

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

Siebensterngasse 16a, 1070 Wien EZ 1012, Kat. Gem. Neubau

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

19 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

14 Wohnungen

5 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

3 Geschäftslokale

1 Atelier

1 Büro

Von den vorgenannten Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung
genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen
kann:

keine Hauswartwohnung

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere Räumlichkeiten, an denen
Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche

1 Lift Maschinenraum

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

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die
baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide

G.Z. 24479

M.Z. 123502

G.Z. 49409

M. Abt. 36-4770/49

M. Abt. 36 - 20547/49

Abt. IV/31 - 2534/40

M. Abt. 36 - 7/Siebensterngasse 16A/1/64

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/2/85

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/3/86

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/2086/89

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/1421/93

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/2061/94

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/628/98

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/279/99

Fertigstellungsmeldung Dachgeschoß Top 15, 16, 17

MA37/7 - Siebensterngasse 16A/606/99

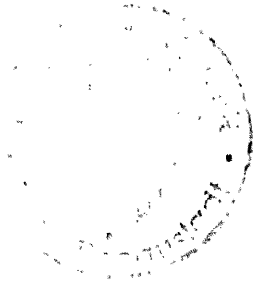
Ergeht an:

Baupolizei - MA37 zur Kenntnis



Wien, 25. 08. 1999

Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stempel-
freie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Abschrift wort- und
ziffernmäßig vollkommen überein. -----
Wien, am achtundzwanzigsten Februar zweitausendzwei (28.2.2002) --




Öff. Notar

7/15/2002/E
MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
1194 Wien, Muthgasse 62
Telefon: 4000/Nebenstelle
Telefax: 4000 99/Nebenstelle
email: post@m16.magwien.gv.at
DVR: 0000191

MA 16 - Schli - ZS 1/99/6763
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 17.9.1999

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 17.9.1999, Zl. MA 16 - ZS 1/99/6765, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 14.9.1999 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für den Abteilungsleiter:

Telefon: 4000/74535 DW

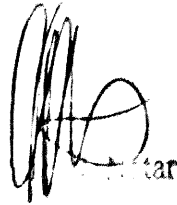
Krell, AR



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Reisinger

Diese für die Grundbuchsankundensammlung bestimmte, daher stempel-
freie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Abschrift wort- und
ziffernmäßig vollkommen überein. -----
Wien, am achtundzwanzigsten Februar zweitausendzwei (28.2.2002) --



tar

1

Abteilung

10

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16

773/2002

Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
1194 Wien, Muthgasse 62
Telefon: 4000/Nebenstelle
Telefax: 4000 99/Nebenstelle
email: post@m16.magwien.gv.at
DVR: 0000191

MA 16 - Schli - ZS 1/99/6765
Wien 7, Siebensterngasse 16a

Wien, 17.9.1999

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

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag aller Wohnungseigentümer lt. Blatt 2, alle vertreten durch Ing. Mag. Erol Altunbozar, bezüglich der Liegenschaft in Wien 7, Siebensterngasse 16a, EZ 1012, Kat. Gem. Neubau, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m²	Einzel/Gesamt Nutzwert
1	siehe Blatt 3			

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 1.516 - beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/95 vom 22.3.1995, MA 16 - ZS 1/97/2081 vom 16.7.1997, und MA 16 - ZS 2/97/3553 vom 28.1.1998, insoweit durch diese Entscheidung eine Änderung eintritt, gegenstandslos geworden.

AL-Allgemeine Immobilien AG
Seidelberger Bernhard Dr
Röhm Bawerk Hella
Pirro Fritz DI
Pirro Eva
Thaler Alexander
Hörl Josef Dr
Hörl Maria

Zusammenstellung der Nutzwerte:

Siebensterngasse 16a, 1070 Wien
EZ 1012, Kat. Gem. Neubau

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Erdgeschoß	1a	Geschäftslokal	96
Erdgeschoß	2b	Büro	78
Dachgeschoß	15	Wohnung	
		Wintergarten	
		Terrasse	46
Dachgeschoß	16	Wohnung	
		Wintergarten	
		Terrasse	89
Dachgeschoß	17	Wohnung	
		Wintergarten	
		Terrasse	92

Summe der Nutzwerte : 1516

Top 2a entfällt!
Die Summe aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1464 auf 1516.

Begründung:

Mit Antrag vom 14.9.1999 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Dachgeschößwohnungen T. 15, 16 und 17, Vereinigung der Wohnung T. 2a mit dem Geschäftslokal T. 1a zu Geschäftslokal T. 1a, bauliche Änderungen im Büro T. 2b und Löschung des Allgemeinteiles Schutzraum.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr D.I. Hans D. Wistawel hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 25.8.1999 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/93 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. §12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF.
d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 des Zivilingenieur Dipl. Ing.
Hans D. WISTAWEL vom 25.08.1999 folgende selbständige Räumlichkeiten

19 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

14 Wohnungen

5 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

3 Geschäftslokale

1 Atelier

1 Büro

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

1 Waschküche

1 Lift Maschinenraum

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Räumlichkeiten
zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des §1 Abs. 2 WEG 1975:

3 Wintergärten

3 Terrassen

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge:

Abstriche: lt. Vorentscheidungen

A1	5,0 % für	überwiegende Straßenlage
A2	10,0 % für	fehlendes Bad
A3	5,0 % für	überwiegende Hoflage
A5	5,0 % für	große Wohnfläche (90-130m ²)
A8	10,0 % für	Lage im Erdgeschoß
A9	15,0 % für	Wandschräge im Dachgeschoß

Zuschläge: lt. Vorentscheidung

keine

Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung, Büro und Atelier, 1,20 bzw. 0,70 für ein Geschäftslokal, 0,50 für einen Wintergarten, 0,25 für eine Terrasse und 0,15 für eine Terrasse > als 50% der Wohnnutzfläche als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Die in den Vorentscheidungen angeführten Bewertungskriterien wurden übernommen.
- 4.) Neufestsetzungsgrund ist Fertigstellungsanzeige Dachgeschoß Top 15, 16, 17, sowie Vereinigung der Wohnung Top 2a mit dem Geschäftslokal 1a zu Geschäftslokal Top 1a, sowie bauliche Änderungen Büro Top 2b und Löschung des Allgemeinteiles Schutzraum.

Zu - und Abschläge

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	RNW	Ab- und Zuschläge	[%]	NW/m²
Erdgeschoß	1a	Geschäftslokal	1,20		-	1,200
Erdgeschoß	2b	Büro	1,00		-	1,000
Dachgeschoß	15	Wohnung	1,00	A9	- 15,00	0,850
Dachgeschoß	16	Wohnung	1,00	A5, A9	- 20,00	0,800
Dachgeschoß	17	Wohnung	1,00	A5, A9	- 20,00	0,800

NW ... Nutzwert RNW ... Regelnutzwert

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF (m²)	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Erdgeschoß	1a	Geschäftslokal	80,06	1,200	96,07	96	96
Erdgeschoß	2b	Büro	78,03	1,000	78,03	78	78
Dachgeschoß	15	Wohnung	41,64	0,850	35,39	35	46
		Wintergarten	13,55	0,500	6,78	7	
		Terrasse	27,98	0,150	4,20	4	
Dachgeschoß	16	Wohnung	95,72	0,800	76,58	77	89
		Wintergarten	17,50	0,500	8,75	9	
		Terrasse	10,08	0,250	2,52	3	
Dachgeschoß	17	Wohnung	99,17	0,800	79,34	79	92
		Wintergarten	19,20	0,500	9,60	10	
		Terrasse	13,61	0,250	3,40	3	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1516

Top 2a entfällt!
Die Summe aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1464 auf 1516.

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

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 Mietrechtsgesetz). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Ing. Mag. Erol Altunbozar
Gentzgasse 117/28
1180 Wien (2-fach)
- 2) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Krell, AR
Telefon: 4000/74535 DW

Mag. Gantsidis
Magistratskommissärin



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Lehner

Diese für die Grundbuchsurrekundensammlung bestimmte, daher stempel-
freie Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Abschrift wort- und
ziffernmäßig vollkommen überein. -----
Wien, am achtundzwanzigsten Februar zweitausendzwei (28.2.2002) --




Notar



Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

Bonus WL Realitäten GmbH
v.d. Revival Immobilien GmbH
Edi-Finger-Str. 4/4/400
1210 Wien

Wien, 25.02.2025
Kundennummer: 87054

per Mail an db@revival-immo.at

Jahresabrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Siebensterngasse 16a, 1070 Wien
Abrechnungseinheit: 2.OG / 07
Rechnungsnummer: 999631/00028
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU63053304
Rechnungsaussteller: WEG Siebensterngasse 16A, 1070 Wien
Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Allg. Betriebskosten

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Rep.Fonds

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
-------------------	----------------	-----

1. Abrechnung von Allg. Betriebskosten

Brandschutz	334,40
Energie, Beleuchtung	202,04
Müll	671,19
Rauchfangkehrer	1.293,53
Reinigung/Winterdienst	4.691,10
Schädlingsbekämpfung	91,32
Steuern u. Abgaben	707,60
Versicherung	10.177,14
Verwaltungshonorar	10.231,68
Wasser u. Abwasser	3.064,96
Verzugszinsen	20,59-
Summe	31.444,37

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche

Ihr Anteil 96,72 m² von 1.720,78 m² das entspricht 5,6207 % 1.767,40

abzüglich Akontovorschreibung (netto) 2.220,24-

Saldo 452,84-

zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer 45,28-

Allg. Betriebskosten Guthaben Brutto**498,12-****2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds**

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(550,29)	55,03	0,00

Gesamtergebnis Guthaben Brutto**EUR 498,12-**

Fälligkeit: 01.04.2025

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Mag. Marie-Therese Supp, Tel.: +43189139 574, Fax: +431891399574, E-Mail: supp@rustler.eu gerne zur Verfügung.

Das Guthaben wird zum 5. des übernächsten Monats auf das unten angeführte Konto überwiesen - falls das Guthaben auf Ihrem Debitorenkonto zum Fälligkeitstag noch besteht.

Bitte überprüfen Sie nochmals Ihre angeführte Bankverbindung. Gegebenenfalls teilen Sie uns die Änderungen mit.

Die detaillierte Langfassung der Betriebskostenabrechnung ist einen Tag nach dem Versand kostenlos im RUSTLER SmartManager (ehemalig Rustler-Net-Service) abrufbar.

Bei Interesse melden Sie sich bitte auf unserer Homepage www.rustler.eu <<http://www.rustler.eu>> an.

Unsere Bankverbindung:

BIC: GIBAATWWXXX; Erste Bank der Österr. Sparkassen AG

IBAN AT12 2011 1800 4003 6500

WEG Siebensterngasse 16a;

Ihre Bankverbindung:

BIC: VBOEATWWXXX; Volksbank Wien AG

IBAN: AT39 4300 0467 8444 0890

Abrechnung Rep.Fonds vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

für die Abrechnungseinheit: Siebensterngasse 16a, 1070 Wien / 07

Übersicht:

Saldo vortrag zum 01.01.2024	16.557,75
Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	11.215,55-
Einnahmen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	26.353,81
Saldo zum 31.12.2024	31.696,01

Detail:

Ausgaben:

Aufwand detailliert

16.04.2024	Niedermayer Top Clean GmbH	Mängelbehebung Dach lt. DZB	922,80
23.07.2024	IFM GmbH	Terrasseninstandsetzung Top 15 GF844210	4.995,00
20.08.2024	ifs Immobilien Facility Services Gm	Aufzug Umrüstung Funknetz	1.390,00
01.10.2024	IFM GmbH	Rep. WC GL Top 2 Hebeanlage GF937573	432,50
22.10.2024	Euroschloss Sicherheitstechnik GmbH	Notaufsperrung wg WS Top 10 GF941959	494,06
24.10.2024	IFM GmbH	Ersteinsatz WS GL Top 2 GF937573	542,00
24.10.2024	IFM GmbH	Ersteinsatz WS Top 17 GF945237	217,50
24.10.2024	IFM GmbH	Rep. Türöffner Top 17 GF948903	350,69
14.11.2024	Broneder & Schindler OG	Graffiti Entfernung GF585957	190,00
17.12.2024	Niedermayer Top Clean GmbH	Mängelbehebung Dach lt. DZB GF960130	255,90
Summe:			9.790,45

Bankspesen

29.03.2024	Buchungskostenbeitrag	30,54
29.03.2024	Kest	21,77
29.03.2024	Kontoführung	11,49
28.06.2024	Buchungskostenbeitrag	29,08
28.06.2024	Kest	22,80
28.06.2024	Kontoführung	11,49
30.09.2024	Buchungskostenbeitrag	38,65
30.09.2024	Kest	28,83
30.09.2024	Kontoführung	12,39
31.12.2024	Buchungskostenbeitrag	35,30
31.12.2024	Kest	29,32
31.12.2024	Kontoführung	12,39
Summe:		284,05

Ausgaben netto gesamt: 10.074,50

+ 10%Umsatzsteuer 817,05
+ 20%Umsatzsteuer 324,00

Summe Aufwand: 11.215,55

Einnahmen:

Einnahmen RF	26.353,81
Summe Einnahmen:	26.353,81

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche

Ihr Anteil 96,72 von 1.720,78 das entspricht 5,6207 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
9.790,45	550,29	10%	55,03	605,32 10%aus RF, Rest an WE	0,00
	Anteil Aufwand ohne Ust			15,97	
9.790,45	550,29		55,03	621,29	0,00

Protokoll

Wohnungseigentümerversammlung vom 19. Oktober 2023
1070 Wien, Siebensterngasse 16a

Im Besprechungszimmer der HV Rustler, Lehnergasse 3, 1150 Wien

I. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit/Beschlussfähigkeit:

Frau Winkler begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter, bedankt sich für das Erscheinen und verleiht der Hoffnung auf angenehme und konstruktive Zusammenarbeit Ausdruck. Anwesende Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter laut Anwesenheitsliste:

445/1.516NW = 29,36 %
Beschlussfähigkeit: nicht gegeben

Für die Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG:

Real Estate Manager:

Melanie Winkler, M.A., Tel.: 01/891 39 DW 206, winkler@rustler.eu

Junior Real Estate Manager:

Dragana Jovanovic, Tel.: 01/891 39 DW 537, djovanovic@rustler.eu

Anmerkung: Alle im Protokoll genannten Personen werden ohne Titel angeführt.

Auf Grund der WEG Novelle 2022 ist die Zustimmung einer/s Wohnungseigentümers/in für den digitalen Versand von Verwaltungsunterlagen erforderlich. So Sie uns nicht gegenteilig anweisen, verwenden wir die uns bekannte, bisher verwendete E-Mailadresse bis auf Widerruf weiter. Andernfalls ersuchen wir höflich um Bekanntgabe einer aktuellen Versandadresse.

II. Tagesordnung:

1. Finanzbericht

Die Hausverwaltung gibt die rechnerischen Salden per 19.10.2023 wie folgt bekannt:

Reparaturrücklage:	Aktivsaldo rd. € 21.200,- (Pauschale: rd. € 1.500,- p.m.)
Betriebskosten Allgemein:	Passivsaldo rd. € 3.000,- (Pauschale: rd. € 3.000,- p.m.)
Betriebskosten Aufzug:	Aktivsaldo rd. € 4.800,- (Pauschale: rd. € 530,- p.m.)

Ergänzend verweist HV Rustler auf die Bestimmungen des § 32 Abs 9 WEG, wonach Wohnbeitragszahlungen am 5. des jeweiligen Kalendermonats fällig sind. Gem. § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten Klage einzubringen und die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

2. WEG Novelle 2022

Die Änderungen des WEG durch die Novelle 2022 können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

a. Erleichterung für bestimmte Änderungen durch Zustimmungsfiktion für:

- **Barrierefreie Ausgestaltung** eines WE-Objektes od. allg. Teiles
- Anbringung einer **Vorrichtung zum „Langsamladen“** eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges
- Anbringung einer **Solaranlage an einem als Reihenhauses oder Einzelgebäude** errichteten WE-Objektes
- Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden **Vorrichtungen zur Beschattung** eines WE-Objektes
- Einbau einer **einbruchssicheren Türe**

Die Zustimmung eines Miteigentümers gilt als erteilt, wenn

- ✓ Der WE wurde von der geplanten Änderung durch **Übersendung** verständigt.
- ✓ Der Änderung wurde **nicht innerhalb von zwei Monaten** nach Zugang der Verständigung schriftlich **widersprochen**.
- ✓ Die geplante Änderung muss in der Verständigung **klar und verständlich beschrieben** werden.
- ✓ Die **Rechtsfolgen** des Unterbleibens des Widerspruchs müssen **genannt** werden.

Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung eines WE-/Zubehörobjektes muss keinesfalls geduldet werden (auch nicht bei Unterlassen des Widerspruchs).

b. Erleichterung für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses:

Die bisher gültige Regelung des Erfordernisses des Vorliegens einer einfachen Mehrheit für die Beschlussfassung im WEG bleibt weiterhin erhalten.

Zusätzlich schafft die WEG-Novelle 2022 eine weitere Möglichkeit der Beschlussfassung. Demnach kann ein Beschluss ebenso rechtswirksam durchgeführt werden, wenn eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen vorliegt und sofern diese zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht. Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen haben, dass demnach auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

c. Mindestrücklage:

Ab 01.07.2022 ist eine gesetzlich verpflichtende Mindestrücklage in Höhe von € 0,90/m² Nutzfläche vorzuschreiben. Der WEG-Novelle 2022 folgend, wonach der angeführte Betrag von € 0,90 jedes zweite Jahr ($/102,6 \cdot 120,4 = \text{VPI}$) anzupassen ist, wurde daher pauschal mit € 1,06 gerechnet.

Ausnahmsweise Unterschreitungen der Mindestrücklage sind erlaubt, wenn die Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage

- ✓ Wegen besonderem Ausmaß der **bereits vorhandenen Rücklage** oder
- ✓ Wegen einer erst kurz zurückliegenden **Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung** des Gebäudes oder
- ✓ Die **Erhaltungspflicht** die Wohnungseigentümer im Falle einer **Reihen- oder Einzelhausanlage vertraglich übernommen** haben

nicht erforderlich ist.

d. Gemeinschaftsdarlehen:

Im Falle einer Kreditaufnahme für Erhaltungs- und Verbesserungsdarlehen kann der Verwalter Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Anteil entfallenen Teils der Kreditsumme ermöglichen. Die Aufwendungen für die Kreditfinanzierung sind ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern (die nicht unmittelbar zahlen) zu tragen.

Die Eigentümergemeinschaft bleibt Kreditschuldner.

3. Erneuerung Heizung

Die Hausverwaltung teilt mit, dass betreffend den Ausstieg aus Gas ein Betriebsverbot von Gaskesseln per 2040 avisiert ist. Da das Thema momentan jedoch noch nicht ausgereift ist und weitere Alternativen zur Gasheizung in den kommenden Jahren noch folgen könnten, kann die Hausverwaltung derzeit noch keine Auskunft darüber geben, wie hoch die genauen Kosten des Heizungsaustausches ausfallen werden. Andere Alternativen sind Pelletheizungen, Luft- oder Wärmepumpen oder Elektroheizungen.

HV Rustler empfiehlt aufgrund der vermutlich technischen Weiterentwicklung der Heizungsgeräte in den kommenden Jahren und der Dauer der gesetzlichen Frist zur Umsetzung wird der dekarbonisierenden Heizungs austausch im Zuge der nächsten Wohnungseigentümerversammlung erneut besprochen.

Die anwesenden Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter sprechen sich für eine Besprechung bei der nächsten Versammlung aus. HV Rustler sagt einer entsprechenden Veranlassung zu.

4. Stützgerüst im Kellerabteil

Die Hausverwaltung informiert, dass im Kellerabteil welches laut Kellerplan als Waschküche gewidmet ist, sich ein Stützgerüst befindet. Die Kellerabteile sind nicht parifiziert und stehen im gemeinsamen Eigentum der WEG. Zurzeit wird der Raum vom Wohnungseigentümer Herr Polaczek genutzt.

HV Rustler war bereits mit dem Wohnungseigentümer Herrn Pollischansky in Kontakt, welcher der Besitzer des darüberliegenden Geschäftslokal ist. Dieser hat das Lokal 2009 gekauft wo sich das Gerüst bereits vor Ort befand. Der Vorbesitzer vom Geschäftslokal war Centum Immo AG – heutige BUWOG AG. Die HV ist bereits mit BUWOG in Kontakt getreten und versucht ausfindig zu machen seit wann das Gerüst im Kellerbereit unterhalb des Geschäftslokal aufgestellt wurde. Ausfindig gemacht wurde, dass das Gerüst damals wegen einem Treppenausbau aufgestellt wurde.

HV Rustler wird die bereits eingeholten Angebote für die Abfangung Restgewölbe aktualisieren lassen und mit der Firma BUWOG zwecks Kostenübernahme Rücksprache halten. Die Hausverwaltung wird mittels Rundschreiben alle Wohnungseigentümer über die eingeholten Angebote informieren und über die weitere Vorgehensweise informieren.

5. Allfällige Hausangelegenheiten

- **Lagerungen Allgemeinfläche**

HV Rustler wurde gebeten, eine Entsorgung zweier Fahrräder zu veranlassen, welche sich in einen sehr rustikalen Zustand befinden. HV Rustler sagt einer entsprechenden Entsorgung der Fahrräder zu.

- **Sonderreinigung Lichtschacht**

HV Rustler wurde gebeten, von den anwesenden Eigentümern bzw. deren bevollmächtigte Vertreter eine einmalige Sonderreinigung für den Lichtschacht/Glasdach zu veranlassen, da das Rohr durch den Laubfall sehr schnell verstopft und so Wasser in den Eingangsbereich eintritt. HV Rustler sagt einer entsprechenden Veranlassung der Sonderreinigung zu.

- **Grundreinigung Stiegenhaus**

Der Wohnungseigentümer Herr Breinl bittet um Nachsicht seiner noch laufenden Baustelle im Haus. Die Fertigstellung ist in ca. 6 Monaten angedacht. Die anwesenden Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter sprechen sich nach der Fertigstellung der Baustelle für eine Sondergrundreinigung im Stiegenhaus aus. Herr Breinl wird HV Rustler nach der Fertigstellung in Kenntnis setzen und in Folge dessen eine Sonderreinigung des Stiegenhauses veranlassen.

Abschließend bedankt sich Frau Winkler bei allen anwesenden Wohnungseigentümern sowie deren Vertreter für die konstruktive Einbringung in die Diskussion und hofft auf eine gute Zusammenarbeit.

Die zur Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienenen Eigentümer werden ersucht, binnen 14 Tagen ab Zustellung des Protokolls (Versanddatum: 13.11.2023) zu den Diskussionsthemen/angestrebten Beschlussfassungen Stellung zu beziehen, so sie mit diesen **nicht** konformgehen.

Ihre Gebäudeverwaltung Rustler

Verteiler: ergeht gleichlautend an alle Eigentümer
 Aushang Anschlagtafeln

Mietvertrag

Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967

Mit — ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie A — B — C — D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: ++++++ Einhundertdrei/38 Quadratmeter ++++++

Aufzug: ++++++ Zentralheizung: ++++++

Ausstattung: ++++++ Brauchbarkeit: ++++++

Gebührenpflichtig
nach § 33
des Gebühren-
gesetzes

Die Gebühr wurde unter O. B. Post 1450/82
im Betrage von S 766 —, in Worten
entrichtet.
Wien, am 28. APR. 1982

Zwischen Herrn/Frau Regina S. C. H. M. I. D. L. E. H. N. E. R. Hauselgentümer(in)
vertreten durch Hausverwaltung Paula Rotter 1050, Wien Nikolsdorferg. 3-5 als Vermieter(in)
und Herrn/Frau [REDACTED] als Mieter(in)
zur Zeit in 1070., Siebensterngasse 16a In Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1070., Wien

===== Siebenstern -straße
-gasse Nr. 16a, Stiege, Stock II, Tür 7
-platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern 1 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, WC

===== und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

~~3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause~~

~~-straße
-gasse Nr. , Stiege, Stock, Tür
-platz~~

~~4. Der Mietgegenstand besteht aus~~~~und darf nur zum Betrieb eines verwendet werden.~~

5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 1982 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.

Es endet daher am, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf
(gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

§ 3. Mietzins

- Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 7,64 Prozent beträgt
 - dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. ~~Der frei vereinbarte*) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses~~

monatlich S in Worten: Schilling
vierteljährlich
jährlich

- Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 6. 1953, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945. Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils **durch Gesetz**)** oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, der-

zeit S ++++++ 11 m² Nutzfläche, sohin

monatlich S 1.137,18 in Worten: Schilling Eintausendeinhundertdreissigsieben/18
vierteljährlich
jährlich + Spesen, BK und MWST.

4. ~~Der Hauptmietzins (Mietzins) von wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1970 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr veröffentlicht werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat 19... errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließl. 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.~~

~~Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 314 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzufordern.~~

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. ~~Für die Benützung des Aufzuges, der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.~~

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich ~~vierteljährlich~~ halbjährlich jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen***).

9. ~~Mit der (den) elegangs abgeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet, hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 2 zu entrichten, den Mieter steht das Alleinbenützungsrecht. X Mitbenützungsrecht. X~~

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personen-aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

***) für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 25.520.28 beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S

I. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum, das sind sohin Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsebeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S I. W. Schilling

..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien,

den

8. April

19 82

Ort

HAUSVERWALTUNG

PAULA ROTTER

V. NIKOLSDORFERGASSE 3/15

1050 WIEN, TEL.

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeldung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türeinschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belastender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zellen.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenhäufen usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutz der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeldung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abbeilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im glei-

chen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf »kalt« stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur der Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

015359691

RECHTSANWÄLTE
KAFKA • PALKOVITS1010 WIEN I, RUDOLFSPLATZ 12, TEL. 5359692 SERIE, TELEFAX 5359691
Bank Austria Creditanstalt AG 00473938902 UID ATU 104 96 300
IBAN = AT23 11000 0004 7393 8902 / BIC = BKAUATWWDr. Marhold Immobilien-
verwaltung GmbH
z.H. Frau Dr. Katharina Länger
Seidlgasse 21/11
1030 Wien
Telefax: 01 / 26 260 33Dr. Erich KAFKA
Dr. Manfred PALKOVITSWien, am 8.3.2007
Unser Zeichen: k/dt
AZ AL2/ / 1188
(bei Mitteilung bitte unser Aktenzei-
chen anführen)

PER TELEFAX

Betrifft: [REDACTED] 1070 Wien, Siebensterngasse 16a, Top 7 .

Beiliegendes Schriftstück übersenden wir mit der Bitte um:

- X Kenntnisnahme
Weiterleitung
Stellungnahme
Erledigung
Rückruf
Rücksendung nach Erledigung

Mit freundlichen Grüßen




REPUBLIK ÖSTERREICH

Bezirksgericht Josefstadt

EINGELANGT

16. NOV. 2005

KANZLEI DRES.
KAFKA & PALKOVITS

5 C 816/05b

Im Namen der Republik

Das Bezirksgericht Josefstadt erkennt durch seinen Richter Dr. Johanna Waldstätten in der Rechtssache der klagenden Partei [REDACTED] Siebensterngasse 16a, 1070 Wien, vertreten durch RAE Mag. Erich Münzker, Mag. Peter Riehs, Neubaugasse 8, 1070 Wien, wider die beklagte Partei AL - Allgemeine Immobilie und Aktiengesellschaft, Hietzinger Hauptstraße 74, 1133 Wien, vertreten durch RA Dr. Erich Kafka, Rudolphsplatz 12, 1010 Wien, wegen € 10.512,-- (Feststellung) nach öffentlich mündlicher Verhandlung zu Recht:

Es wird mit Wirkung zwischen dem Kläger und dem Beklagten festgestellt, dass der Kläger auf Grund der Abtretung der Mietrechte durch [REDACTED] gemäß § 12 MRG Hauptmieter der Wohnung Siebensterngasse 16a, top 7 in 1070 Wien ist.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit € 2.546,60 bestimmten Prozesskosten (darin enthalten Barauslagen, Ust-pflichtig € 8,--, Barauslagen Ust-frei € 551,-- und 20 % Ust € 332,60) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

ZVFR: 29.11.
ZFR: 13.12.

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

Der Kläger brachte die Feststellungsklage ein und führte aus, dass er mit Frau [REDACTED] der früheren Hauptmieterin der Wohnung Siebensterngasse 16a, 2.Stock, top 7, 1070 Wien, verheiratet gewesen sei und mit ihr in dieser Wohnung gemeinsam gelebt habe. Nach 11-jähriger Ehe sei diese 1996 geschieden worden, während aufrechter Ehe habe seine geschiedene Gattin ihm die Mietrechte übertragen und sei auch aus der Ehewohnung ausgezogen. Dies sei der beklagten Partei auch zur Kenntnis gebracht worden, hätten der Kläger und seine Gattin allerdings keine genaue Kenntnis der österreichische Rechtslage gehabt, sodass es zu einer formellen schriftlichen Anzeige nicht gekommen sei.

Bereits im Jahr 1997 habe die beklagte Partei davon Kenntnis erlangt.

Die beklagte Partei bestritt, beantragte kostenpflichtige Klagsabweisung und wandte im Wesentlichen ein, dass die Voraussetzungen einer Übertragung der Mietrechte nicht vorgelegen seien, da die frühere Mieterin und geschiedene Gattin des Beklagten nicht während aufrechter Ehe aus der Ehewohnung ausgezogen sei und auch nicht vor Auflösung oder bei Auslösung der Ehe die Mietrechte abgetreten habe.

Beweis wurde durchgeführt durch Einvernahme des Klägers sowie durch seine geschiedene Gattin [REDACTED] sowie durch Einvernahme der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sowie durch Einsicht in vorgelegte Urkunden.

Festgestellt wird:

Die Wohnung Siebensterngasse 16a, 2.Stock, Tür 7 ist schon seit vielen Jahrzehnten durch die Familie von Frau [REDACTED] bewohnt worden. Frau [REDACTED] schloss am 8.April 1982 mit der damaligen Hauseigentümerin einen Mietvertrag beginnend mit 1.April 1982 auf unbestimmte Zeit.

Frau [REDACTED] lernte den Kläger kennen und lebte mit ihm gemeinsam in der Wohnung, wobei sie im Jahre 1985 mit ihm nach Ägypten fuhr, er war damals noch ägyptischer Staatsbürger und hielt sich seine Familie in Ägypten auf.

Am 25.12.1985 ehelichte sie nach anerkanntem Ägyptischem islamischen Eheritus den Kläger in Anwesenheit eines Rechtsanwaltes.

Daraufhin lebte Frau [REDACTED] und der Kläger mehrere Jahre in der Wohnung Siebensterngasse 16a/7 in aufrechter Ehegemeinschaft.

Im Jahr 1994 begann es zu kriseln, insbesondere dadurch, dass beide Künstler sind, der Kläger relativ viel Besuch hatte und seine Gattin nicht genügend Freiraum in der Wohnung hatte. Die Wohnung gefiel dem Kläger sehr gut, seine Gattin, Frau [REDACTED] war durchaus mit einem Ortswechsel einverstanden, sodass die beiden vereinbarten, dass Frau [REDACTED] sich eine eigene Wohnung sucht, welche sie dann Mitte April 1994 auch fand. Sie zog in diese Wohnung und vereinbarte mit dem Kläger, dass dieser weiterhin in der Wohnung Siebensterngasse 16a verbleibe, dass er diese Wohnung die Miete übernehme und dass er grundsätzlich die Verantwortung für diese Wohnung tragen würde. Beide Ehepartner

verstanden sich noch gut, sodass sich Frau [REDACTED] immer wieder in der Siebensterngasse 16a aufhielt.

Am 27.8.1996 ließen sich der Kläger und seine Gattin nach ägyptischem Ritus scheiden. Hinsichtlich der Wohnverhältnisse hatten sie weiterhin vereinbart, dass der Beklagte die Wohnung in der Siebensterngasse 16a behalte, die Kläerin die neu von ihr angemietete. Sie wussten nicht, dass die Vereinbarung zwischen ihnen eine Übertragung der Mietrechte mit sich bringt, sondern nahmen an, dass sie noch die Zustimmung der Hauseigentümer benötigen würden. Es kam dann zu mehreren Verständigungen der Hausverwaltung, und zwar sowohl durch den Kläger als auch durch Anwälte, da es mit der Hausverwaltung auch einen Schriftwechsel bzw Gespräche über einen allfälligen Kauf der Wohnung gab.

Bereits am 3.9.1998 verständigten die Anwälte Prunbauer, Themmer & Toth die Hausverwaltung, dass der Kläger im Zusammenhang bzw vor der Scheidung der Ehe die Hauptmietrechte übertragen erhalten hätte. Ähnlicher Inhalt ergab sich auch auf Grund eines Schreibens vom 13.10.1998. Die Hausverwaltung schrieb mit 15.10.1998 bzw 29.9.1998 dass die Übertragung der Mietrechte geprüft bzw nicht anerkannt werde, wobei es hinsichtlich dieser Frage zunächst keine weiteren Schritte gab. Insbesondere wurde zunächst keine Kündigung eingereicht.

Erst im Jahre 2005 wurde durch die beklagte Partei eine Kündigung bei Gericht wegen Nichtbenutzung gegen Frau [REDACTED] eingereicht.

Diese Feststellungen ergeben sich auf Grund der vorgelegten Urkunden im Zusammenhalt mit den Ausführungen der Zeugen und Parteien.

Der Kläger sagte in Übereinstimmung mit seiner geschiedenen Gattin aus, dass beide vor der Scheidung darüber gesprochen hätten, dass der Kläger in der Wohnung verbleibt und die Rechte und Pflichten der Wohnung übernehmen würde, und gaben beide übereinstimmend an, dass Frau [REDACTED] bereits vor der Scheidung sich eine andere Wohnung gesucht hatte.

Der Umstand, dass die Klägerin 1994 eine Wohnung in der Praterstraße angemietet hatte, sie bewohnt hat und dort Miete bezahlt hat, wurde außer Streit gestellt.

Die Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] sind letztlich nicht wirklich widersprüchlich, da sowohl der Kläger als auch die Zeugin Riedl angaben, von der Gesetzeslage in Österreich keine genaue Kenntnis zu haben und daher nicht wussten, dass sie eine Verständigung über die Abtretung der Mietrechte zu schicken hätten. Sie widersprachen sich in den schriftlichen Urkunden auch nie in der Richtung, dass die Mieterin Frau [REDACTED] nicht ausgezogen wäre oder dass sie vor bzw. im Zusammenhang der Scheidung die Mietrechte an ihren Gatten nicht übertragen hätte, sie agierten jedoch nicht zielgerichtet darauf, sondern bezahlte Frau [REDACTED] weiterhin den Mietzins, da der vom Kläger bezahlte nicht angenommen worden war, was aber nur zeigt, dass sie nicht einen Streit mit den Hauseigentümern anfangen wollten und kein eindeutiges Indiz darüber ist, dass sie die Mietrechte nicht übertragen hätten.

Sie gaben auch beide an, dass der Mietzins durch den Kläger Frau [REDACTED] ersetzt wird.

Wenn der Kläger am 25.2.2002 der Hausverwaltung schreibt, dass die Hauptmieterin Frau [REDACTED] ist, so

spricht das einfach nur darüber etwas aus, dass dem Kläger die Gesetzeslage nicht bewusst war und nicht, dass nicht tatsächlich zwischen ihm und seiner Gattin eine Vereinbarung vorgelegen hatte.

Rechtlich ergibt sich, dass die beiden Parteien, nämlich Frau [REDACTED] einerseits und der Kläger andererseits einen Vertrag auf Abtretung der Mietrechte geschlossen habe, ohne darüber genaue Kenntnis zu haben. Zum Abschluss eines Vertrages ist ein übereinstimmender Wille notwendig, er kommt aber auch dann zustande, wenn die Parteien nicht wissen, wie der Vertrag, den sie abgeschlossen haben, heißt oder allenfalls welche Nebenwirkungen er zusätzlich hat. So zB können Mietverträge mündlich geschlossen werden, viele Laien aber sind der Meinung, dass ein Mietvertrag trotz Bezug der Wohnung und Zahlung eines Entgeltes noch gar nicht zustande gekommen ist, weil sie die irrige Rechtsmeinung haben, dass Schriftlichkeit notwendig ist.

Trotzdem ist der Vertrag bereits zustande gekommen. Gleiches liegt im vorliegenden Fall vor.

Frau [REDACTED] und ihr Gatte haben vereinbart, dass der Kläger in der Wohnung verbleibt und dass er für die Wohnung nunmehr zu sorgen hat, dh den Mietzins zu bezahlen hat. Gleichzeitig ist die Hauptmieterin Frau [REDACTED] mit Zustimmung des Klägers aus der Wohnung gezogen. Damit ist zwischen diesen beiden Personen die Vereinbarung getroffen worden, dass der Kläger in die Hauptmietrechte von Frau [REDACTED] eintritt.

Auch wenn beiden Personen dies nicht bewusst war, dass damit bereits die Hauptmietrechte übergegangen

sind, ergibt sich dies aus der bei ihnen vorgelegenen übereinstimmenden Willensbildung und Willenserklärung. Da die Anzeige an den Hauseigentümer bzw Hausverwaltung nur deklarativen Charakter hat, ist daher der Eintritt erfolgt, da die Voraussetzungen des § 12 MRG erfüllt wurden.

Beim Kläger handelt es sich um den Ehegatten der Hauptmieterin, sie haben nach anerkanntem ägyptischen Ritus in Ägypten geheiratet, sind soher auch nach österreichischer Rechtsordnung gültig verheiratet gewesen und haben gemeinsam in der Wohnung ein Eheleben geführt. Dieser gemeinsame Aufenthalt dauerte wesentlich länger als zwei Jahre. Weiters liegt die Voraussetzung vor, dass der Hauptmieter tatsächlich ausgezogen ist und der Eintrittsberechtigte in der Wohnung verblieben ist. Damit ist der Kläger als Hauptmieter eingetreten.

Allfällige Verständigungen an die Hausverwaltung oder Hauseigentümer, aus denen sich nachher Gegenteiliges ergeben würde, sind reine Wissenserklärungen gewesen, aber keine Willenserklärungen, sodass solche Ausführungen den Umstand nicht mehr ändern können, dass die Mietrechte von Frau [REDACTED] an den Kläger abgetreten wurden.

Der Klage war daher stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 ZPO.



Bezirksgericht Josefstadt

1080 Wien, Florianigasse 8
Abt. 5, am 7.11.1005

Dr. Johanna Waldstätten
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

1030 Wien, Seidlgasse 21/11
Phone 26 260; Fax 26 260 33
e-mail: office@dr-marhold.at

Herrn
Mag. Erich MÜNZKER
Rechtsanwälte
Neubaugasse 8
1030 Wien

Wien, am 07.05.2007

rkehr 2007\Stellungnahme [redacted] Top 7 2007 05 04.doc

Per Fax: 9081908 20

Betrifft: 1070 Wien, Siebensterngasse 16 a/2/7
[redacted]

Sehr geehrter Herr Mag. Münzker!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage erlaube ich mir Ihnen mitzuteilen, dass Ihr Mandant [redacted] gem. Entscheidung 5 C 816/05 b im Jahr 1996 in die Mietrechte von Frau [redacted] (Mietvertragsabschluss 8. April 1982) eingetreten ist.

Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch die WRN 2001 wurde vermutlich durch den Voreigentümer/Vorverwaltung die Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. § 45 MRG begehrt, da der Altmietzins unter den Werten des § 45 MRG lag und auch die anderen gesetzlichen Bestimmungen, die eine Erhöhung nach § 45 MRG ermöglichen, erfüllt waren.

Mit freundlichen Grüßen

~~Dr. Marhold Immobilienverwaltung GmbH~~
Dr. Marhold
Immobilienverwaltung GmbH
1030 Wien, Seidlgasse 21/11
Phone 26 260; Fax 26 260 33
e-mail: office@dr-marhold.at
i. A. Brigitte Feuß