

74 E 104/25k

BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 42/2501 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an Lager L1 der Liegenschaft



EZ 415 KG 01004 Innere Stadt Wien
Grünangergasse 12, 1010 Wien

zum Stichtag 14.01.2026

I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchsfreie Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.
- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen.
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

II. Allgemeines

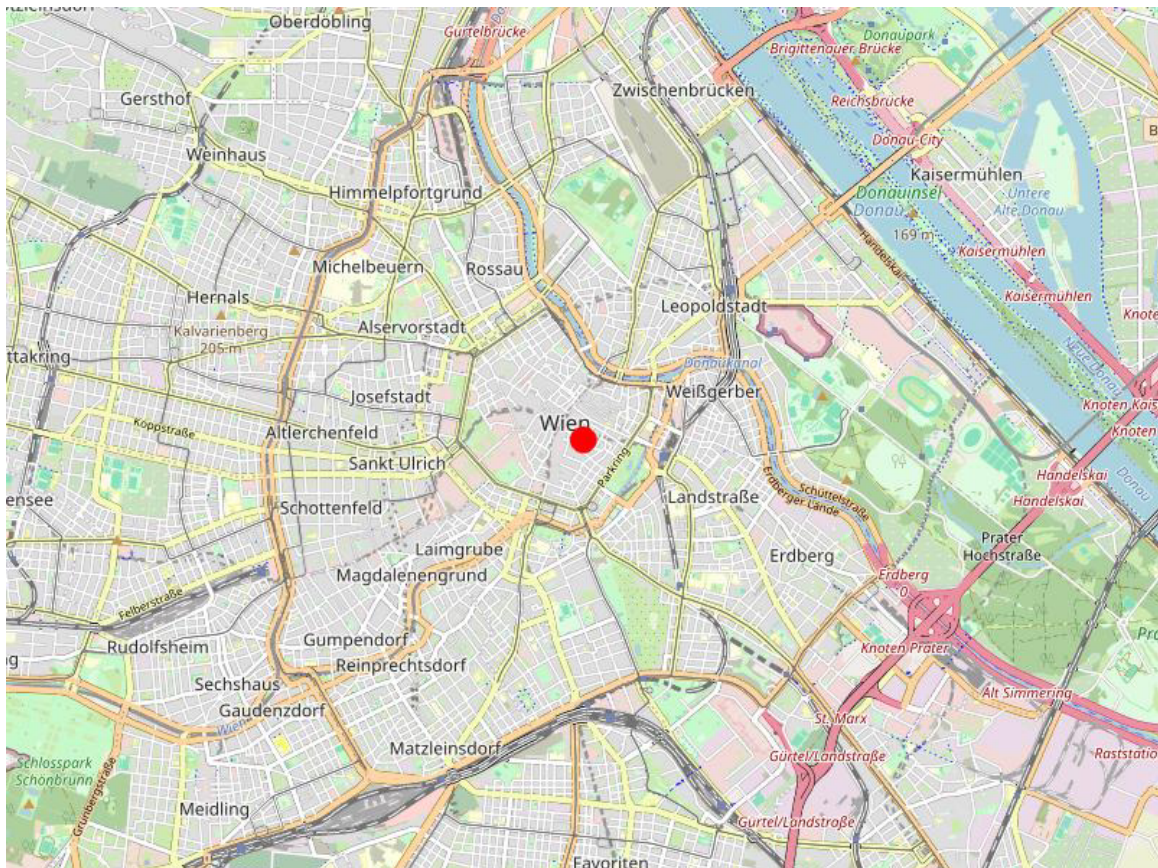
Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 42/2501 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lager L1 der Liegenschaft EZ 415 KG 01004 Innere Stadt Wien (Grünangergasse 12, 1010 Wien) im Zwangsversteigerungsverfahren.
Auftraggeber	Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Stichtag	14.01.2026
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen des Auftraggebers bzw der Hausverwaltung • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Besichtigungen erfolgten am 16.10.2025, 9.1.2026 und 14.01.2026. Anwesend waren bei der ersten sowie zweiten Besichtigung Mag. Katharina Georgieff sowie der gefertigte SV. Am 9.1.2026 war zusätzlich eine Vertreterin der Hausverwaltung anwesend. Die dritte Besichtigung diente einer groben Nachvermessung durch den SV, um abschätzen zu können, ob das in natura vorgefundene Objekt dem im Nutzwertgutachten als Lager L1 bezeichnetem Objekt entsprechen kann.
Literatur (Auszug)	• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg), Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</i> • <i>Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)</i> • <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018)</i> • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017)</i> • <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994)</i> • <i>Hauswirth ua, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,</i>

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp*, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg), Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

III. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im ersten Wiener Gemeindebezirk, der Inneren Stadt, und ist damit im historischen und administrativen Zentrum der Bundeshauptstadt situiert. Der 1. Bezirk zeichnet sich durch seine prominente Stellung innerhalb des Stadtgefüges aus und gilt als die mit Abstand prestigeträchtigste und wertstabilste Wohn- und Geschäftsgegend Wiens.

Die Grünangergasse 12 liegt innerhalb des südöstlichen Teils der Inneren Stadt, nahe der Ringstraße und dem Stadtpark. Die Bebauung besteht aus einem gut erhaltenen, dichten Altbaubestand, der eine Mischnutzung aus hochwertigen Wohnungen und Büroeinheiten aufweist.

1.2 Mikrolage

Adresse

Grünangergasse 12, 1010 Wien

Grundbuchstand

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 415
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 69 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 7080/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
852 Bauf.(10) 595 Grünangergasse 12
Nikolaigasse 4
Singerstraße 15

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** A2 *****
1 a 9788/1984 Denkmalschutz hins Haus auf Gst 852
2 a 7941/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
WEG 2002
***** B *****
69 ANTEIL: 42/2501
Günter Köstenberger
GEB: 1981-06-10 ADR: Franziskanerplatz 5/3/42, Wien 1010
a 883/2020 Wohnungseigentum an Lager I1
b 3940/2024 Kaufvertrag 2024-04-03, Kaufvertrag 2023-03-17 Eigentumsrecht
***** C *****
2 a 11300/1985 8539/2018
DIENSTBARKEIT der U-Bahnanlage nach Art und Umfang ds. Pkt
1)2) des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 1985-10-17
zugunsten WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z)
20 auf Anteil B-LNR 69
a 4121/2024 Pfandurkunde 2024-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR
200.000,- für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 85650g)
23 auf Anteil B-LNR 69
a 6808/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.000.000,- samt
4% Z daraus seit 2025-08-01
Kosten d. Exekutionsantrages von EUR 8.170,88
für ELLESMERE Privatstiftung (FN 490003v) (74 E 104/25k)
24 auf Anteil B-LNR 69
a 6881/2025 Pfandurkunde 2025-07-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR
400.000,- für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)
b 6881/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 212
EZ 415 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 23
EZ 529 KG 04102 Ebreichsdorf C-LNR 3
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****

```


Lasten

Die Bewertung erfolgte lastenfrei, dh ohne Berücksichtigung allfälliger grundbücherlicher oder außerbücherlicher Lasten, sofern im Folgenden nicht anders angegeben.

Katasterplan¹**Flächenwidmung**

2



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Gemischten Baugebiet, Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise und befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone.

¹ Quelle: Stadt Wien

² Quelle: ebenda

Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

In § 76 Bauordnung für Wien sind die Bauweisen wie folgt geregelt:

Offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend in den festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

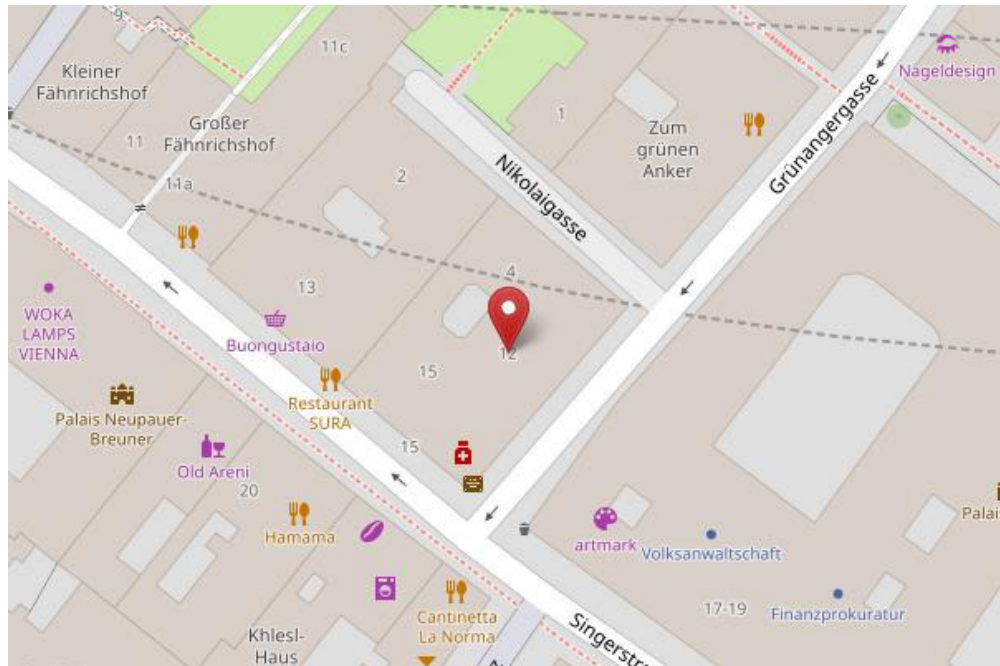
Gekuppelte Bauweise: Gebäude müssen auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

Gruppenbauweise: Gebäude müssen auf mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergebaut werden.

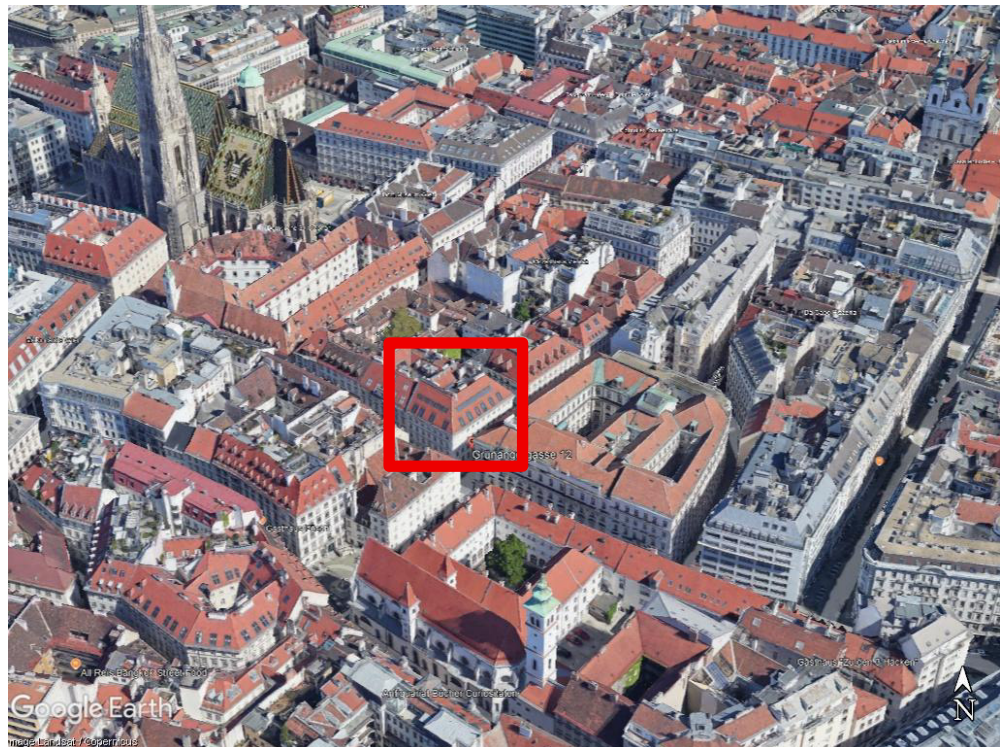
Geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen errichtet werden.

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudedimensionen erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauführung nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

Lageplan³



Satellitenbild⁴



³ Openstreetmet

⁴ Google Earth/Image Landsat/Copernicus

Altlasten⁵

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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 Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden

⁵ Quelle: Umweltbundesamt

HORA

Adresse: Grünangergasse 12, 1010 Wien
 Seehöhe: 171 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20702° N | 16,37471° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich	Windspitzen [km/h]  > 190  > 180 - ≤ 190  > 170 - ≤ 180  > 160 - ≤ 170  > 150 - ≤ 160  > 140 - ≤ 150  > 130 - ≤ 140  > 120 - ≤ 130  > 110 - ≤ 120  > 100 - ≤ 110  > 90 - ≤ 100  > 80 - ≤ 90  > 70 - ≤ 80  > 60 - ≤ 70  > 50 - ≤ 60  > 40 - ≤ 50  ≤ 40	Schneelast² [kN/m²]  > 10,0  > 8,0 - ≤ 10,0  > 6,0 - ≤ 8,0  > 5,0 - ≤ 6,0  > 4,0 - ≤ 5,0  > 3,0 - ≤ 4,0  > 2,5 - ≤ 3,0  > 2,0 - ≤ 2,5  > 1,5 - ≤ 2,0  > 1,0 - ≤ 1,5  ≤ 1,0
Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]  > 50  > 20 bis ≤ 50  ≤ 20	Blitzdichte [Blitzeinschläge / km ² / Jahr]  ≥ 5,0  ≥ 4,0 - 5,0  ≥ 3,0 - 4,0  ≥ 2,0 - 3,0  ≥ 1,0 - 2,0  < 1,0	Hitzeepisoden Kysely Tage  ≥ 24  ≥ 20 - < 24  ≥ 16 - < 20  ≥ 12 - < 16  ≥ 8 - < 12  ≥ 4 - < 8  ≥ 0 - < 4  0
Lawinen  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich	Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich  > 5 cm  > 4 cm - ≤ 5 cm  > 3 cm - ≤ 4 cm  ≤ 3 cm	
Erdbeben¹  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden		
Rutschungen  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen		

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

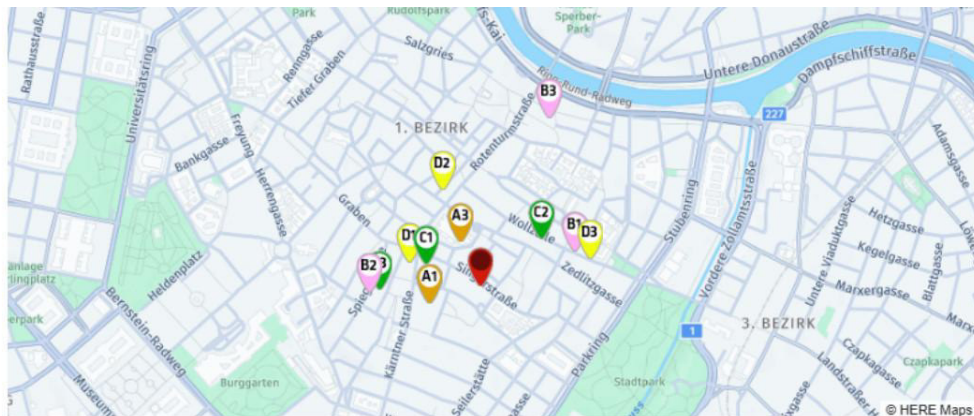
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Übersicht Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	Apotheke "Zum goldenen Reichsapfel" Singerstraße 15, 1010 Wien	0,01 km/0,03 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Herbert Pötz Nikolaigasse 1/1/3, 1010 Wien	0,03 km/0,04 km
Bahnhof	Hauptbahnhof 1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261, 7860, 7940, 7941, Wien	2,45 km/2,89 km
Bank	Bank Winter & Co. AG Singerstraße 10, 1010 Wien	0,12 km/0,18 km
Bar/Lokal	Tramezzini Bar Franziskanerplatz 3, 1010 Wien	0,03 km/0,04 km
Bibliothek	Fachbücherei Seniorenarbeit Wien Stephansplatz 6, 1010 Wien	0,19 km/0,30 km
Bus	Plankengasse 2A, Wien	0,39 km/0,54 km
Bäckerei	Wenninger Bäckerei GmbH Rauhensteingasse 4, 1010 Wien	0,16 km/0,24 km
Café/Eis	Kleines Cafe Franziskanerplatz 3, 1010	0,05 km/0,07 km
Drogerie	Bipa Kärntner Straße 43891, 1010 Wien	0,22 km/0,29 km
Erholungsraum	GA Grünangergasse	0,07 km/0,05 km
Facharzt	Dr Pötz Herbert Nikolaigasse 1, 1010 Wien	0,03 km/0,04 km
Fitnessstudio	ALIVE 656 GmbH Singerstraße 11B, 1010 Wien	0,05 km/0,07 km
Freizeitanlage	ÖTK-Kletterhalle Bäckerstraße 16, 1010 Wien	0,25 km/0,45 km
Hochschule	Universität für Musik und darstelle... Singerstraße 26, 1010 Wien	0,10 km/0,11 km
Kinderarzt	Dr. List Silvia Wollzeile 12, 1010 Wien	0,18 km/0,33 km
Kinderbetreuung	Multilinguale Kindergruppe "Innere ... Riemergasse 1-3, 1010 Wien	0,22 km/0,28 km
Kino	Gartenbaukino Parkring 12, 1010 Wien	0,31 km/0,40 km
Kirche/Kulturgut	Franziskaner Konvent Wien	0,06 km/0,06 km
Lokalbahnhof	Oper, Karlsplatz U WLB, Wien	0,64 km/0,87 km
Metzgerei	Fleischerei Kröppel Postgasse 1, 1010 Wien	0,29 km/0,41 km
Museum	Schatzkammer des Deutschen Ordens Singerstraße 7/1, 1010 Wien	0,11 km/0,13 km

Physiotherapeut	Frau Eva-Maria Danko-Bodenstein Seilerstätte 12, 1010 Wien	0,16 km/0,23 km
Pizza/Snack	Akakiko Singerstraße 4, 1010 Wien	0,19 km/0,21 km
Post	Post Filiale 1015 Krugerstraße 13, 1015 Wien	0,40 km/0,58 km
Psychotherapeut	Mag. pth. ROSCHECK Petra Nikolaigasse 1/1/13, 1010 Wien	0,02 km/0,04 km
Restaurant	Cantinetta La Norma Franziskanerplatz 3, 1010 Wien	0,02 km/0,02 km
Schule	Schauspielschule Krauss Weihburggasse 9, 1010 Wien	0,12 km/0,20 km
Schwimmbad/Therme	Dianabad Lilienbrunnengasse 7-9, 1020 Wien	0,82 km/1,06 km
Seniorenheim	CS Pramergasse / CS Caritas Socialis Pramergasse 7, 1090 Wien	1,92 km/2,30 km
Sportanlage	Turnsaal 1 405 m² Turnsaal 2 186 m²... 1., Stubenbastei 6-8, 1010 Wien	0,25 km/0,35 km
Straßenbahn	Weihburggasse 2, Wien	0,37 km/0,44 km
Supermarkt	Billa	0,17 km/0,19 km
Tankstelle	BP Franz Josefskai/ Morzinpl , 1010 Wien	0,76 km/1,07 km
Theater/Oper	Theater im Zentrum Liliengasse 3, 1010 Wien	0,13 km/0,22 km
Tierarzt	CityVet Therapiezentrum Seilerstätte 8, 1010 Wien	0,16 km/0,27 km
Trafik	Trafik Mojan Gonzi Singerstraße 5, 1010 Wien	0,17 km/0,19 km
U-Bahn	Stephansplatz U1, Wien	0,26 km/0,29 km
Volksschule	VS Stubenbastei 3 Stubenbastei 3, 1010 Wien	0,30 km/0,40 km
Weinlokal	Gigerl Stadtheuriger Rauhensteingasse 3, 1010 Wien	0,15 km/0,26 km
Zahnarzt	Priv.-Doz. Dr. Sinko Klaus Weihburggasse 11, 1010 Wien	0,10 km/0,18 km
sonstige Bildung	Institut für Fort- u. Weiterbildung... Singerstraße 7, 1010 Wien	0,08 km/0,09 km
Ärztzentrum/Krankenhaus	healthPi - Kompetenzzentrum Bewegung Wollzeile 1-3, 1010 Wien	0,27 km/0,40 km

Nahversorger Bäcker etc



Bäckerei

- A1** Wenninger Bäckerei GmbH
Rauhensteingasse 4
1010 Wien
(0,16 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Wenninger
Liegenschaftsverwaltung
GmbH
Rauhensteingasse 4
1010 Wien
(0,16 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Anker Snack & Coffee
GmbH
Passage Stephansplatz
BETRIEBE
1010 Wien

Metzgerei

- B1** Fleischerei Kröppel
Postgasse 1
1010 Wien
(0,29 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Aumaerk
Seilergasse 14
1010 Wien
(0,32 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Paul Horvath e.U.
Franz Josefs Kai 17/Std VOR
1010 Wien
(0,52 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

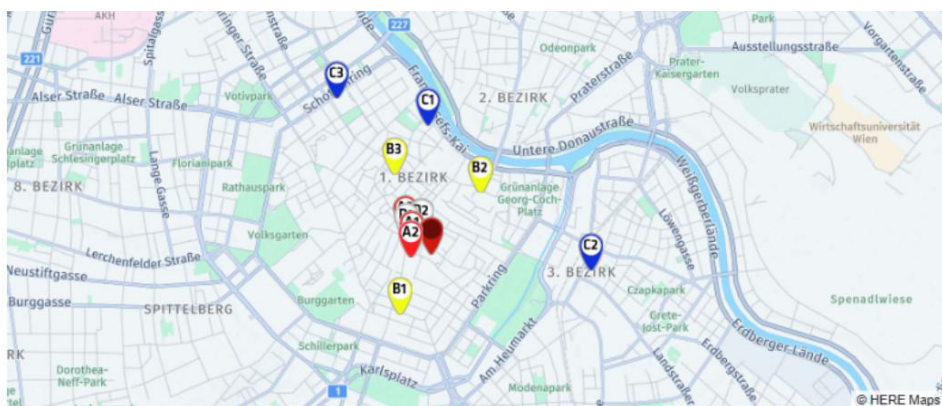
Supermarkt

- C1** Billa
(0,17 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Reformhaus Staudigl
Wollzeile 25
1010 Wien
(0,22 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Billa
Neuer Markt 17
1010 Wien
(0,29 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** Bipa
Kärntner Straße 43891
1010 Wien
(0,22 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** The Body Shop
Rotenturmstraße 5
1010 Wien
(0,30 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** dm
Wollzeile 39
1010 Wien
(0,33 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Banken und Post



Bank

- A1** Bank Winter & Co. AG
Singerstraße 10
1010 Wien
(0,12 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dornbirner Sparkasse Bank
AG Filial...
Weihburggasse 6
1010 Wien
(0,12 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Bankhaus Carl Spängler &
Co. Aktien...
Stephansplatz 3a
1010 Wien
(0,20 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Post

- B1** Post Filiale 1015
Krugerstraße 13
1010 Wien
(0,40 km / 0,58 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post Filiale 1010
Fleischmarkt 19
1010 Wien
(0,46 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Post
(0,52 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

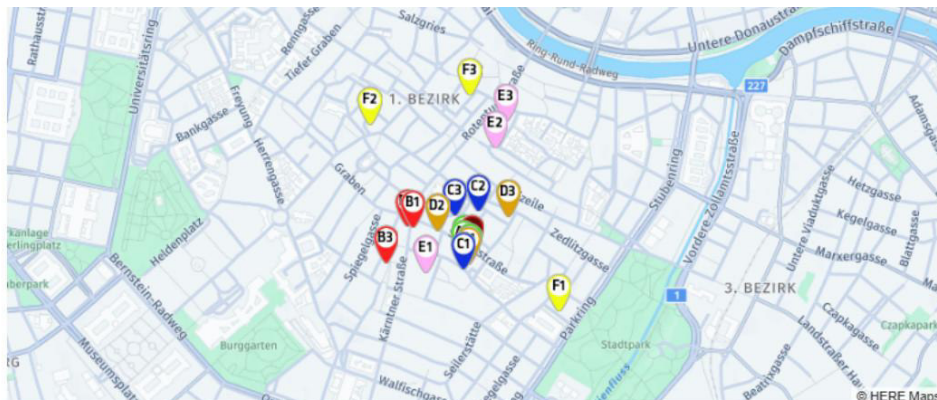
Tankstelle

- C1** BP
Franz Josefskai/ Morzinpl
1010 Wien
(0,76 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** TANKEnergie Ringgarage
Untere Viaduktgasse 47-49
1030 Wien
(0,96 km / 1,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Tankstelle
Börsegasse 11
1010 Wien
(1,07 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik Mojan Gonzi
Singerstraße 5
1010 Wien
(0,17 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Peter Riemer
Stephansplatz 4
1010 Wien
(0,12 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Thomas Martin
Alexander Almassy
Stephansplatz 4
1010 Wien
(0,12 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Restaurants und Bars



Restaurant

- A1** Cantinetta La Norma
 Franziskanerplatz 3
 1010 Wien
 (0,02 km / 0,02 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- A2** Hamama
 Singerstraße 20
 1010 Wien
 (0,03 km / 0,04 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- A3** Kyoto - Koreanisches
 Japanisches Re...
 Singerstraße 13
 1010 Wien
 (0,02 km / 0,04 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Akakiko
 Singerstraße 4
 1010 Wien
 (0,19 km / 0,21 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- B2** McDonald's
 Singerstraße 4
 1010 Wien
 (0,21 km / 0,23 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- B3** Würstelstand
 (0,26 km / 0,37 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Kleines Cafe
 Franziskanerplatz 3
 1010
 (0,05 km / 0,07 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- C2** Cafe Figaro
 Dornegasse 5
 1010
 (0,12 km / 0,18 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- C3** Haas & Haas
 4
 1010
 (0,12 km / 0,27 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Tramezzini Bar
 Franziskanerplatz 3
 1010 Wien
 (0,03 km / 0,04 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- D2** Kleinod
 Singerstraße 7
 1010 Wien
 (0,12 km / 0,14 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- D3** First American Bar
 Schülerstraße 16
 1010 Wien
 (0,15 km / 0,17 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Weinlokal

- E1** Gigerl Stadtheuriger
 Rauhensteingasse 3
 1010 Wien
 (0,15 km / 0,26 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- E2** Zwölf Apostelkeller
 Sonnenfelsgasse 3
 1010 Wien
 (0,32 km / 0,53 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- E3** Civediamo Bar & Shop
 Köllnerhofgasse 6
 1010 Wien
 (0,40 km / 0,62 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Kino

- F1** Gartenbaukino
 Parkring 12
 1010 Wien
 (0,31 km / 0,40 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- F2** Actor's Studio Wien
 Tuchlauben 13
 1010 Wien
 (0,49 km / 0,61 km)
 (Luftline / Zu Fuß)
- F3** Cine Center
 Fleischmarkt 6
 1010 Wien
 (0,46 km / 0,69 km)
 (Luftline / Zu Fuß)

Schulen



Kinderbetreuung

A1 Multilinguale Kindergruppe

"Innere ..."
 Riemergasse 1-3
 1010 Wien
 (0,22 km / 0,28 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Multilinguale Kindergruppe

"Innere ..."
 Riemergasse 1-3
 1010 Wien
 (0,22 km / 0,28 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Kindertagesheim und

Kompetenzzentru...
 Wollzeile 19
 1010 Wien
 (0,20 km / 0,39 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

B1 VS Stubenbastei 3

Stubenbastei 3
 1010 Wien
 (0,30 km / 0,40 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

B2 PVS Judenplatz 6

Judenplatz 6
 1010 Wien
 (0,65 km / 0,79 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

B3 VS Börsegasse 5

Börsegasse 5
 1010 Wien
 (0,85 km / 1,13 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

C1 Schauspielschule Krauss

Weihburggasse 9
 1010 Wien
 (0,12 km / 0,20 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

C2 Diözesankonservatorium

für Kirchenm...
 Stock im Eisen-Platz 3/IV
 1010 Wien
 (0,26 km / 0,28 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

C3 GRg 1 Stubenbastei 6-8

Stubenbastei 6-8
 1010 Wien
 (0,25 km / 0,35 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

D1 Universität für Musik und

darstelle...
 Singerstraße 26
 1010 Wien
 (0,10 km / 0,11 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

D2 Universität für Musik und

darstelle...
 Johannesgasse 8
 1010 Wien
 (0,30 km / 0,46 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

D3 Konservatorium Wien

Johannesgasse 4a
 1010 Wien
 (0,30 km / 0,56 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

E1 Institut für Fort- u.

Weiterbildung...
 Singerstraße 7
 1010 Wien
 (0,08 km / 0,09 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

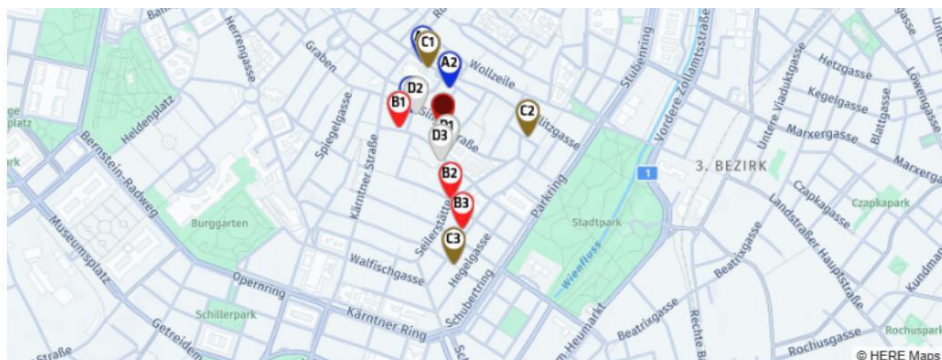
E2 Creative College Hirth KG

Stephansplatz 4
 1010 Wien
 (0,12 km / 0,27 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

E3 Katholische Medien

Akademie...

Kultur



Museum

A1 Schatzkammer des

Deutschen Ordens
 Singersgasse 7/1
 1010 Wien
 (0,11 km / 0,13 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Mozarthaus Vienna

Domgasse 5
 1010 Wien
 (0,13 km / 0,18 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Dom Museum Wien

Stephansplatz 6
 1010 Wien
 (0,21 km / 0,31 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

B1 Theater im Zentrum

Liliengasse 3
 1010 Wien
 (0,13 km / 0,22 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

B2 Ronacher Theater

#WeAreMusical
 Seilerstätte 9
 1010 Wien
 (0,20 km / 0,27 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

B3 Totales Theater Intern

Laboratorium...
 Schellinggasse 5
 1010 Wien
 (0,30 km / 0,39 km)

Bibliothek

C1 Fachbücherei

Seniorenarbeit Wien
 Stephansplatz 6
 1010 Wien
 (0,19 km / 0,30 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

C2 Zentrale Schulbibliothek

Bundesgymn...
 Stubenbastei 6-8
 1010 Wien
 (0,25 km / 0,36 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

C3 Schulbibliothek

Bundesoberstufen-Re...
 Hegelgasse 12
 1010 Wien

Kirche/Kulturgut

D1 Franziskaner Konvent Wien

(0,06 km / 0,06 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

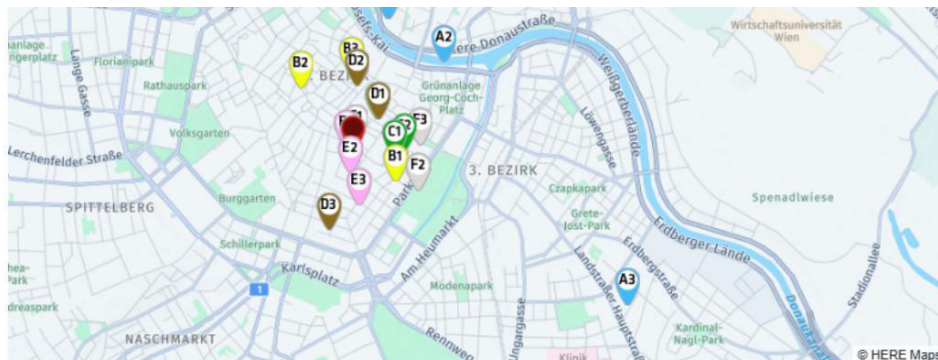
D2 Deutscher Orden Priorat

(0,10 km / 0,12 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

D3 Franziskanerkirche

(0,09 km / 0,13 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeit



Schwimmbad/Therme

- A1** Dianabad
Lilienbrunnengasse 7-9
1020 Wien
(0,82 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Badeschiff Wien
An der Donaukanallände,
zwischen Schwedenbrück
1010 Wien
(0,76 km / 1,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apostelbad
Apostelgasse 18
1030 Wien
(1,86 km / 2,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Gartenbaukino
Parkring 12
1010 Wien
(0,31 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Actor's Studio Wien
Tuchlauben 13
1010 Wien
(0,49 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Cine Center
Fleischmarkt 6
1010 Wien
(0,46 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

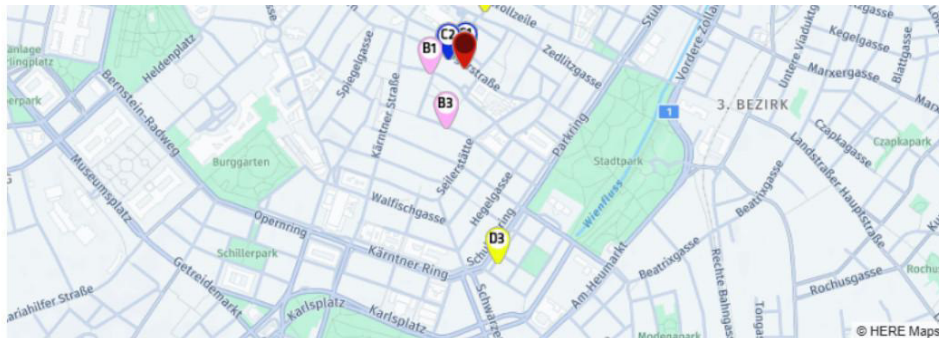
Sportanlage

- C1** Turnsaal 1 405 m²
Turnsaal 2 186 m² ...
1. Stubenbastel 6-8
1010 Wien
(0,25 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Turnsaal 104 m²
1. Stubenbastel 3
1010 Wien
(0,30 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Kletterhalle
1. Bäckerstraße 16
1010 Wien
(0,25 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- D1** ÖTK-Kletterhalle
Bäckerstraße 16
1010 Wien
(0,25 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Kletterzentrum Austria
Rotenturmstraße 14
1010 Wien
(0,39 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Edelweiss-Center
Walfischgasse 12
1010 Wien
(0,48 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärzte



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Herbert Pötz
Nikolaigasse 1/1/3
1010 Wien
(0,03 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Stephan Nedwed
Blutgasse 3/2
1010 Wien
(0,08 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Diana-Eugenia Cionac
Weihburggasse 22/9A
1010 Wien
(0,14 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Priv.-Doz. Dr. Sinko Klaus
Weihburggasse 11
1010 Wien
(0,10 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Luksch Johannes
Wollzeile 12
1010 Wien
(0,18 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Skiba Daniela, MSc
Himmelpfortgasse 17
1010 Wien
(0,18 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

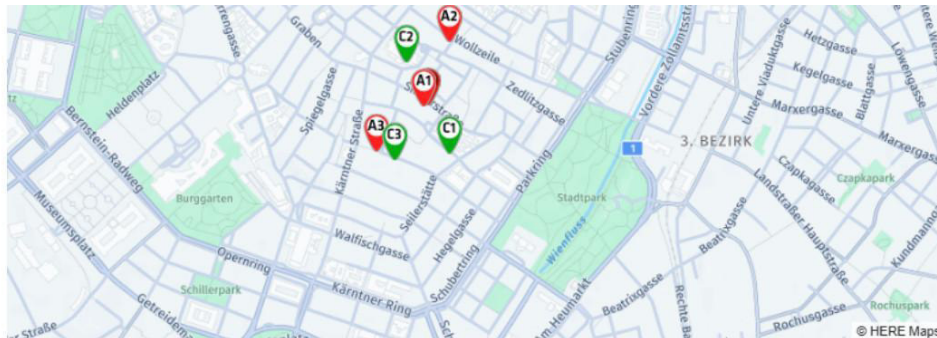
Facharzt

- C1** Dr. Pötz Herbert
Nikolaigasse 1
1010 Wien
(0,03 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Prof. Dr. Meran Johannes
Singerstraße 11
1010 Wien
(0,06 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Univ. Prof. Dr. Schramek
Paul
Singerstraße 11
1010 Wien
(0,06 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr. List Silvia
Wollzeile 12
1010 Wien
(0,18 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Stein-Krumholz Sylvia
Wollzeile 12
1010 Wien
(0,18 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Alexander Michel
Christinegasse 4
1010 Wien
(0,59 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Apotheken



Apotheke

- A1** Apotheke "Zum goldenen Reichsapfel"
 Singerstraße 15
 1010 Wien
 (0,01 km / 0,03 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke "Zum römischen Kaiser"
 Wollzeile 13
 1010 Wien
 (0,20 km / 0,32 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke "Zur goldenen Krone"
 Himmelpfortgasse 7
 1010 Wien
 (0,20 km / 0,33 km)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** healthPi - Kompetenzzentrum Bewegung
 Wollzeile 1-3
 1010 Wien
 (0,27 km / 0,40 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Juvenis Medical Center
 Trattnerhof 2
 1010 Wien
 (0,35 km / 0,43 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Ärzte im Zentrum
 Tuchlauben 7
 1010 Wien
 (0,51 km / 0,60 km)

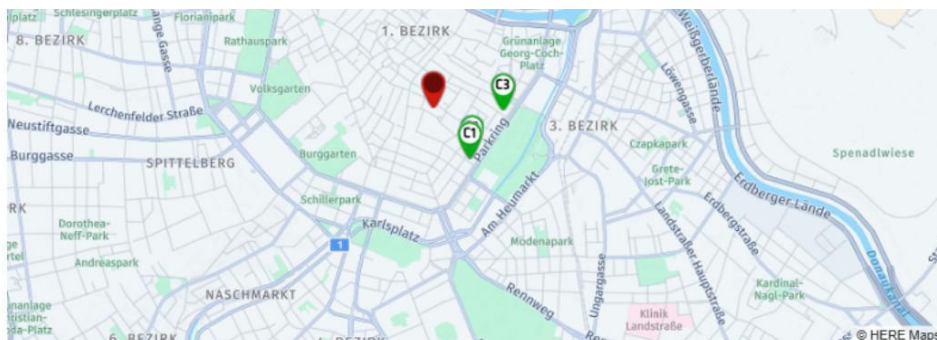
Physiotherapeut

- C1** Frau Eva-Maria Danko-Bodenstein
 Seilerstätte 12
 1010 Wien
 (0,16 km / 0,23 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Herr Daniel Junker, MSc.
 Marktplatz 5, Ärztehaus 2
 6410 Wien
 (0,14 km / 0,27 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau mgr Natalia Wais
 Himmelpfortgasse 11
 1010 Wien
 (0,19 km / 0,39 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Mag. pth. ROSCHECK Petra
 Nikolaigasse 1/1/13
 1010 Wien
 (0,02 km / 0,04 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** MONTAZERI-CANAL Clivia
 Kumpfgasse 9/8
 1010 Wien
 (0,08 km / 0,13 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr.med. ALEXANDER Eva
 Kumpfgasse 7
 1010 Wien
 (0,10 km / 0,13 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Öffentl. Verkehr



Bus

- A1** Plankengasse
 2A
 Wien
 (0,39 km / 0,54 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Stephansplatz
 1A, 2A, 3A
 Wien
 (0,36 km / 0,54 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Stubentor
 74A
 Wien
 (0,42 km / 0,55 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- B1** Stephansplatz
 U1
 Wien
 (0,26 km / 0,29 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Stephansplatz
 U3
 Wien
 (0,29 km / 0,32 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Stubentor
 U3
 Wien
 (0,35 km / 0,44 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

- C1** Weihburggasse
 2
 Wien
 (0,37 km / 0,44 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Weihburggasse
 2
 Wien
 (0,35 km / 0,45 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Stubentor
 2
 Wien
 (0,41 km / 0,56 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

- D1** Oper, Karlsplatz U
 WLB
 Wien
 (0,64 km / 0,87 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Landstraße-Wien Mitte
 S1, S2, S3, S4, S7
 Wien
 (0,75 km / 0,90 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Karlsplatz
 WLB
 Wien
 (0,82 km / 1,09 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Bahnhof

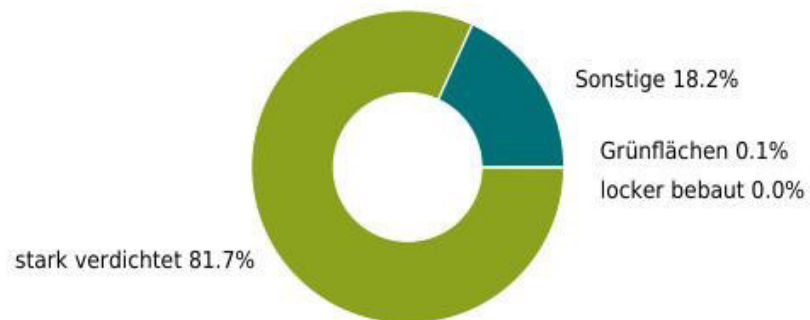
- Hauptbahnhof
 1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261,
 7860, 7940, 7941
 Wien
 (2,45 km / 2,89 km)
 (Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Individual- verkehr Parken

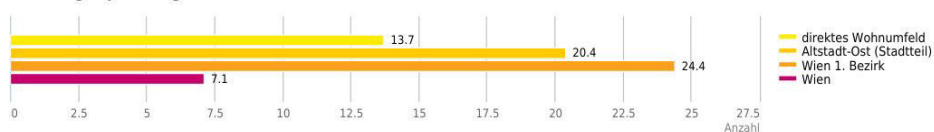


Grünflächen

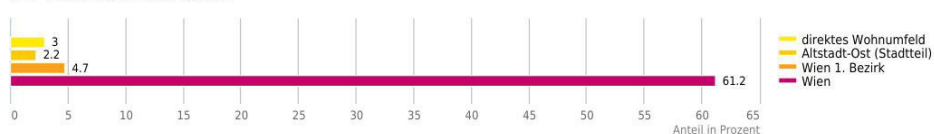


Bebauungsdichte

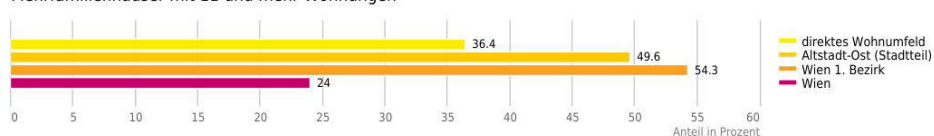
Wohnungen je Wohngebäude



Ein- und Zweifamilienhäuser

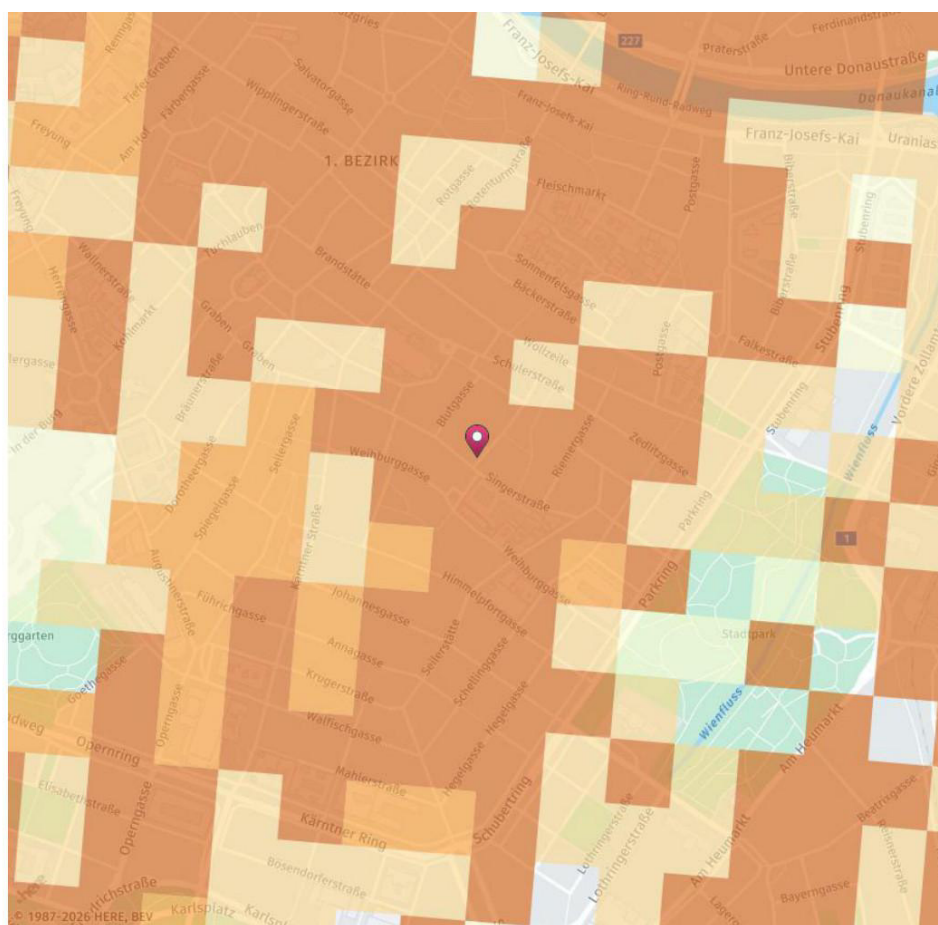


Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

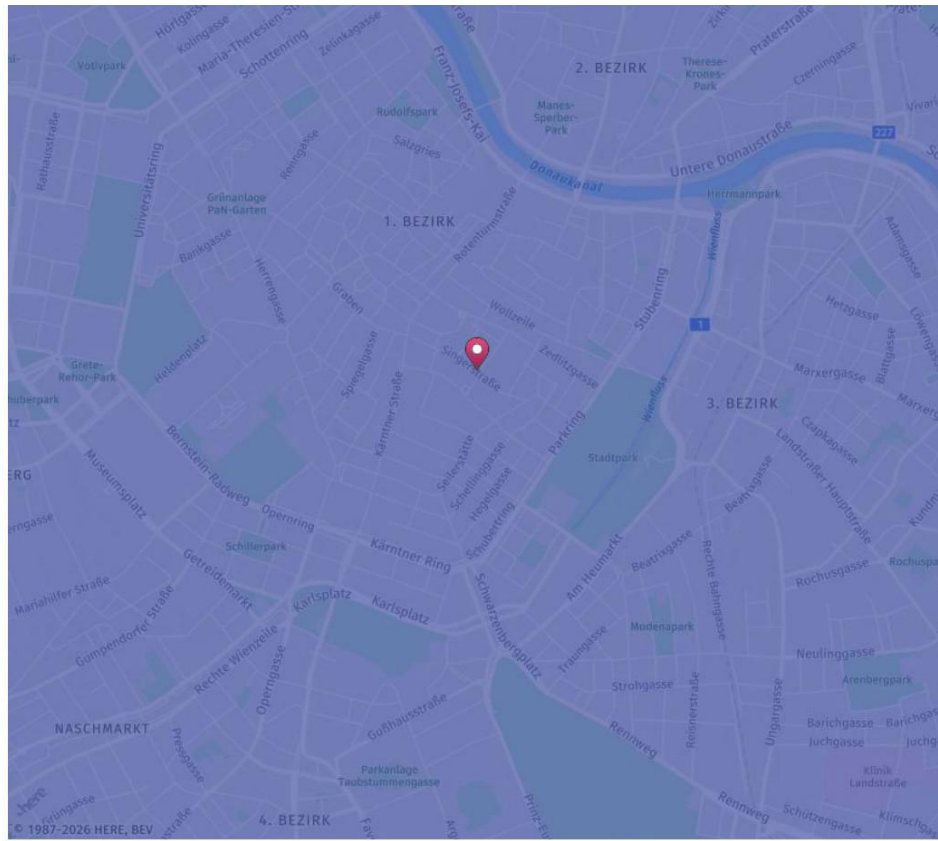
Versorgung Festnetz



© BMVIT

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Versorgung Mobilnetz



Legende

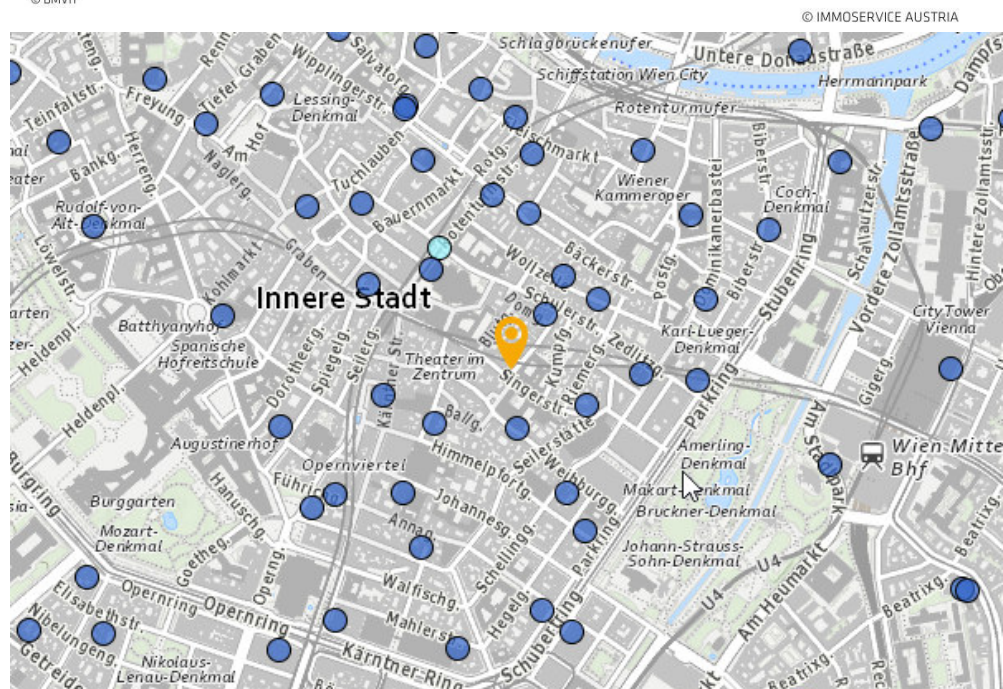
 unter 2 Mbit/s
 über 100 Mbit/s

© BMVIT

 2 bis 30 Mbit/s

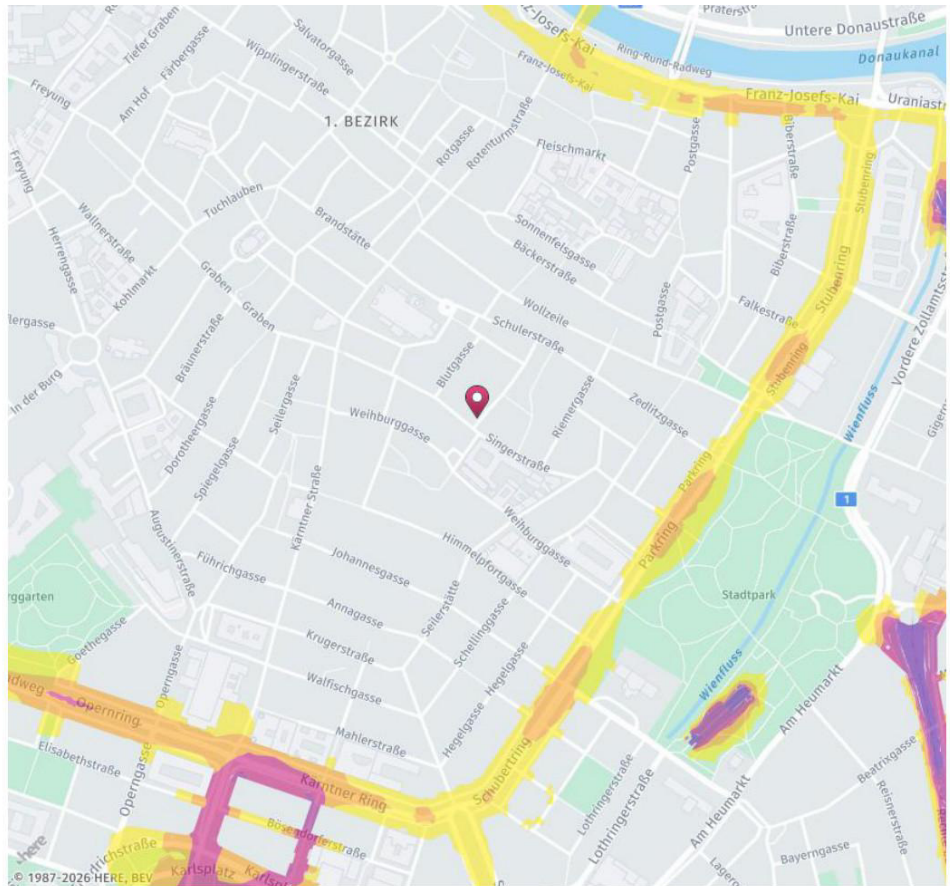
 30 bis 100 Mbit/s

Mobilfunk- kataster⁶



⁶ Senderkataster.at

Lärm Straße



Legende

sehr leise (ab 55 db)	leise (ab 60 db)	mittel (ab 65 db)	laut (ab 70 db)	sehr laut (ab 75 db)
	= normalem Gespräch		= Staubsauger	= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Hauptseisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).

Die Lärmkarten wurden von laerinfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOESUIVE ALIOTDIA

Lärm Schiene



Legende

sehr leise (ab 55 db)

leise (ab 60 db)

= normalem Gespräch

mittel (ab 65 db)

laut (ab 70 db)

= Staubsauger

sehr laut (ab 75 db)

= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1 Rechtlicher Befund

2.1.1 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 12.06.2014 (**Beilage 1**) und Zusatz vom 12.09.2014 (**Beilage 2**) sowie Berichtigung vom 04.12.2019 (**Beilage 3**) samt Nutzwertgutachten des DI Robert Handgriff vom 22.10.2019 (**Beilage 4**).

2.1.2 Baurecht

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude stammt etwa aus dem Jahr 1785. Konkrete Unterlagen aus der Errichtungszeit liegen nicht vor.

Auszüge aus dem Bauakt befinden sich in **Beilage 5**.

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude steht unter Denkmalschutz.

2.2 Gebäude

Das an drei Seiten frei stehende Wohn- und Geschäftshaus wurde nach mehreren Quellen etwa 1785 errichtet. Die Fassade ist im josephinischen Plattenstil gestaltet und weist additive Fensterreihung, Rundbogenfenster im Erdgeschoß, Plattendekor und Kordongesimse sowie ein geohrtes Rechteckportal mit gerader Verdachung und Plattendekor im Sturzfeld, kassettierter Tür mit aufwändigen Beschlägen und Türklopfen in Form von Löwenköpfen auf. Im Erdgeschoß befindet sich seit 1795 die Apotheke zum goldenen Reichsapfel mit originaler klassizistischer Einrichtung und Ausstattung.⁷

Nach dem Stadturbar stand hier das "Peter Gmainer Stiftshaus", ein Benefiziatenhaus, "dem Domkapitel zu St. Stephan gehörig, so auch in das Kloster verbaut", das 1660 an das Nikolaikloster verkauft wurde. Nach dessen Aufhebung im Jahr 1782 wurde das Haus (wie auch die anderen Teile des Klosters) öffentlich versteigert und 1785 in seiner heutigen Form neu errichtet. Seit den 1830er Jahren befindet sich die Apotheke "Zum goldenen Reichsapfel" in diesem Gebäude.⁸

Das Gebäude weist 2 Kellergeschosse, ein EG und 4 OG und ein ausgebautes Dachgeschoss auf.

⁷ Auszug aus Baugeschichte.at

⁸ Auszug aus GeschichteWiki

3. Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt „Lager L1“ handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um ein derzeit unbenutztes Kellerlager in einem sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand, dessen Ausmaße und Abgrenzungen zu den allgemeinen Teilen zudem nicht eindeutig nachvollziehbar sind. Das Objekt befindet sich im 1. Kellergeschoss.

Laut Nutzwertgutachten handelt es sich beim Lager L1 um Räumlichkeiten im 1. KG mit einer Nutzfläche von 138,62 m². Im Bauakt sind entsprechende Pläne nicht zu finden. Von der Hausverwaltung wurde ein Kellerplan übermittelt, auf dem ein nicht näher bezeichnetes Objekt mit 141,03 m² eingezeichnet ist.

In natura gibt es im 1. KG hinter einer Metalltüre, die handschriftlich mit „Weinkeller 1“ beschriftet ist, einen Vorraum (am Plan mit 3,4 m² bezeichnet), von dem abweichend vom Plan zwei Zugänge zu baulich ansonsten getrennten Räumlichkeiten weggehen. Der Raum vom Eingang aus gesehen rechts („großer Raum“) ist ein großer Raum mit ca 52 m², der allerdings nicht den ganzen am Plan eingezeichneten Bereich umfasst, sondern durch eine Abmauerung nur einen Teil davon. Der „Rest“ ist frei zugänglich vom allgemeinen Keller. Dort sollten offenbar drei Einlagerungsräume untergebracht werden (Siehe Bauakt, Einreichung Aufzug), die in natura nicht existieren. Dieser frei zugängliche restliche Bereich hat eine Nutzfläche von grob vermessen etwa 40 m².

Vom Vorraum (am Plan mit 3,4 m² bezeichnet) linker Hand sind zwei Räume zu betreten. Vom ersten Raum gibt es eine Treppe, über die man zu einem zweiten, ca 13 m² großen Bereich gelangt, der über eine direkte Entlüftung ins Freie verfügt. Der größere Raum hat in etwa 25 m². Von dort gab es ursprünglich eine Verbindung zum „großen Raum“

Auch wenn das Nutzwertgutachten mit den Bauunterlagen nicht Einklang zu bringen ist, dürfte aber ursprünglich der gesamte aus Vorraum, „kleiner Raum“, „großer Raum“ und „Rest“ Teil des Wohnungseigentumsobjekts gewesen sein.

Diese Ansicht wurde nach Auskunft eines Vertreters der Rechtsvorgängerin des jetzigen Eigentümers in einem im Jänner 2026 geführten Telefonat bestätigt. Die Auskunft erfolgte informell und ohne Vorlage schriftlicher Unterlagen. Diese Gesellschaft hatte das Objekt in der Annahme erworben, dass der gesamte ca 138,62 m² (laut NWGA) bzw 141,03 m² (laut Kellerplan der Hausverwaltung) große Bereich kaufgegenständlich war. Die Abmauerungen gab es im Zeitpunkt dieser Transaktion im Jahr 2023 schon.

3.2 Bau- und Ausstattungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist, nicht zuletzt aufgrund der Kellerlage mit weitgehend fehlender natürlicher Be- und Entlüftung sowie fehlender Belichtung, als mäßig bis schlecht zu beurteilen. Die Wände sind feucht, teils dringt Wasser aus unbekannten Quellen ein. Im „großen Raum“ im hinteren Bereich liegt ein Wasserfilm am Boden, dessen Herkunft unbekannt ist. Im selben Raum tropft es von der Decke, es sind Auffangbehälter aufgestellt. Es besteht ein muffiger Geruch und Wände und einige Gegenstände sind großflächig verschimmelt.

Beide Räume sind grundsätzlich elektrisch versorgt, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme funktionierte die Anlage jedoch nicht. An den Decken beider Räume sind Entlüftungsrohre mit elektrischen Ventilatoren angebracht, die in Betrieb waren.

Nähere bautechnische Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Die Beschreibung gibt nur den optischen Eindruck wider.

3.3 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

Die Hausverwaltung wird von der ViennaEstate Hausverwaltung GmbH besorgt. Die Vorausschau und die Protokolle der letzten beiden Hausversammlungen befinden sich in **Beilage 6**.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 31.10.2025 EUR 122.105,84.

Aufgrund einer notwendigen Sanierung der E-Steigleitung wurde im Sommer eine Sondervorschreibung von EUR 90.000,00 eingehoben.

3.4 Bewirtschaftungskosten

Vorschreibung der Hausverwaltung:

monatliche VORSCHREIBUNG ab 10/2025

Nutzungsobjekt: Objekt W011, 1010 Wien , Grünangergasse 12 / L1
Rechnungsaussteller: WEG Grünangergasse 12
Zahlungsreferenz: 002102160003 **gültig ab:** 01.10.2025
Kundennummer: 210216 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU69470645
Mandatsreferenz: 26850v01
Rechnungsnummer: 011/0034

Sehr geehrter Herr KÖSTENBERGER,

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten allgemein	273,08 20,00 %	54,62	327,70
Reparaturfond	46,20 0,00 %	0,00	46,20
Gesamtsumme	€ 319,28	€ 54,62	€ 373,90

3.5 Nutzflächenaufstellung

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

1.KG/L1 LAGER 138,62 0,300 41,59 42

Eine **grobe Vermessung** bei der Befundaufnahme hat folgendes Ergebnis gebracht:

Raum	Nfl m²
Vorraum	3,74
Großer Raum	40,77
Großer Raum	2,96
Großer Raum	10,31
Kleiner Raum	24,12
Kleiner Raum	12,88
Summe Vorraum, kl R und gr R	94,78
Rest (frei zugänglich)	41,19
Summe	135,97

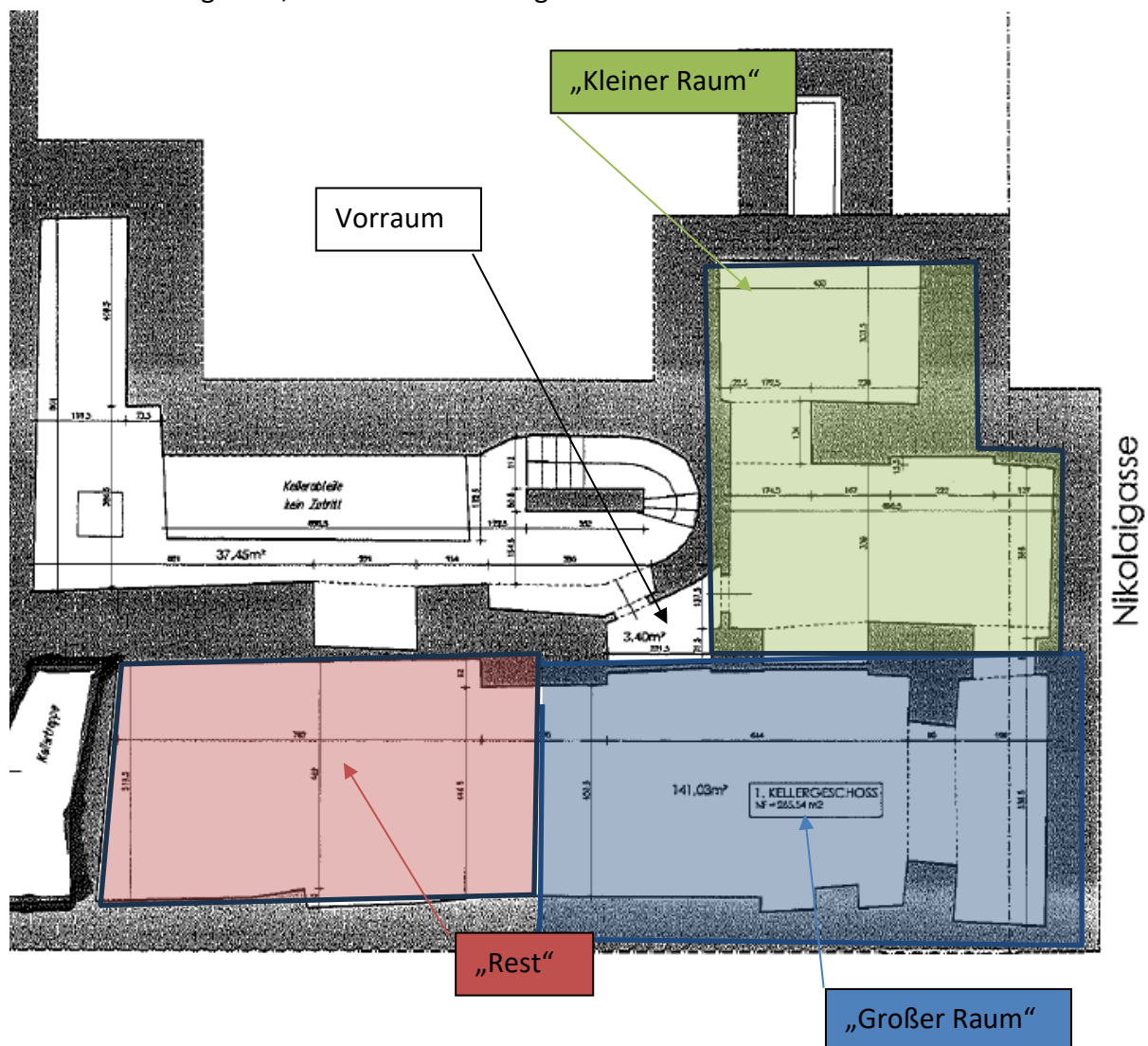
Für gegenständliche Bewertungszwecke wird von den Angaben im Nutzwertgutachten ausgegangen (138,62 m²). Der Wert erscheint plausibel.

3.6 Bestandverhältnisse/Nutzung

Das Objekt ist derzeit ungenutzt. Es stehen verstaubte und teils verschimmelte Möbelstücke und Gerümpel herum. Die Elektroanlage ist funktionsuntüchtig.

3.7 Grundrissplan

Schematische Darstellung der einzelnen Bereiche wie oben beschrieben. Die Summe aus „kleiner Raum“, „großer Raum“, „Vorraum“ und „Rest“ ergeben das grundbücherliche Wohnungseigentumsobjekt. Nur die 3 erstgenannten Räumlichkeiten sind hinter einer versperrten Metalltüre gelegen. Der rote, als „Rest“ bezeichnete Bereich ist frei zugänglich. Nicht maßstabsgetreu, nur zur Orientierung:



3.8 Energieausweis

Energieausweis wurde nicht übermittelt.

3.9 Fotodokumentation



Außenansicht Gebäude



Hauseingang



Ecke Nikolaigasse/Grünangergasse



Eingang „Weinkeller 1“



Beschriftung „Weinkeller 1“



Vorraum



Elektrokasten



„Großer Raum“ – Abmauerung zu „Rest“



„Großer Raum“



„Großer Raum“



„Großer Raum“



„Großer Raum“ – Blick zum Vorraum und Eingang



„Großer Raum“



„Großer Raum“ – Hinterer Bereich



„Großer Raum“- Hinterer Bereich –
Nässeeintrag – Hier auch der ehemalige
Durchgang zum „kleinen Raum“



„Großer Raum“



„Großer Raum“



„Großer Raum“ – Richtung Abmauerung



„Großer Raum“ - An



Wasser von Decke



Vorraum Richtung „kleiner Raum“



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“ – Ehem. Durchgang zu
„Großer Raum“



„Kleiner Raum“ Nische



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“ – Aufgang zum oberen
Bereich



„Kleiner Raum“- Stiege zum oberen Bereich



„Kleiner Raum“- Oberer Bereich



„Kleiner Raum“



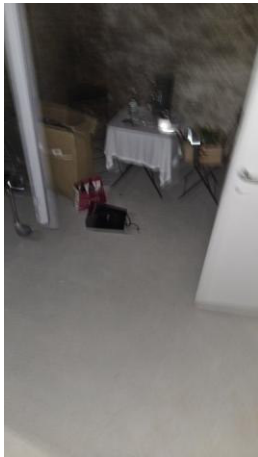
„Kleiner Raum“- Entlüftung Ri Nikolaigasse



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“- Abgang oberer Bereich zu unterer Bereich



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“- Entlüftung unterer Bereich



„Kleiner Raum“



„Kleiner Raum“ – Schaltzentrale (Zweck unklar)



„Rest“ Abmauerung zu „Großer Raum“



Rest (Frei zugänglich)



„Rest“

IV. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:

Bodenwert

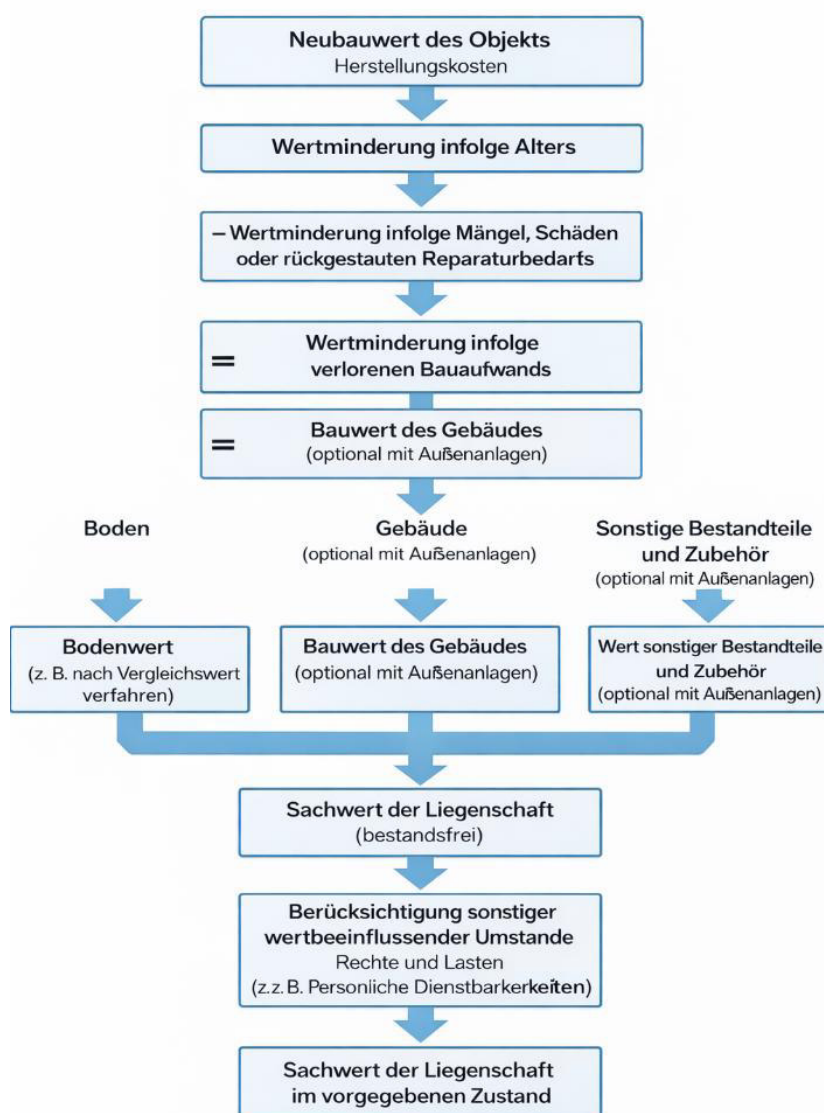
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Korrektur wegen des Gebäudealters

- Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

2.1.1 Bebauungsabschlag

Eine von der zulässigen Bebauung abweichende bauliche Nutzung einer Liegenschaft kann den Bodenwert unter bestimmten Voraussetzungen beeinflussen. Dies kann durch entsprechende Zu- und oder Abschläge berücksichtigt werden.

2.2 Gebäudewert

2.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
- c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)	
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €		
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:					
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)			aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2 % – 10 %		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)			ca. 7 % – 20 %		
* Umsatzsteuer			20 %		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:					
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5 % – 15 %		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf		
* Erschwernisse			nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:					
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30 %		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu –10 %		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40 % bis 70 %		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20 % bis 50 %		

Ausgehend von den Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann für gegenständliches, fensterloses und feuchtes Kellerlager Neuherstellungskosten von EUR 1.500,00/m² angesetzt werden.

2.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Die Berechnung der technischen Wertminderung infolge des Gebäudealters erfolgt nach der linearen Methode. Diese geht von einer gleichmäßigen Wertminderung über die gesamte Nutzungsdauer aus. Die Formel lautet:

$$W_p = \frac{A}{G} \cdot 100$$

W_p = Alterswertminderung in Prozent
 A = Tatsächliches (bzw. fiktives) Alter am Stichtag
 G = Gesamtnutzungsdauer

2.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	Zustandsnote	Abschlag %
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

2.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

2.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und -schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige

Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

3. Berechnungen

Gegenständlich erfolgt die Berechnung mittels Sachwertverfahren.

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren, wobei sich bei innerstädtischen zu bewertenden Liegenschaften regelmäßig die Schwierigkeit von ausreichend vorhandenen vergleichbaren Grundstücken ergibt, weshalb eine Kontrolle mittels Residualwertverfahren möglich ist. Im ersten Wiener -Gemeindebezirk gab es nur eine einzige relevante Transaktion, wobei die tatsächlich zur Ausführung gelangte Nutzfläche zu Gunsten einer großzügigeren und hochwertigeren Ausgestaltung des Bauvorhabens nur bei ca 7.000,00 m² lag. Für die Bodenwertberechnung wird aber von der ursprünglich geplanten maximal erzielbaren Nutzfläche ausgegangen. Der zeitlichen Differenz und der unterschiedlichen Lage gegenüber der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden mittels Korrekturfaktor Rechnung getragen:

Bodenwertermittlung					
Adresse	Jahr	Nfl	GKA	Korr	GKA korr
Renngasse	2013	9 000,00	3 800,00	40,0%	5 320,00
Mittelwert					5 320,00

Hilfsweise kann daher auf das sogenannte Residualwertverfahren zurückgegriffen werden, um so – allenfalls in Kombination mit dem Vergleichswertverfahren – zu repräsentativen Bodenwerten zu gelangen. Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Wert einer Liegenschaft nach der fiktiven Umsetzung eines Entwicklungsprojekts. Ausgehend davon werden alle Kosten abgezogen, die durch die Bauphase anfallen. Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts auf diese Weise sind Vergleichswerte fertig gestellter Projekte in vergleichbarer Lage. Der Sachverständige hat eine Verprobung mit dem Residualwertverfahren durchgeführt, die eine Bestätigung des ermittelten Bodenwerts ergab. Für die konkrete Liegenschaft errechnet sich insgesamt folgender Bodenwert:

Für das fensterlose, feuchte Kellerlager werden **10 %** des so ermittelten Bodenwerts in Ansatz gebracht.

3.2 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung

Bodenwert

Bodenwert	Fläche m ²	EUR/m ²	EUR
Lager L1	138,62	532,00	73 745,84
Bodenwert anteilig			73 745,84

Gebäudewert

Neuherstellung	Kategorie	
Ausgangswert pro m ² Nfl gemäß SV-Empf	1	1 500,00
Anpassung	0%	
Angepasster Wert	0%	1 500,00

Nutzfläche	m ²	Faktor	NHK	
Kellerlager	138,62	100%	1 500,00	207 930,00
Sonstige	0,00	0%	0,00	0,00
Herstellkosten gesamt				207 930,00

abzüglich Alterswertminderung

Baujahr tatsächlich		1785	
Baujahr fiktiv		1986	
Bewertungsjahr		2026	
rechnerisches Baualter	A	40	
Gesamtnutzungsdauer	GND	80	
Restnutzungsdauer	RND	40	
Alterswertminderung %		50,00	-103 965,00
Zwischenwert			103 965,00

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)

Zustandsnote	4,25	
Zustandswertminderung %	63,57%	-66 090,55
Gebäudewert		37 874,45

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Unklare Feuchteintritte	-10,00%	-3 787,44
Zwischensumme		34 087,00

Sachwert

Gebäudewert	34 087,00
Bodenwert	73 745,84
Sachwert	107 832,84

4. Ergebnis Verkehrswert

Der oben ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung entspricht dem Verkehrswert. Gegenständlich ist aus mehreren Gründen eine Marktanpassung erforderlich. Zunächst gibt es rechtlichen Unklarheiten und Risiken im Zusammenhang mit dem Nutzwertgutachten und dessen Grundlagen. Bewilligte Baupläne, aus denen ein wohnungseigentumstaugliches Objekt Lager L1 ersichtlich ist, existieren nicht. Auf mehrmalige Nachfrage hat sich der Nutzwertgutachter dazu nicht geäußert. Weiters sind die baulichen Änderungen (Abmauerungen) baurechtlich nicht dokumentiert. Derzeit ist ein ca 40 m² großer Bereich allgemein zugänglich. In einem Teil dieses Bereichs sind Einlagerungsräume baurechtlich vermerkt, baulich aber nicht hergestellt. Diese rechtlichen Unsicherheiten werden mit einem Abschlag von 10 % bewertet, da nicht nur das Flächenrisiko besteht, sondern selbst bei Einvernehmen die nachträgliche Herstellung des richtigen Grundbuchstandes bzw die nachträgliche Genehmigung von baulichen Änderungen zeit- und kostenintensiv sind.

Ergebnis		
Sachwert		107 832,84
Marktanpassung	-10,00%	-10 783,28
Angepasster Wert		97 049,56
Verkehrswert gerundet		97 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 42/2501 Anteilen der Liegenschaft EZ 415 KG 01004 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager L1 (Grünangergasse 12, 1010 Wien) per 14.01.2026 geldlastenfrei und gerundet

EUR 97 000,00

Wien, am 19.01.2026

Der allgemein beordete und gerichtlich
 zertifizierte Sachverständige

Dr. Rudolf Hauswirth
 LL.M. (UNSW) MAS MRICS
 Sachverständiger für Immobilien

V. Beilagen

Beilage 1 | Wohnungseigentumsvertrag vom 12.06.2014

Beilage 2 | Zusatz vom 12.09.2014

Beilage 3 | Berichtigung 4.12.2019

Beilage 4 | Nutzwertgutachten vom 22.10.2019

Beilage 5 | Auszug aus dem Bauakt

Beilage 6 | Informationen HV

Klimscha & Schreiber

ÖFFENTLICHE NOTARE

Grunderwerbsteuer wurde gem. § 11 GrEStG am

31.07.2014 zu ErfNr. 10-238.388/2014

selbstberechnet und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.

Klimscha & Schreiber, Öffentliche Notare

Wien-Döbling

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen den in Spalte I der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümer der Liegenschaft **EZ. 415 Grundbuch 01004 Innere Stadt** mit dem Gst-Nr. 852 Bauf.(Gebäude) Bauf.(Nebenf.) und der Grundstücksadresse Nikolaigasse 4/Singerstraße 15/Grünangergasse 12, abgeschlossen wurde wie folgt:

Erstens: Die in Spalte I der Tabelle genannten Personen sind zum Teil bürgerliche, zum Teil ausserbürgerliche Miteigentümer der in der Einleitung genannten Liegenschaft zu den in Spalte III der Tabelle genannten Miteigentumsanteilen.

Auf oben genannter Liegenschaft ist ein Wohnhaus errichtet.

Ferner befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zugeordnete Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002, die alle bewertet wurden und zwar Kellerabteile 1.KG, 2 Lager 1.KG und 2.KG. Weiters allgemeine Räumlichkeiten, die der allgemeinen Benützung dienen und somit Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann.

Zweitens: Für die gegenständliche Liegenschaft wurden die Nutzwerte mit Nutzwertberechnung des Architekt Dipl.Ing. Robert Handgriff vom 09.04.2014 festgesetzt.

Drittens: Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorerwähnten Nutzwertgutachten für einverstanden.

Viertens: Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ihre Miteigentumsanteile an der in der Einleitung genannten Liegenschaft entsprechend Spalte III der Tabelle, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung bzw. Geschäftslokal zur Gesamtsumme der Nutzwerte ihrer Wohnung bzw. Geschäftslokal entsprechen.

Die in Spalte I der Tabelle genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 WEG 2002 an den in Spalte II der Tabelle durch die Top Nr. näher bezeichneten Wohnungen bzw. Geschäftslokale jeweils samt Zubehör ein. Das Zubehör zum Wohnungseigentumsrecht richtet sich nach der Beschreibung im Nutzwertgutachten.




DER NOTAR

Dr. Ulrich Klimscha, Dr. Manfred Schreiber, Mag. Anna Theresa Schmidinger (Notariatskandidatin)

A 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, Telefon: + 43 1 368 67 84 - 0, Telefax: + 43 1 368 67 86

e-mail: notarc@klimscha-schreiber.at, Internet: http://www.klimscha-schreiber.at, DVR: 0682977, ATU13374604

Fünftens:

Bezüglich der im Hause bestehenden „Altmietverhältnisse“ (das sind Mietverträge, die vor Begründung dieses Wohnungseigentumsvertrages geschlossen worden sind) gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. (1)-(3) WEG 2002.

Die Kosten für die Instandhaltung und Verbesserung des Hauses tragen die Miteigentümer gemäß § 32 (1) WEG 2002 nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem für Hauptmietverhältnisse maßgeblichen Aufteilungsschlüssel (derzeit § 17 MRG 1981).

Für die Aufteilung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Verbesserungskosten der Aufzugsanlage gilt folgender Schlüssel: Parterre 0%, 1.OG 10%, 2.-4. OG je 20%, Dachgeschoß 30%.

Diese Vereinbarungen über die Kostentragung sind im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Zur Verwaltung und Benützung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte:

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu.

Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, den Grundriss seiner Wohnung oder seiner Geschäftsräumlichkeiten unter Beachtung der statischen Gegebenheiten nach Belieben zu verändern, seine Wohnungseigentumseinheit in mehrere Einheiten zu teilen oder zwei oder mehrere Wohnungseigentumsobjekte, die in seinem Eigentum stehen, zusammenzulegen. Er hat hierbei sämtliche gesetzlichen Vorschriften zu beachten und insbesondere die erforderlichen behördlichen Bewilligungen zu erwirken. Alle Arbeiten dürfen nur von jeweils dazu befugten Gewerbsleuten ausgeführt werden. Bei größeren Vorhaben sind den Miteigentümern Baubeginn und Baudauer rechtzeitig anzuzeigen und ist die Beeinträchtigung sämtlicher Mitbewohner auf ein zumutbares Ausmaß zu beschränken. Die Kosten und Risiken, ebenso mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Abgaben, Gebühren, Ausgleichszahlungen und Auflagen solcher Maßnahmen sind ausschliesslich vom auftraggebenden Wohnungseigentümer zu tragen.

Die übrigen Wohnungseigentümer haben die Pflicht, solchen Maßnahmen der jeweils anderen Wohnungseigentümer ohne Einrede zuzustimmen und sämtliche dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, soweit es sich um keine unbillige Beschränkung der Nutzungs- und Verfügungsrechte der übrigen Wohnungseigentümer handelt.

Insbesondere hat der/die Eigentümer der Wohnung(en) im Dachgeschoß das Recht, diese Wohnung(en) samt Terrassen und samt der Außenhaut und den Dachfenstern und Gauen unter Beachtung des Denkmalschutzes nach Belieben zu gestalten, ohne dass hier den übrigen Wohnungseigentümern ein Mitspracherecht zusteht.

Wird in der Folge von Um- und Ausbauten, Teilungen von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten oder deren Zusammenlegung und Erweiterung durch Einbeziehung allgemeiner Teile des Hauses eine Neufestsetzung der Nutzwerte und ein Zusatz zum Wohnungseigentumsvertrag erforderlich, so hat die damit zusammenhängenden Kosten der Wohnungseigentümer zu tragen, der die genannten Maßnahmen durchführt.




Die Änderung (Übernahme oder Abtretung) von Miteigentumsanteilen, die durch eine Neu-
festsetzung der Nutzwerte notwendig wird, erfolgt allseits unentgeltlich und ohne Wertaus-
gleich.

Sämtliche Miteigentümer vereinbaren, dass es nicht gestattet ist, im Haus Gastronomiebe-
triebe jeglicher Art zu betreiben oder beeinträchtigende, gegen das allgemeine, für ein
Wohnhaus geltende sittliche Empfinden verstoßende Tätigkeiten in den Wohnungseigen-
tumsobjekten des Hauses auszuüben.

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird die Hausverwaltung Santner Immobilienberatung
GmbH, Hütteldorfer Straße 52, 1150 Wien, auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren bestellt und
im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Die Gestaltung der Außenfassade der Geschäftsräumlichkeiten im Parterre, das Anbrin-
gen von Firmenschilder und sonstigen Werbemitteln zu eigenen oder fremden Zwecken
steht im Belieben der jeweiligen Wohnungseigentümer dieser Räumlichkeiten.

Den Wohnungseigentümern steht es frei, im Rahmen des Denkmalschutzes zulässige
Außengeräte für Klimaanlage anzubringen.

Im Eingangsbereich des Hauses darf eine Video-Überwachungsanlage nach den Bestim-
mungen des Datenschutzgesetzes installiert und betrieben werden.

Sechstens:

Die in Spalte I der Tabelle genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilli-
gung, dass ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft einverleibt werde:

1. Im Gutsbestandsblatt:

a) Die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“

b) die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des bestellten Verwalters ge-
mäß § 19 WEG 2002

2. Im Eigentumsblatt:

a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Spalte I der Ta-
belle bezeichneten Miteigentümer zu den unter der Spalte III der Tabelle genannten
Anteilen;

b) die Einverleibung, dass mit den unter der Spalte III der Tabelle genannten Anteilen
der unter der Spalte I der Tabelle genannten Miteigentümer, das Wohnungseigentum
an den unter der Spalte II der Tabelle genannten Wohnungen und sonstigen selbst-
ständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden ist.

3. Im Lastenblatte:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß §
32 (8) WEG 2002.

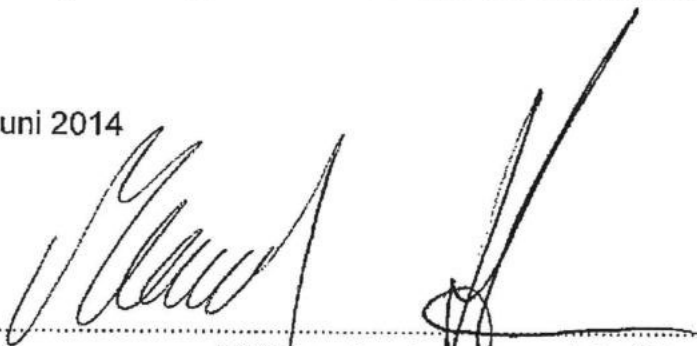
Siebentens: Die unterfertigten Mit- und Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiemit Herrn Notar Dr. Ulrich KLIMSCHA, geb. 20.7.1949, und Frau Mag. Anna Theresa Schmiedinger, geb. 23.4.1984, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, - und zwar jedem für sich alleine - unwiderruflich, für sie und in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben, Urkunden oder Verträge auch in beglaubigter Form zu fertigen und überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, die zur Begründung und Verbücherung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich sind, insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Berichtigungen und Einverleibungsbewilligungen) zu diesem Vertrag, sowie zur grundbücherlichen Einverleibung darauf Bezug habender Urkunden.

Achtens: Im Sinne des WEG 2002 idF 2006 wird festgehalten, dass die MRP Investmentmanagement GmbH hauptverantwortlich für den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte, sowie für die Begründung von Wohnungseigentum ist/war.

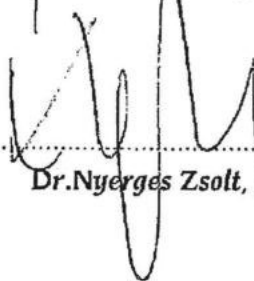
Neuntens: Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in treuhändiger Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung verbleibt. Sämtliche Miteigentümer erhalten über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages.

Zehntens: Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. Besitz der Liegenschaftsanteile zu überbinden.

Wien, am 12. Juni 2014



MRP Investmentmanagement GmbH



Dr. Nyerges Zsolt, geb. 03.10.1967

Tabelle Wohnungseigentum
EZ. 415 Grundbuch 01004 Innere Stadt
 Nikolaigasse 4/Singerstraße 15/Grünangergasse 12

	I Name, Geburtsdatum	II Geschoss/ Top Nr.	Bezeichnung	III. Mindestanteile für Wohnung in 2657 stel
1	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	EG/ 1-2	Geschäftslokal	38
2	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	EG/ 3-6	Geschäftslokal Lager/1.KG Lager/2.KG	272
3	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	EG/ 7-9	Geschäftslokal	104
4	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	EG/ 10-11	Geschäftslokal	50
5	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	1EG 11A	Wohnung	19
6	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	1/ 12-12A	Wohnung	257
7	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	1/ 13	Wohnung	72

Handwritten signature and initials

8	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	1/ 14	Wohnung	63
9	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	2/ 15-16	Wohnung	194
10	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	2/ 17	Wohnung	107
11	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	2/ 18	Wohnung	61
12	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	3/ 19	Wohnung	121
13	Dr.Nyerges Zsolt, geb. 03.10.1967	3/ 19A	Wohnung	37
14	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	3/ 20A	Wohnung	51
15	Dr.Nyerges Zsolt, geb. 03.10.1967	3/ 20+21A	Wohnung	184
16	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	4/ 23	Wohnung Keller/1.KG Keller/2.KG	142
17	Dr.Nyerges Zsolt, geb. 03.10.1967	4/ 24/25/25A	Wohnung	142

18	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	4/ 26	Wohnung	93
19	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	4/ 27	Wohnung	61
20	MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x)	1.DG/ 2.DG/ 28	Wohnung mit 2 Terrassen	589



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

BRZ: 1519/14 S - sch

Bestätigt wird: -----

- a) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Georg **Muzicant**, geboren am 03.09.1980 (dritten September neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer (vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer), und -----
- b) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Thomas **Rohr**, geboren am 30.03.1965 (dreißigsten März neunzehnhundertfünfundsechzig), als Geschäftsführer (vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer), -----

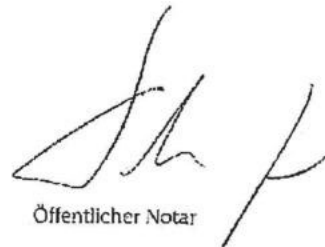
je der **MRP Investmentmanagement GmbH** mit dem Sitz in Mödling und der Geschäftsanschrift 2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1 -----

- c) die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Zsolt **Nyerges**, geboren am 03.10.1967 (dritten Oktober neunzehnhundertsiebenundsechzig), Haraszi ut 44, HU-1239 Budapest. -----

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Georg Muzicant und Herr Thomas Rohr am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt waren, die unter FN 365616x eingetragene MRP Investmentmanagement GmbH mit dem Sitz in Mödling, in obigen Funktionen gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten -----

Wien, am 12.06.2014 (zwölften Juni zweitausendvierzehn). -----




Öffentlicher Notar

Erklärung

Mit Kaufvertrag v. 12.06.2014 hat die Firma MRP Investmentmanagement GmbH an Herrn Nyerges 363/2.657 – stel Anteile an der Liegenschaft **EZ 415 Grundbuch 01004 Innere Stadt**, BG Innere Stadt Wien, verkauft. Aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages v. 12.06.2014 wurde an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Die obgenannten Anteile des Herrn Nyerges stellen die Summe der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum an den Wohnungen 19A, 20/21A, und 24/25/25A im Hause 1010 Wien, Grünangergasse 12/ Singerstraße 15/ Nikolaigasse 4, dar. Das Wohnungseigentum an allen anderen Wohnungen des Hauses kommt der MRP Investmentmanagement GmbH zu.

Nunmehr soll die Wohnung Nr. 19 in die beiden Wohnungen Nr. 19 und Nr. 22 geteilt werden. Weiters sollen die Kellerräumlichkeiten 1.KG und 2.KG, die bisher Zubehör der Wohnung Nr. 23 waren, als Zubehör der Wohnung Nr. 28 zugeordnet werden.

Laut Gutachten des Architekten Handgriff v. 8.09.2014, GZ. 451/14, haben sich damit die Nutzwerte der genannten Wohnungen wie folgt geändert:

Top. Nr.	alter Nutzwert	neuer Nutzwert
19	121	47
22	-	63
23	142	76
28	589	666
Summe	852	852

Die Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Objekte hat sich dadurch von 20 auf 21 erhöht (Gutachten des Arch. Handgriff v. 8.09.2014). Die Summe aller Nutzwerte des Hauses ist gleich geblieben, ebenso die Nutzwerte der Wohnungen Nr. 24/25/25A, Nr. 20/21A und Nr. 19A, die dem Herrn Nyerges gehören und die daher nicht betroffen sind.

Die MRP Investmentmanagement GmbH erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der ihr zugeschriebenen Anteile

- 1.) 121/2657, mit denen Wohnungseigentum der Wohnung Nr. 19 verbunden ist,
- 2.) 142/2657, mit denen Wohnungseigentum der Wohnung Nr. 23 verbunden ist,
- 3.) 589/2657, mit denen Wohnungseigentum der Wohnung Nr. 28 verbunden ist,

an der Liegenschaft **EZ 415 Grundbuch 01004 Innere Stadt**, BG Innere Stadt Wien, folgende grundbücherliche Änderungen vorgenommen werden:

ad 1.) Die 121/ 2657 werden vermindert:
auf **47/2657** Anteile, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung **Nr. 19** verbunden wird, und
neue **63/2657** Anteile, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung **Nr. 22** verbunden wird,
werden gebildet.

ad 2.) Die 142/2657 Anteile, mit denen Wohnungseigentum der Wohnung **Nr. 23** verbunden ist,
werden auf **76/2657** Anteile vermindert.

ad 3.) Die 589/2657 Anteile, mit denen Wohnungseigentum der Wohnung **Nr. 28** verbunden ist, werden auf
666/2657 Anteile vergrößert.

Wien, am 12.09.2014

MRP Investmentmanagement GmbH
FN 365676x



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

BRZ: 2614/14 K - sch

Bestätigt wird:

- a) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Thomas **Rohr**, geboren am 30.03.1965 (dreißigsten März neunzehnhundertfünfundsechzig), als Geschäftsführer (vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer), und
- b) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Georg **Muzicant**, geboren am 03.09.1980 (dritten September neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer (vertritt gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer),

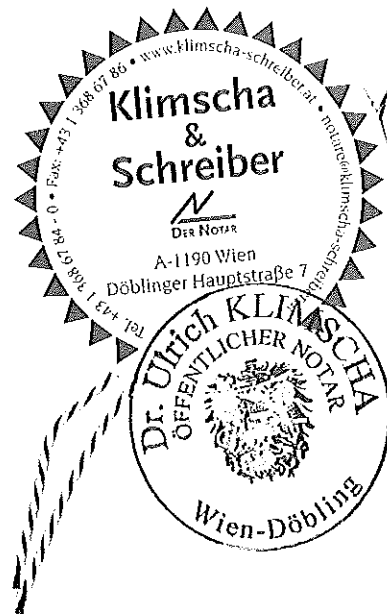
je der **MRP Investmentmanagement GmbH** mit dem Sitz in Mödling und der Geschäftsanschrift 2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Thomas Rohr und Herr Georg Muzicant am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt waren, die unter FN 365616x eingetragene MRP Investmentmanagement GmbH mit dem Sitz in Mödling, in obigen Funktionen gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten

Wien, am 12.09.2014 (zwölften September zweitausendvierzehn).



Klimscha
Öffentlicher Notar



Die Selbstberechnung der
Grunderwerbsteuer wurde gemäß
§11 GrEStG am
18. DEZ. 2019
vorgenommen zu Erfassungsnummer
10-299584/2019
GrESt wird gemäß
§ 13 GrEStG abgeführt

**Berichtigung zum
Wohnungseigentumsvertrag**

vom 12.06.2014

abgeschlossen zwischen den in der diesem Vertrag als Beilage JA angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004, BG Innere Stadt Wien, mit dem Grundstück Nummer 852 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Gebäudenebenfläche), mit der Liegenschaftsadresse Singerstraße 15/Nikolaigasse 4/Grünangergasse 12 (die „Liegenschaft Singerstraße 15“), wie folgt:

1 Präambel

- 1.1 Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 12.06.2014 (der „Wohnungseigentumsvertrag“) wurde ob der vorgenannten Liegenschaft erstmalig Wohnungseigentum begründet. In der Folge wurden die Nutzwerte auf Grundlage des Gutachtens des Architekten Dipl. Ing. Robert Handgriff vom 8.09.2014, abgeändert und diese aktuell verbücherten Nutzwerte aufgrund der Erklärung vom 12.09.2014 im Grundbuch eingetragen.
- 1.2 Seither wurden diverse Wohnungseigentumsobjekte baulich umgestaltet bzw. in mehrere neu entstandene Einheiten aufgeteilt, sowie ferner auch bauliche Änderungen in den Kellerräumlichkeiten vorgenommen. Infolge dieser Änderungen ergab sich die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 9 Abs. 6 WEG.
- 1.3 Diese Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgte mit Nutzwertgutachten des Architekten Dipl. Ing. Robert Handgriff vom 22.10.2019. Aufgrund dieses Gutachtens befinden sich auf der Liegenschaft nunmehr 27 wohnungseigentumstaugliche Objekte (20 Wohnungen, 4 Geschäftslokale, 2 Lager, 1 Abstellraum). Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft beträgt durch die Neufestsetzung der Nutzwerte nunmehr „2.501“ statt vorher „2.657“.

2 Vereinbarungen

- 2.1 Die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich insbesondere aus den baulichen Änderungen im 2., 3. und 4. Obergeschoss, sowie aus dem Umbau der Dachgeschosswohnung und der Kellerräumlichkeiten. Konkret sind die folgenden baulichen Änderungen auf der Liegenschaft erfolgt:

- a) Die im Erdgeschoß gelegene Wohnung Top 11A wurde umgebaut, sodass bisher diesem Wohnungseigentumsobjekt zugewiesene Räumlichkeiten im Flächenausmaß von 11,33m² nunmehr der allgemeinen Benützung als Fahrradabstellraum dienen und somit allgemeine Flächen des Hauses geworden sind. Der verbleibende Raum mit einer Fläche von 20,80m², im Eigentum der MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x), dient als Abstellraum.
- b) Die im 2. Obergeschoß gelegene vormalige Wohnung Top 15-16, im Eigentum von Herrn Dr. Zsolt Nyerges, wurde baulich umgestaltet und in zwei gesonderte Wohnungen aufgeteilt, nunmehr bezeichnet als Top 15 und Top 16.
- c) Die im 3. Obergeschoß gelegene vormalige Wohnung Top 20+21A, im Eigentum von Herrn Dr. Zsolt Nyerges, wurde umgebaut und wird nun als Top 21 bezeichnet.
- d) Die Fläche der Wohnung Top 19A, im Eigentum von Herrn Dr. Zsolt Nyerges, hat sich aufgrund baulicher Umgestaltungen im Innenbereich geringfügig (0,38m²) vermindert.
- e) Die im 4. Obergeschoß gelegene vormalige Wohnung Top 24/25/25A, ebenfalls im Eigentum von Herrn Dr. Zsolt Nyerges, wurde baulich umgestaltet und in zwei gesonderte Wohnungen aufgeteilt, nunmehr bezeichnet als Top 24 und Top 25.
- f) Die im Dachgeschoß gelegene vormalige Wohnung Top 28, im Eigentum der MRP Investmentmanagement GmbH (FN 365616x), wurde baulich umgestaltet und in drei gesonderte Wohnungen aufgeteilt, nunmehr bezeichnet als Top 28, Top 29 und Top 30.
- g) Die bisher der vormaligen Wohnung Top 28 zugeordneten Kellerräumlichkeiten im 2. Kellergeschoß wurden umgebaut, sodass nunmehr den neu geschaffenen Wohnungen Top 28, Top 29 und Top 30 jeweils ein neu geschaffenes Kellerabteil zugeordnet ist. Ferner wurde der bisher der Wohnung Top 28 als Zubehör zugeordnete Keller/ 1.KG und das Kellerabteil 28, sowie die Restfläche des Kellers/ 2.KG, baulich umgestaltet, sodass nunmehr zwei als selbstständige wohnungseigentumstauglich bewertete Lagerräume im ersten und zweiten Kellergeschoß (L1 und L2) entstanden sind.

2.2 Der Wohnungseigentumsvertrag sieht in Punkt 5. vor, dass für den Fall, dass infolge von Um- und Ausbauten beziehungsweise Teilungen von Wohnungseigentumsobjekten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich wird, und daher die Änderung (Übernahme oder Abtretung) von Miteigentumsanteilen erforderlich ist, diese allseits unentgeltlich und ohne Wertausgleich erfolgen soll. Ferner wurde in diesem Punkt 5. jedem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt seine Wohnungseigentumseinheit in mehrere Einheiten zu teilen oder zwei oder mehrere Wohnungseigentumsobjekte, die in seinem Eigentum stehen, zusammenzulegen. Dem Eigentümer der Wohnung(en) im Dachgeschoß wurde ausdrücklich das Recht eingeräumt, diese Wohnungen samt Terrassen und samt der Außenhaut und den Dachfenstern und Gaupen unter Beachtung des Denkmalschutzes nach Belieben zu gestalten.

- 2.3 In Erfüllung der sich aus den erwähnten vertraglichen Bestimmungen ergebenden Pflicht stimmen alle Miteigentümer hiermit ausdrücklich den im obigen Punkt 2.1. beschriebenen Änderungen und der sich daraus ergebenden Neufestsetzungen der Nutzwerte, welche unentgeltlich und ohne Wertausgleich erfolgt, zu.

3 Vereinbarung über Änderung des Wohnungseigentumsvertrages

- 3.1 Sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004 Innere Stadt Wien, berichtigen hiermit aufgrund des im Punkt 1.3 angeführten neuen Nutzwertgutachtens, unter gleichzeitiger Übertragung und Übernahme der jeweiligen Differenzanteile, unentgeltlich und ohne wechselseitigen Wertausgleich, den Wohnungseigentumsvertrag vom 12.06.2014, sowie die hernach erfolgten Änderungen der Nutzwerte aufgrund der Erklärung vom 12.09.2014, sodass diese Nutzwerte nunmehr in ihrer neuen Fassung entsprechend der diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossenen Tabelle lauten, und räumen einander sohin wechselseitig das Wohnungseigentum für die in dieser Tabelle unter Spalte 3 genannten Miteigentümer an den in Spalten 1 und 2 genannten Wohnungseigentumsobjekten zu den in den Spalten 5 bzw. 6 angeführten Mindestanteilen ein.
- 3.2 Weiters wird festgehalten, dass jede Bezugnahme im nunmehr abgeänderten Wohnungseigentumsvertrag auf ein „Nutzwertgutachten“ eine Bezugnahme auf das Nutzwertgutachten des Architekten Dipl. Ing. Robert Handgriff vom 22.10.2019 darstellen soll.
- 3.3 In allen übrigen Punkten bleibt der Wohnungseigentumsvertrag vollinhaltlich unverändert und aufrecht.

4 Aufsandungserklärung und Vollmacht

- 4.1 Sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004 Innere Stadt Wien, erteilen sohin hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004 Innere Stadt Wien, die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes samt Begründung und Berichtigung des Wohnungseigentums an den in Spalte 1 bezeichneten, in Spalte 2 näher beschriebenen selbständigen Räumlichkeiten für die in Spalte 3 genannten Miteigentümer zu den in den Spalten 5 beziehungsweise 6 angeführten Anteilen, jeweils der dieser 1. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./A angeschlossenen Tabelle, bewilligt wird.
- 4.2 Alle Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Neubauer & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 299332w, An der Hülben 4, 1010 Wien, unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag

und der sich daraus ergebenden Berichtigung der Nutzwertanteile, insbesondere auch in ihrem Namen alle für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen, Schriftstücke und Eingaben, auch vor Behörden (Steuerbehörden, Verwaltungsbehörden, Gerichten) mündlich oder schriftlich, auch beglaubigt, zu fertigen oder zu ergänzen, sowie alle hierzu etwaig notwendigen Änderungen oder Ergänzungen und Nachträge dieses Vertrages, sofern erforderlich auch beglaubigt, vorzunehmen, wobei die Neubauer & Partner Rechtsanwälte GmbH verpflichtet ist vorab die Vertragsparteien über derartige Änderungen oder Ergänzungen zu informieren. Die Vertragsparteien bevollmächtigen Neubauer & Partner Rechtsanwälte GmbH, A-1010 Wien, An der Hülben 4, allfällige Beschlüsse, Entscheidungen, Mitteilungen etc. von Gerichten und Behörden, insbesondere Grundbuchbeschlüsse, in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages für die Vertragsparteien zugestellt zu erhalten (Zustellvollmacht).

5 Schlussbestimmungen

- 5.1 Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser 4. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben werden von der MRP Investmentmanagement GmbH, FN 365616 x, Karl Liebleitner-Gasse 7/1, 2340 Mödling, getragen.
- 5.2 Sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004 Innere Stadt Wien, verpflichten sich hiermit alle in diesem Vertrag enthaltenen Punkte an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Beilage ./A, Tabelle:

Beilage ./A

zur 1. Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages vom 12.06.2014
über die Liegenschaft EZ 415, Grundbuch 01004 Innere Stadt Wien,
Singerstraße 15 / Nikolaigasse 4 / Grünangergasse 12, 1010 Wien

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestan- teile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
1. KG, L1	Lager L1	MRP Investmentmanagement GmbH FN 36561x 2340 Mödling, Karl Liebleitner- Gasse 7/1	-	42	
2. KG, L2	Lager L2	MRP Investmentmanagement GmbH FN 36561x 2340 Mödling, Karl Liebleitner- Gasse 7/1	-	23	
EG / 1-2	Geschäftslokal 1-2	Beatrice Hubner geb. am 14.6.1984 1010 Wien, Am Parking 12	38	38	
EG / 3-6	Geschäftslokal 3-6	Invest & Manage s.r.o.	272	272	

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestan- teile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
	Lager/1. KG Lager/2. KG	(Identifikationsnummer 04798490) Metodejova 1466/7, Chodov, 14900 Prag 4 Tschechische Republik			
EG / 7-9	Geschäftslokal 7-9	Mag. Felix Vogler geb. am 12.7.1969 Dr. Monika Gardner geb. am 22.10.1971 3400 Klosterneuburg, Dehmgassee 24	zusammen 104	104	52/2501 52/2501
EG / 10-11	Geschäftslokal 10 -11	Mag. Felix Vogler geb. am 12.7.1969 Dr. Monika Gardner geb. am 22.10.1971 3400 Klosterneuburg, Dehmgassee 24	zusammen 50	50	25/2501 25/2501

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
EG /11A	Abstellraum 11A	MRP Investmentmanagement GmbH FN 36561x 2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1	19	6	
1. OG					
1 / 12-12A	Wohnung 12-12A	GeMu Immobilienveranlagungs KG FN 362161s 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6	257	257	
1 / 13	Wohnung 13	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	72	72	
1 / 14	Wohnung 14	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	63	63	

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestan- teile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
2. OG					
2 / 15-16	Wohnung	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	194	-	
2 / 15	Wohnung 15	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	-	130	
2 / 16	Wohnung 16	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	-	70	
2 / 17	Wohnung 17	Dr. Vinzenz Hamerle geb. am 14.10.1956 1030 Wien, Beatrixgasse 16/13	107	107	
2 / 18	Wohnung 18	Dr. Vinzenz Hamerle geb. am 14.10.1956 1030 Wien, Beatrixgasse 16/13	61	61	

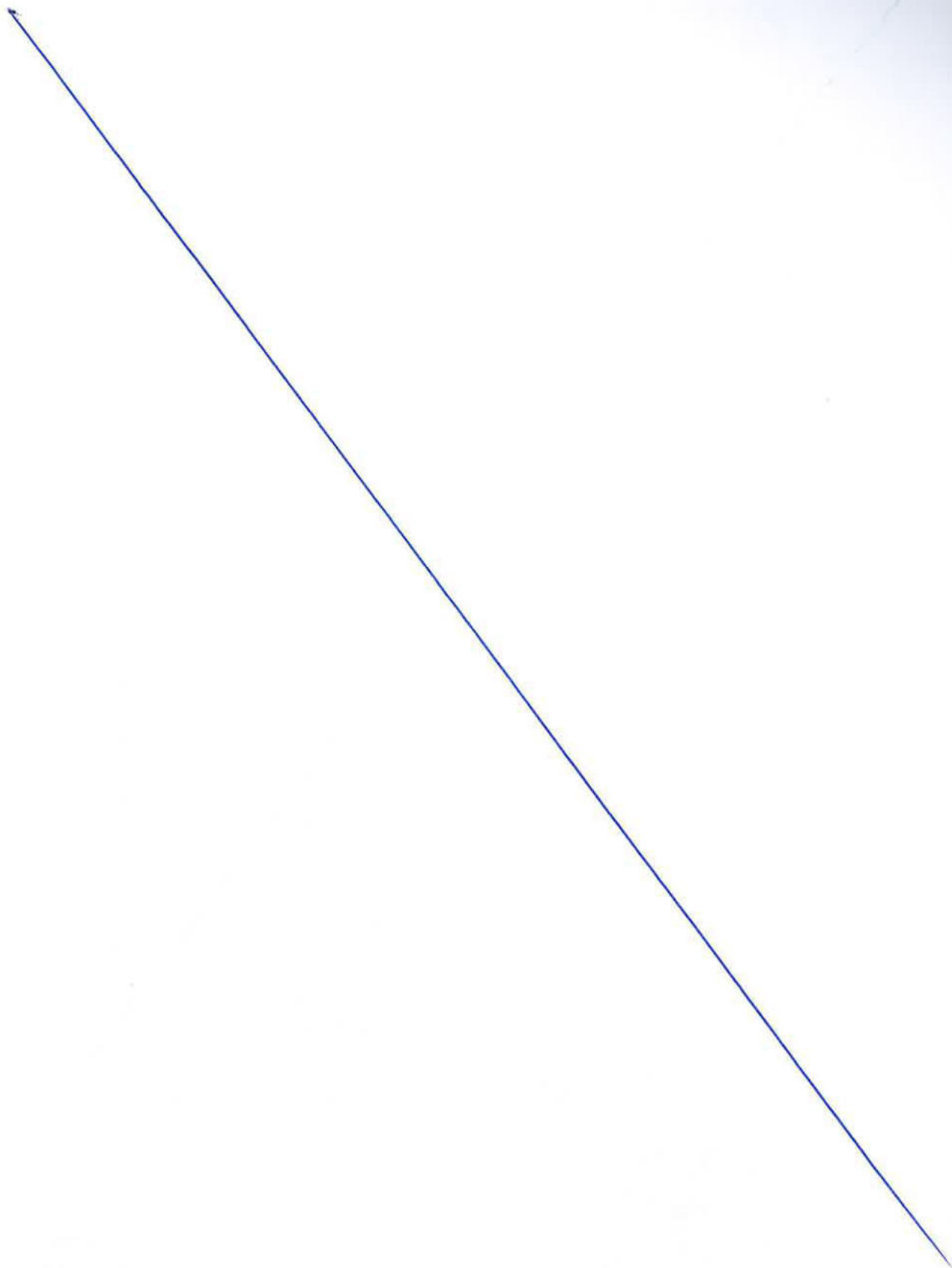
Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
3. OG					
3 / 19	Wohnung 19	GeMu Immobilienveranlagungs KG FN 362161s 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6	47	47	
3 / 19A	Wohnung 19A	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	37	36	
3 / 20 A	Wohnung 20A	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	51	51	
3 / 20 / 21A	Wohnung	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	184	-	
3 / 21	Wohnung 21	Dr. Zsolt Nyerges	-	186	

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestan- teile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
		geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44			
3 / 22	Wohnung 22	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	63	63	
4.OG					
4 / 23	Wohnung 23	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	76	76	
4 / 24 / 25 / 25A	Wohnung	Dr. Zsolt Nyerges , geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	142	-	
4 / 24	Wohnung 24	Dr. Zsolt Nyerges geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44	-	53	
4 / 25	Wohnung 25	Dr. Zsolt Nyerges	-	85	

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
		geb. am 3.10.1967 1239 Budapest, Haraszti ut 44			
4 / 26	Wohnung 26	BBB Immo GmbH FN 456177z 1010 Wien, Plankengasse 2	93	93	
4 / 27	Wohnung 27	GeMu Immobilienveranlagungs KG, FN 362161s 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6	61	61	
DG					
1. DG/28 2. DG	Wohnung mit 2 Terrassen Keller/1.KG, Keller/2.KG, Kellerabteil 28	MRP Investmentmanagement GmbH, FN 36561x 2340 Mödling, Karl Liebleitner- Gasse 7/1	666	-	

Geschoß Top Nr.	Objekt	Eigentümer	Derzeitige Mindestanteile in 2657	Zukünftige Mindestanteile lt. neuer Nutzwertfeststellung in 2501	Verbundene Anteile
DG / 28	Wohnung 28	MRP Investmentmanagement GmbH, FN 36561x	-	144	
2.KG	Einlagerungsraum 28	2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1			
DG / 29	Wohnung 29 mit 2 Terrassen	MRP Investmentmanagement GmbH, FN 36561x	-	252	
2.KG	Einlagerungsraum 29	2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1			
DG / 30	Wohnung 30	MRP Investmentmanagement GmbH, FN 36561x	-	59	
2.KG	Einlagerungsraum 30	2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1			
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile				2501	

Beilage ./B, Nutzwertgutachten:

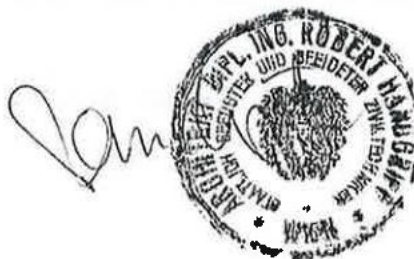


ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF**STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER****BIBERSTRASSE 15****A - 1010 WIEN****TELEFON 512 99 80****TELEFAX 512 99 70****NUTZWERTBERECHNUNG****FÜR DIE FESTSETZUNG DER NUTZWERTE****GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002 IDF DES BGBl I NR. 124/2006****FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN****1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12****ident mit SINGERSTRASSE 15 ident mit NIKOLAIGASSE 4****EZ 415****der KAT. GEM. INNERE STADT****GRUNDLAGEN :**

- 1) WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002 (WEG 2002), BGBl. I NR. 70/2002
IDF D. BGBl. I NR. 124/2006
- 2) PLÄNE UND BESCHEIDE
BESTANDSPLÄNE VON ARCH. MAG. ARCH. ERIC EMANUEL TSCHAIKNER
AUSFÜHRUNGSPLÄNE VON BMSTR. DIPL.-ING.(FH) HOLGER EICHBERGER GMBH
MA 37 / 1014961-2016-5
MA 37 / 1014919-2016-5
MA 37 / 1014850-2016-5
MA 37 / 1056707-2014-1
MA 37 / 459685-2014-117
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0014
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/9856/2014/001
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0012
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0010
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288-8/2007
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/19017-2/2010
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288-1/2007
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/983/93
MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/3594/91
Alle zwischenzeitlich ergangenen Bescheide
G.Z.59056/99
- 3) GUTACHTEN GEM. § 6 , ABS. 1 , Ziff. 2 WEG 2002
ERSTELLT VON ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF AM 2019 10 10
- 4) NUTZFLÄCHENBERECHNUNG ERSTELLT VON
ARCH. MAG. ARCH. ERIC EMANUEL TSCHAIKNER AM 2018 09 18 ANHAND VON
BESTANDSPLÄNEN BZW. BAUBEHÖRDLICH GENEHMIGTEN PLÄNEN SOWIE
GEOMETERPLÄNEN ERSTELLT VON DIPL. ING. ROBERT WAGNER.

WIEN , AM 2019 10 22

GZ. : 451 /14 D



- 2 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

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

27 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

AUFGLIEDERUNG LT. BAUBESTAND :

20 WOHNUNGEN
4 GESCHÄFTSLOKALE
2 LAGER
1 ABSTELLRAUM

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEW.
WOHNUNGEN	20	20	0
GESCHÄFTSLOKALE	4	4	0
LAGER (1.KG , 2.KG)	2	2	0
ABSTELLRAUM (EG)	1	1	0

VON DEN VORGENANNTEN NICHT BEWERTETEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN
WIRD KEIN OBJEKT AUFGRUND DER ZWECKBESTIMMUNG ALLGEMEIN GENUTZT
UND ES KÖNNTE DAHER WOHNUNGSEIGENTUM IM SINNE DES § 2 ABS. 4 WEG 2002 NICHT
BESTEHEN.

0	HAUSWARTWOHNUNG
----------	------------------------

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

KEINE ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ

- 3 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH FERNER NOCH FOLGENDE ,
DEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN ZUZUORDNENDE , BZW. IM GEMEINSAMEN
EIGENTUM VERBLEIBENDE ZUBEHÖRTEILE IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002 BZW.
§ 2 ABS. 4 WEG 2002:

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
GANG-WC/EG	1	0	1
HOF/EG	1	0	1
EINLAGERUNGSRÄUME/2.KG	3	3	0
LAGER/1.KG , 2.KG	2	2	0

ERLÄUTERUNGEN :

1. DIE IN DER NUTZWERTBERECHNUNG ANGEFÜHRTEN REGELNUTZWERTE WURDEN NACH DER ALLGEMEINEN VERKEHRSAUFFASSUNG FESTGESETZT, WOBEI ALS REGELNUTZWERT PRO M2 (RNW/M2) DER WERT 1,00 ALS BEZUGSBASIS DIENT.
SÄMTLICHE DARGESTELLTE PARAGRAPHENBEZEICHNUNGEN OHNE GESETZESDEFINITION (Z. B. § 2/3) SIND AUSSCHLIESSLICH DEM WEG 2002 IDF. DES BGBl I NR.124/2006 ZUZUSCHREIBEN, DIES AUS PLATZGRÜNDEN IN DER EXEL-BERECHNUNGSTABELLE.
2. DER NUTZWERT EINER SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEIT ODER EINES ZUORDNUNGSTEILES WIRD UNTER RUNDUNG DER DEZIMALSTELLEN IN EINER GANZEN ZAHL AUSGEDRÜCKT: UNTER 0,5 ABRUNDUNG, AB 0,5 AUFRUNDUNG (§ 8 ABS. 1 WEG 2002).
NUTZWERTE VON ZUBEHÖRTEILEN ISD. § 8 ABS. 2 WEG 2002 , DEREN ERRECHNETER WERT UNTER EINS LIEGT, WERDEN AUF EINS AUFRUNDET.
3. DIE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE WERDEN IM SINNE DES § 8 ABS. 2 WEG 2002 DURCH EINEN NUTZWERTZUSCHLAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHEN WERTERHÖHEND BERÜCKSICHTIGT (25% DES RNW), DIES IN EINER GANZEN ZAHL (§ 8 ABS. 1) . HIEBEI WIRD DIE NUTZFLÄCHE MIT DEM ANZUWENDENEN REGELNUTZWERT DES OBJEKTES MULTIPLIZIERT UND DER SICH DARAUS ISD. § 8 ABS. 1 WEG 2002 ERRECHNETE EINZELNUTZWERT DEM NUTZWERT DES SELBSTSTÄNDIGEN OBJEKTES HINZUGERECHNET.
NICHT BAULICH VERBUNDENE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE SIND HINGEGEN ZUBEHÖRFÄHIG IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002.
4. LOGGIEN WERDEN MIT 50%, WINTERGÄRTEN MIT 75% DES ZUGEHÖRENDEWOHNUNGS-REGELNUTZWERTES BERÜCKSICHTIGT.

RNW FÜR WOHNUNG MIT NORMALAUSSTATTUNG	1,00
RNW FÜR GESCHÄFTSLOKAL	1,30
RNW FÜR KELLERABTEIL / EINLAGERUNGSRAUM	0,20
RNW FÜR LAGER / ABSTELLRAUM	0,30

- 4 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

ABSTRICHE :

A1	5,00%	FÜR ÜBERWIEGENDE STRASSENLAGE (FÜR WOHN-EINHEITEN)
A2	2,50%	FÜR TEILWEISE STRASSENLAGE (FÜR WOHN-EINHEITEN)
A3	5,00%	FÜR GANGKÜCHE , KOCHNISCHE , ODER WOHNKÜCHE ODER EINZELRAUMWOHNUNG MIT KOCHGELEGENHEIT
A4	2,50%	FÜR BADEGELEGENHEIT UND WC IN EINEM RAUM (WOHNUNG)
A5	10,00%	FÜR DACHSCHRÄGEN , DACHGAUBEN , DACHFLÄCHENFENSTER
A6	2,50%	FÜR LAGE UNTER FLACHDACH ODER TERRASSE

ZUSCHLÄGE :

Z1	20,00%	FÜR WOHNUNG IM DG MIT TERRASSE
Z2	2,50%	FÜR ZUSÄTZLICHES WC
Z3	5,00%	FÜR ZUSÄTZLICHES BADEZIMMER

GESCHOSS TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
1.KG	LAGER L1	0,30			0,300
2.KG	LAGER L2	0,30			0,300
EG/1-2	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,170
EG/3-6	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,300
	LAGER/1.KG	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
	LAGER/2.KG	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
EG/7-9	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,300
EG/10-11	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,170
EG/11A	ABSTELLRAUM	0,30			0,300
1.OG/12-12A	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
1.OG/13	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
1.OG/14	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
2.OG/15	WOHNUNG	1,00	A1, Z3		1,000
2.OG/16	WOHNUNG	1,00	A1	- 5,00	0,950
2.OG/17	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
2.OG/18	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
3.OG/19	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
3.OG/19A	WOHNUNG	1,00	A1, A3, A4	-12,50	0,875
3.OG/20A	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,925
3.OG/21	WOHNUNG	1,00	A1, Z2, Z3	+ 2,50	1,025
3.OG/22	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,940
4.OG/23	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
4.OG/24	WOHNUNG	1,00	A1	- 5,00	0,950
4.OG/25	WOHNUNG	1,00	A1, A3, Z3	- 5,00	0,950
4.OG/26	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
4.OG/27	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900

- 5 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
DG/28	WOHNUNG	1,00	A1,A3,A5,A6,Z3	-17,50	0,825
2.KG	EINLAG.RAUM 28	0,20			0,200
DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN	1,00	A1,A3,A5,A6,Z1,Z3	+ 2,50	1,025
2.KG	EINLAG.RAUM 29	0,20			0,200
DG/30	WOHNUNG	1,00	A1,A3,A5	-20,00	0,800
2.KG	EINLAG.RAUM 30	0,20			0,200

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
1.KG/L1	LAGER	138,62	0,300	41,59	42
2.KG/L2	LAGER	77,50	0,300	23,25	23
EG/1-2	GESCHÄFTSL.	32,08	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		38
EG/3-6	GESCHÄFTSL.	169,42			
	LAGER/1.KG	83,66			
	LAGER/2.KG	87,29	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		272
EG/7-9	GESCHÄFTSL.	80,18	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		104
EG/10-11	GESCHÄFTSL.	42,91	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		50
EG/11A	ABSTELLRAUM	20,80	0,300	6,24	6
1/12-12A	WOHNUNG	256,99	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		257
1/13	WOHNUNG	75,80	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		72
1/14	WOHNUNG	66,71	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		63
2/15	WOHNUNG	129,63	1,000	129,63	130
2/16	WOHNUNG	73,39	0,950	69,72	70
2/17	WOHNUNG	122,67	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		107

- 6 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
2/18	WOHNUNG	67,24	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		61
3/19	WOHNUNG	54,11	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		47
3/19A	WOHNUNG	41,54	0,875	36,35	36
3/20A	WOHNUNG	55,18	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		51
3/21	WOHNUNG	181,02	1,025	185,55	186
3/22	WOHNUNG	67,33	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		63
4/23	WOHNUNG	84,17	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		76
4/24	WOHNUNG	55,47	0,950	52,70	53
4/25	WOHNUNG	89,31	0,950	84,84	85
4/26	WOHNUNG	103,63	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		93
4/27	WOHNUNG	67,65	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		61
DG/28	WOHNUNG	172,82	0,825	142,58	
	EINLAG.RAUM	28 6,49	0,200	1,00	
				143,58	144
DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN				
		232,04	1,025	237,84	
	EINLAG.RAUM	29 6,46	0,200	1,00	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			13,00	
				251,84	252
ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002:					
	TERRASSE/DG	14,17	0,256	4,00	
	TERRASSE/DG	33,64	0,256	9,00	
DG/30	WOHNUNG	71,97	0,800	57,58	59
	EINLAG.RAUM	30 6,55	0,200	1,00	
				59,00	

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.501

=====

- 7 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

 DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
 ÄNDERT SICH VON - 2.657 - AUF - 2.501 -

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND		GESAMTNUTZWERT
1.KG/L1	LAGER		42
2.KG/L2	LAGER		23
EG/1-2	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	38
EG/3-6	GESCHÄFTSLOKAL LAGER/1.KG LAGER/2.KG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	272
EG/7-9	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	104
EG/10-11	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	50
EG/11A	ABSTELLRAUM		6
1/12-12A	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	257
1/13	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	72
1/14	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	63
2/15	WOHNUNG		130
2/16	WOHNUNG		70
2/17	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	107
2/18	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	61
3/19	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	47
3/19A	WOHNUNG		36

- 8 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND		GESAMTNUTZWERT
3/20A	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	51
3/21	WOHNUNG		186
3/22	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	63
4/23	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	76
4/24	WOHNUNG		53
4/25	WOHNUNG		85
4/26	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	93
4/27	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	61
1.DG/28	WOHNUNG EINLAGERUNGSRAUM 28		144
1.DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN EINLAGERUNGSRAUM 29		252
1.DG/30	WOHNUNG EINLAGERUNGSRAUM 30		59

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.501
 =====

DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
ÄNDERT SICH VON - 2.657 - AUF - 2.501 -

ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 ,
Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in

1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12
ident mit SINGERSTRASSE 15 ident mit NIKOLAIGASSE 4
EZ 415 der KAT. GEM. INNERE STADT

Gemäß § 6 Abs. 1 , Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

27 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

AUFGLIEDERUNG LT. BAUBESTAND :

20 WOHNUNGEN
4 GESCHÄFTSLOKALE
2 LAGER
1 ABSTELLRAUM

- 2 -

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

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide

BESTANDSPLÄNE von Arch. Mag. arch. Eric Emanuel Tschaikner
AUSFÜHRUNGSPÄNE von Bmstr. Dipl.-Ing.(FH) Holger Eichberger GmbH

MA 37 / 1014961-2016-5
MA 37 / 1014919-2016-5
MA 37 / 1014850-2016-5
MA 37 / 1056707-2014-1
MA 37 / 459685-2014-117
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0014
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/9856/2014/001
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0012
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0010
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288-8/2007
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/19017-2/2010
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288-1/2007
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/983/93
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/3594/91
Alle zwischenzeitlich ergangenen Bescheide
G.Z.59056/99

Erght an: 1) Antragsteller(Vertreter)
2) MA 37/1 (Baupolizei) zur Kenntnis

WIEN , AM 2019 10 22
GZ. : 451 /14 D

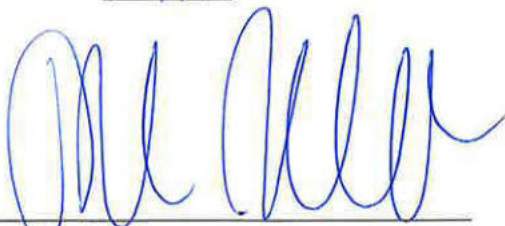


Wien - 7. NOV. 2019



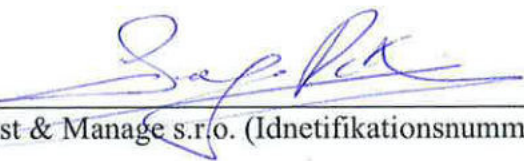
MRP Investmentmanagement GmbH, FN 365616x

Wien, am 15.11 2019



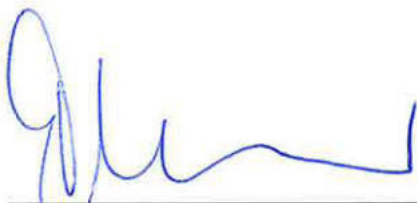
Beatrice Hubner

Wien, am 21.11. 2019



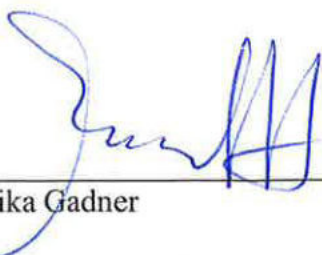
Invest & Manage s.r.o. (Identifikationsnummer 04798490)

Wien, am 27.11. 2019



Mag. Felix Vogler

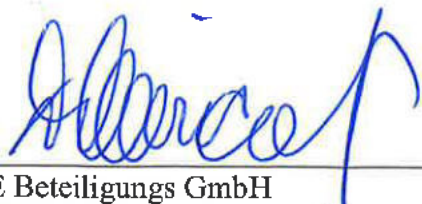
Wien, am 28.11. 2019



Dr. Monika Gadner

Wien, am _____ 2019

Wien - 6. NOV. 2019



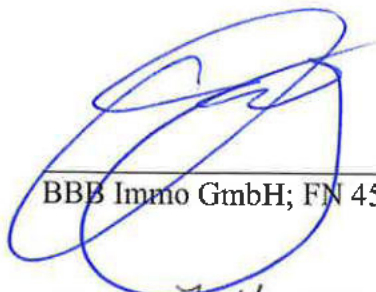
IMRE Beteiligungs GmbH

als persönlich haftende Gesellschafterin der

GeMu Immobilienveranlagungs KG, FN 362161s

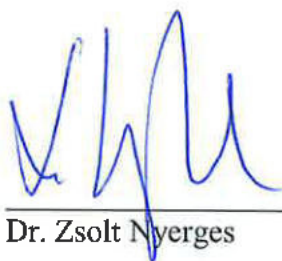
GeMu Immobilienveranlagungs GmbH & Co. KG

Wien, am 7.11. 2019



BBB Immo GmbH; FN 456177z

Wien, am 7.11. 2019



Dr. Zsolt Nyerges

Wien, am 4.12. 2019



Dr. Vinzenz Hamerle

Wien, am _____ 2019

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

Bestätigt wird: -----

BRZ: 616/19 K - gra

- a) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Dr. Ariel **Muzicant**, geboren am 12.02.1952 (zwölften Februar neunzehnhundertzweiundfünfzig) als Geschäftsführer der **IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6/11 -----
- b) diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben -----

- a) Herr Dr. Ariel Muzicant am heutigen Tag berechtigt war, die unter FN 425527a eingetragene IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH mit dem Sitz in Wien als Geschäftsführer selbständig rechtsverbindlich zu vertreten -----
- b) die IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH am heutigen Tag berechtigt war, die unter FN 362161s eingetragene GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Wien, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----
- c) weiters, dass die Änderung des Firmawortlautes von GeMu Immobilienveranlagungs KG in GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG am 11.08.2016 (elften August zweitausendsechzehn) im Firmenbuch eingetragen wurde. -----

Bemerkt wird die Richtigstellung des Firmawortlautes durch Streichung von „GeMu Immobilienveranlagungs KG“ und die handschriftliche Ergänzung bei der Unterschrift: „nunmehr: GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG“. -----
Wien, am 06.11.2019 (sechsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 637/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Zsolt **Nyerges**, geboren am 03.10.1967 (dritten Oktober neunzehnhundertsiebenundsechzig), Haraszti ut 44, HU-1239 Budapest -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 638/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Alexander **Mayer**, geboren am 25.11.1986 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundertsechundachtzig), als Geschäftsführer der **BBB Immo GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Plankengasse 2 -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Ingenieur Alexander Mayer am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt war, die unter FN 456177z eingetragene BBB Immo GmbH mit dem Sitz in Wien, in obiger Funktion selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen -----
Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 639/19 K - gra

a) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Georg **Muzicant**, geboren am 03.09.1980 (dritten September neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer, und -----
 b) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Thomas **Rohr**, geboren am 30.03.1965 (dreißigsten März neunzehnhundertfünfundsechzig), als Geschäftsführer, -----
 je der **MRP Investmentmanagement GmbH** mit dem Sitz in Mödling und der Geschäftsanschrift 2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1 -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Georg Muzicant und Herr Thomas Rohr am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt waren, die unter FN 365616x eingetragene MRP Investmentmanagement GmbH mit dem Sitz in Mödling, in obigen Funktionen gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen -----
 Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 651/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift der Frau Beatrice **Hubner**, geboren am 14.06.1984 (vierzehnten Juni neunzehnhundertvierundachtzig), Am Parkring 12, A-1010 Wien -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 15.11.2019 (fünfzehnten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 666/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Serhii **PYKHUNIN**, geboren am 23.04.1980 (dreiundzwanzigsten April neunzehnhundertachtzig), 49127 Dnipro, Nemirovich-Danchenko 38/69, Ukraine, für die **Invest & Manage s.r.o.** mit dem Sitz in Praha. ---
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 21.11.2019 (einundzwanzigsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 692/19 K - gra

a) die Echtheit der Unterschrift der Frau Doktor Monika **Gadner**, geboren am 22.10.1971 (zweiundzwanzigsten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig), Dehmngasse 24, A-3400 Klosterneuburg, und -----
 b) die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Felix **Vogler**, geboren am 12.07.1969 (zwölften Juli neunzehnhundertneunundsechzig), Dehmngasse 24, A-3400 Klosterneuburg
 Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 27.11.2019 (siebenundzwanzigsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 707/19 K - ech

die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Vinzenz **Hamerle**, geboren am 14.10.1956 (vierzehnten Oktober neunzehnhundertsechsfünfzig), Traungasse 14, A-1030 Wien -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 04.12.2019 (vierten Dezember zweitausendneunzehn). -----
 Ausgefertigt, Wien, am 04.12.2019 (vierten Dezember zweitausendneunzehn). -----



Klimscha
 Öffentlicher Notar



ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

NUTZWERTBERECHNUNG

FÜR DIE FESTSETZUNG DER NUTZWERTE
 GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002 IDF DES BGBl I NR. 124/2006
 FÜR DIE LIEGENSCHAFT IN

1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12
ident mit SINGERSTRASSE 15 ident mit NIKOLAIGASSE 4
EZ 415 der KAT. GEM. INNERE STADT

GRUNDLAGEN :

- 1) WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002 (WEG 2002), BGBl. I NR. 70/2002
 IDF D. BGBl. I NR. 124/2006
- 2) PLÄNE UND BESCHEIDE
 BESTANDSPLÄNE VON ARCH. MAG. ARCH. ERIC EMANUEL TSCHAIKNER
 AUSFÜHRUNGSPLÄNE VON BMSTR. DIPL.-ING.(FH) HOLGER EICHBERGER GMBH
 MA 37 / 1014961-2016-5
 MA 37 / 1014919-2016-5
 MA 37 / 1014850-2016-5
 MA 37 / 1056707-2014-1
 MA 37 / 459685-2014-117
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0014
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/9856/2014/001
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0012
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0010
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288-8/2007
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/19017-2/2010
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/37288-1/2007
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/983/93
 MA 37/1 - GRÜNANGERGASSE 12/3594/91
 Alle zwischenzeitlich ergangenen Bescheide
 G.Z.59056/99
- 3) GUTACHTEN GEM. § 6 , ABS. 1 , Ziff. 2 WEG 2002
 ERSTELLT VON ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF AM 2019 10 10
- 4) NUTZFLÄCHENBERECHNUNG ERSTELLT VON
 ARCH. MAG. ARCH. ERIC EMANUEL TSCHAIKNER AM 2018 09 18 ANHAND VON
 BESTANDSPLÄNEN BZW. BAUBEHÖRDLICH GENEHMIGTEN PLÄNEN SOWIE
 GEOMETERPLÄNEN ERSTELLT VON DIPL. ING. ROBERT WAGNER.

WIEN , AM 2019 10 22
 GZ. : 451 /14 D



- 2 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

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

27 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

AUFGLIEDERUNG LT. BAUBESTAND :

20 WOHNUNGEN
4 GESCHÄFTSLOKALE
2 LAGER
1 ABSTELLRAUM

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEW.
WOHNUNGEN	20	20	0
GESCHÄFTSLOKALE	4	4	0
LAGER (1.KG , 2.KG)	2	2	0
ABSTELLRAUM (EG)	1	1	0

VON DEN VORGENANNTEN NICHT BEWERTETEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN
WIRD KEIN OBJEKT AUFGRUND DER ZWECKBESTIMMUNG ALLGEMEIN GENUTZT
UND ES KÖNNTE DAHER WOHNUNGSEIGENTUM IM SINNE DES § 2 ABS. 4 WEG 2002 NICHT
BESTEHEN.

0	HAUSWARTWOHNUNG
----------	------------------------

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

KEINE ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ

- 3 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT BEFINDEN SICH FERNER NOCH FOLGENDE ,
DEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN ZUZUORDNENDE , BZW. IM GEMEINSAMEN
EIGENTUM VERBLEIBENDE ZUBEHÖRTEILE IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002 BZW.
§ 2 ABS. 4 WEG 2002:

ZUBEHÖRTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
GANG-WC/EG	1	0	1
HOF/EG	1	0	1
EINLAGERUNGSRÄUME/2.KG	3	3	0
LAGER/1.KG , 2.KG	2	2	0

ERLÄUTERUNGEN :

1. DIE IN DER NUTZWERTBERECHNUNG ANGEFÜHRTEN REGELNUTZWERTE WURDEN NACH DER ALLGEMEINEN VERKEHRSAUFFASSUNG FESTGESETZT, WOBEI ALS REGELNUTZWERT PRO M2 (RNW/M2) DER WERT 1,00 ALS BEZUGSBASIS DIENT.
SÄMTLICHE DARGESTELLTE PARAGRAPHENBEZEICHNUNGEN OHNE GESETZESDEFINITION (Z. B. § 2/3) SIND AUSSCHLIESSLICH DEM WEG 2002 IDF. DES BGBl I NR.124/2006 ZUZUSCHREIBEN, DIES AUS PLATZGRÜNDEN IN DER EXEL- BERECHNUNGSTABELLE.
2. DER NUTZWERT EINER SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEIT ODER EINES ZUORDNUNGSTEILES WIRD UNTER RUNDUNG DER DEZIMALSTELLEN IN EINER GANZEN ZAHL AUSGEDRÜCKT: UNTER 0,5 ABRUNDUNG, AB 0,5 AUFRUNDUNG (§ 8 ABS. 1 WEG 2002).
NUTZWERTE VON ZUBEHÖRTEILEN ISD. § 8 ABS. 2 WEG 2002 , DEREN ERRECHNETER WERT UNTER EINS LIEGT, WERDEN AUF EINS AUFRUNDET.
3. DIE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE WERDEN IM SINNE DES § 8 ABS. 2 WEG 2002 DURCH EINEN NUTZWERTZUSCHLAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHEN WERTERHÖHEND BERÜCKSICHTIGT (25% DES RNW), DIES IN EINER GANZEN ZAHL (§ 8 ABS. 1) . HIEBEI WIRD DIE NUTZFLÄCHE MIT DEM ANZUWENDENEN REGELNUTZWERT DES OBJEKTES MULTIPLIZIERT UND DER SICH DARAUS ISD. § 8 ABS. 1 WEG 2002 ERRECHNETE EINZELNUTZWERT DEM NUTZWERT DES SELBSTSTÄNDIGEN OBJEKTES HINZUGERECHNET.
NICHT BAULICH VERBUNDENE TERRASSEN, FLACHDÄCHER UND BALKONE SIND HINGEGEN ZUBEHÖRFÄHIG IM SINNE DES § 2 ABS. 3 WEG 2002.
4. LOGGIEN WERDEN MIT 50%, WINTERGÄRTEN MIT 75% DES ZUGEHÖRENDENWOHNUNGS-REGELNUTZWERTES BERÜCKSICHTIGT.

RNW FÜR WOHNUNG MIT NORMALAUSSTATTUNG	1,00
RNW FÜR GESCHÄFTSLOKAL	1,30
RNW FÜR KELLERABTEIL / EINLAGERUNGSRAUM	0,20
RNW FÜR LAGER / ABSTELLRAUM	0,30

- 4 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

ABSTRICHE :

A1	5,00%	FÜR ÜBERWIEGENDE STRASSENLAG E (FÜR WOHN EINH EITEN)
A2	2,50%	FÜR TEILWEISE STRASSENLAG E (FÜR WOHN EINH EITEN)
A3	5,00%	FÜR GANGKÜCHE , KOCHNISCHE , ODER WOHNKÜCHE ODER EINZELRAUMWOHNUNG MIT KOCHGELEGENHEIT
A4	2,50%	FÜR BADEGELEGENHEIT UND WC IN EINEM RAUM (WOHNUNG)
A5	10,00%	FÜR DACHSCHRÄGEN , DACHGAUBEN , DACHFLÄCHENFENSTER
A6	2,50%	FÜR LAGE UNTER FLACHDACH ODER TERRASSE

ZUSCHLÄGE :

Z1	20,00%	FÜR WOHNUNG IM DG MIT TERRASSE
Z2	2,50%	FÜR ZUSÄTZLICHES WC
Z3	5,00%	FÜR ZUSÄTZLICHES BADEZIMMER

GESCHOSS TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
1.KG	LAGER L1	0,30			0,300
2.KG	LAGER L2	0,30			0,300
EG/1-2	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,170
EG/3-6	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,300
	LAGER/1.KG	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
	LAGER/2.KG	0,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,300
EG/7-9	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,300
EG/10-11	GESCHÄFTSLOKAL	1,30	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,170
EG/11A	ABSTELLRAUM	0,30			0,300
1.OG/12-12A	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		1,000
1.OG/13	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
1.OG/14	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,950
2.OG/15	WOHNUNG	1,00	A1, Z3		1,000
2.OG/16	WOHNUNG	1,00	A1	- 5,00	0,950
2.OG/17	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
2.OG/18	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
3.OG/19	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,875
3.OG/19A	WOHNUNG	1,00	A1, A3, A4	-12,50	0,875
3.OG/20A	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,925
3.OG/21	WOHNUNG	1,00	A1, Z2, Z3	+ 2,50	1,025
3.OG/22	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,940
4.OG/23	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
4.OG/24	WOHNUNG	1,00	A1	- 5,00	0,950
4.OG/25	WOHNUNG	1,00	A1, A3, Z3	- 5,00	0,950
4.OG/26	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900
4.OG/27	WOHNUNG	1,00	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		0,900

- 5 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	RNW	AB- , ZUSCHLÄGE	%	NW/M2
DG/28	WOHNUNG	1,00	A1,A3,A5,A6,Z3	-17,50	0,825
2.KG	EINLAG.RAUM 28	0,20			0,200
DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN	1,00	A1,A3,A5,A6,Z1,Z3	+ 2,50	1,025
2.KG	EINLAG.RAUM 29	0,20			0,200
DG/30	WOHNUNG	1,00	A1,A3,A5	-20,00	0,800
2.KG	EINLAG.RAUM 30	0,20			0,200

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
1.KG/L1	LAGER	138,62	0,300	41,59	42
2.KG/L2	LAGER	77,50	0,300	23,25	23
EG/1-2	GESCHÄFTSL.	32,08	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		38
EG/3-6	GESCHÄFTSL.	169,42			
	LAGER/1.KG	83,66			
	LAGER/2.KG	87,29	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		272
EG/7-9	GESCHÄFTSL.	80,18	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		104
EG/10-11	GESCHÄFTSL.	42,91	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		50
EG/11A	ABSTELLRAUM	20,80	0,300	6,24	6
1/12-12A	WOHNUNG	256,99	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		257
1/13	WOHNUNG	75,80	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		72
1/14	WOHNUNG	66,71	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		63
2/15	WOHNUNG	129,63	1,000	129,63	130
2/16	WOHNUNG	73,39	0,950	69,72	70
2/17	WOHNUNG	122,67	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		107

- 6 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	M2 NUTZ- FLÄCHE	NUTZ- WERT/M2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	LIEGENSCHAFTS ANTEIL
2/18	WOHNUNG	67,24	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		61
3/19	WOHNUNG	54,11	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		47
3/19A	WOHNUNG	41,54	0,875	36,35	36
3/20A	WOHNUNG	55,18	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		51
3/21	WOHNUNG	181,02	1,025	185,55	186
3/22	WOHNUNG	67,33	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		63
4/23	WOHNUNG	84,17	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		76
4/24	WOHNUNG	55,47	0,950	52,70	53
4/25	WOHNUNG	89,31	0,950	84,84	85
4/26	WOHNUNG	103,63	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		93
4/27	WOHNUNG	67,65	LT. LETZTENTSCHEIDUNG		61
DG/28	WOHNUNG	172,82	0,825	142,58	
	EINLAG.RAUM 28	6,49	0,200	1,00	
				143,58	144
DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN				
		232,04	1,025	237,84	
	EINLAG.RAUM 29	6,46	0,200	1,00	
	ZUSCHLAG § 8/2 WEG 2002			13,00	
				251,84	252
ZUSCHLAGBERECHNUNG ISD.§ 8 ABS.2 WEG 2002: TERRASSE/DG 14,17 0,256 4,00 TERRASSE/DG 33,64 0,256 9,00					
DG/30	WOHNUNG	71,97	0,800	57,58	59
	EINLAG.RAUM 30	6,55	0,200	1,00	
				59,00	

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.501

- 7 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

 DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
 ÄNDERT SICH VON - 2.657 - AUF - 2.501 -

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND		GESAMTNUTZWERT
1.KG/L1	LAGER		42
2.KG/L2	LAGER		23
EG/1-2	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	38
EG/3-6	GESCHÄFTSLOKAL LAGER/1.KG LAGER/2.KG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	272
EG/7-9	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	104
EG/10-11	GESCHÄFTSLOKAL	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	50
EG/11A	ABSTELLRAUM		6
1/12-12A	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	257
1/13	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	72
1/14	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	63
2/15	WOHNUNG		130
2/16	WOHNUNG		70
2/17	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	107
2/18	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	61
3/19	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	47
3/19A	WOHNUNG		36

- 8 -

OBJEKT : 1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12 * EZ 415 * KAT. GEM. INNERE STADT

GESCHOSS/ TÜR NR.	BESTANDS- GEGENSTAND		GESAMTNUTZWERT
3/20A	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	51
3/21	WOHNUNG		186
3/22	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	63
4/23	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	76
4/24	WOHNUNG		53
4/25	WOHNUNG		85
4/26	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	93
4/27	WOHNUNG	LT. LETZTENTSCHEIDUNG	61
1.DG/28	WOHNUNG EINLAGERUNGSRAUM 28		144
1.DG/29	WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN EINLAGERUNGSRAUM 29		252
1.DG/30	WOHNUNG EINLAGERUNGSRAUM 30		59

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE : 2.501
 =====

DIE GESAMTSUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE
ÄNDERT SICH VON - 2.657 - AUF - 2.501 -

ARCHITEKT DIPL. ING. ROBERT HANDGRIFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

BIBERSTRASSE 15
A - 1010 WIEN

TELEFON 512 99 80
TELEFAX 512 99 70

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 ,
Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in

1010 WIEN , GRÜNANGERGASSE 12
ident mit SINGERSTRASSE 15 ident mit NIKOLAIGASSE 4
EZ 415 der KAT. GEM. INNERE STADT

Gemäß § 6 Abs. 1 , Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

27 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

AUFGLIEDERUNG LT. BAUBESTAND :

20 WOHNUNGEN
4 GESCHÄFTSLOKALE
2 LAGER
1 ABSTELLRAUM

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

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide

BESTANDSPLÄNE von Arch. Mag. arch. Eric Emanuel Tschaikner
AUSFÜHRUNGSPÄNE von Bmstr. Dipl.-Ing.(FH) Holger Eichberger GmbH

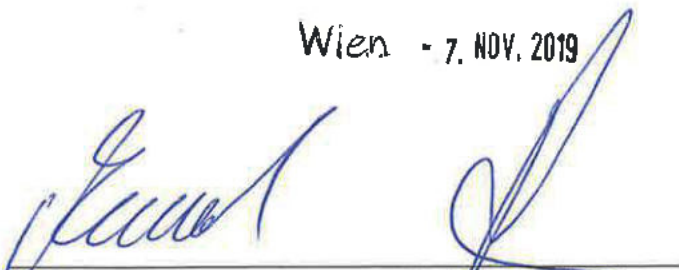
MA 37 / 1014961-2016-5
MA 37 / 1014919-2016-5
MA 37 / 1014850-2016-5
MA 37 / 1056707-2014-1
MA 37 / 459685-2014-117
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0014
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/9856/2014/001
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0012
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288/2007/0010
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288-8/2007
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/19017-2/2010
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/37288-1/2007
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/983/93
MA 37/1 – GRÜNANGERGASSE 12/3594/91
Alle zwischenzeitlich ergangenen Bescheide
G.Z.59056/99

Ergeht an: 1) Antragsteller(Vertreter)
2) MA 37/1 (Baupolizei) zur Kenntnis

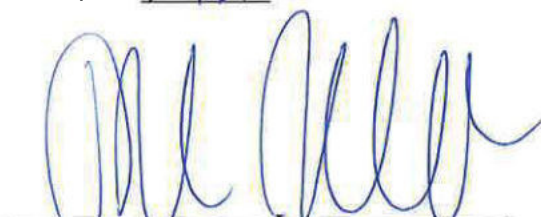
WIEN , AM 2019 10 22
GZ. : 451 /14 D



Wien - 7. NOV. 2019


MRP Investmentmanagement GmbH, FN 365616x

Wien, am 15.11 2019


Beatrice Hubner

Wien, am 21.11. 2019


Invest & Manage s.r.o. (Identifikationsnummer 04798490)

Wien, am 27.11. 2019

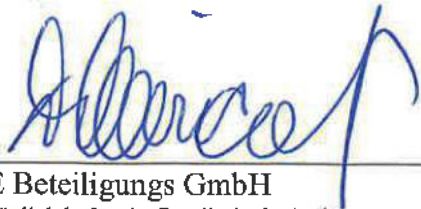

Mag. Felix Vogler

Wien, am 28.11. 2019


Dr. Monika Gadner

Wien, am _____ 2019

Wien - 6. NOV. 2019



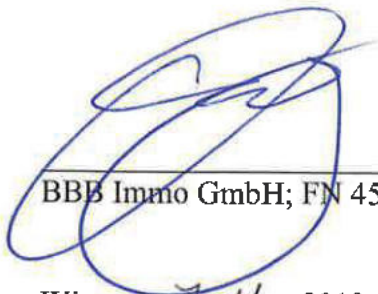
IMRE Beteiligungs GmbH

als persönlich haftende Gesellschafterin der

GeMu Immobilienveranlagungs KG, FN 362161s

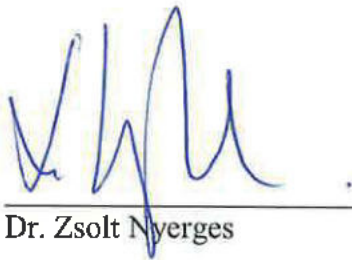
Minne-Gem Immobilienveranlagungs GmbH & Co. KG

Wien, am 7.11. 2019



BBB Immo GmbH; FN 456177z

Wien, am 7.11. 2019



Dr. Zsolt Nyerges

Wien, am 4.12. 2019



Dr. Vinzenz Hamerle

Wien, am _____ 2019

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

Bestätigt wird: -----

BRZ: 616/19 K - gra

- a) die Echtheit der Unterschrift (**Firmazeichnung**) des Herrn Dr. Ariel **Muzicant**, geboren am 12.02.1952 (zwölften Februar neunzehnhundertzweiundfünfzig) als Geschäftsführer der **IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6/11 -----
- b) diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Goldschmiedgasse 6. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben -----

- a) Herr Dr. Ariel Muzicant am heutigen Tag berechtigt war, die unter FN 425527a eingetragene IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH mit dem Sitz in Wien als Geschäftsführer selbständig rechtsverbindlich zu vertreten -----
- b) die IMRE Immobilien Beteiligungs GmbH am heutigen Tag berechtigt war, die unter FN 362161s eingetragene GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Wien, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----
- c) weiters, dass die Änderung des Firmawortlautes von GeMu Immobilienveranlagungs KG in GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG am 11.08.2016 (elften August zweitausendsechzehn) im Firmenbuch eingetragen wurde. -----

Bemerkt wird die Richtigstellung des Firmawortlautes durch Streichung von „GeMu Immobilienveranlagungs KG“ und die handschriftliche Ergänzung bei der Unterschrift: „nunmehr: GeMu Immobilienveranlagungs, GmbH & Co. KG“. -----
Wien, am 06.11.2019 (sechsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 637/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Zsolt **Nyerges**, geboren am 03.10.1967 (dritten Oktober neunzehnhundertsiebenundsechzig), Haraszti ut 44, HU-1239 Budapest -----
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 638/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift (**Firmazeichnung**) des Herrn Alexander **Mayer**, geboren am 25.11.1986 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundertsechundachtzig), als Geschäftsführer der **BBB Immo GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Plankengasse 2 -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Ingenieur Alexander Mayer am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt war, die unter FN 456177z eingetragene BBB Immo GmbH mit dem Sitz in Wien, in obiger Funktion selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen -----
Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 639/19 K - gra

a) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Georg **Muzicant**, geboren am 03.09.1980 (dritten September neunzehnhundertachtzig), als Geschäftsführer, und -----
 b) die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Thomas **Rohr**, geboren am 30.03.1965 (dreißigsten März neunzehnhundertfünfundsechzig), als Geschäftsführer, -----
 je der **MRP Investmentmanagement GmbH** mit dem Sitz in Mödling und der Geschäftsanschrift 2340 Mödling, Karl Liebleitner-Gasse 7/1 -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch weiters bestätigt, dass nach dem derzeitigen Stand desselben Herr Georg Muzicant und Herr Thomas Rohr am heutigen Tag und am Tag der Unterfertigung berechtigt waren, die unter FN 365616x eingetragene MRP Investmentmanagement GmbH mit dem Sitz in Mödling, in obigen Funktionen gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen -----
 Wien, am 07.11.2019 (siebenten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 651/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift der Frau Beatrice **Hubner**, geboren am 14.06.1984 (vierzehnten Juni neunzehnhundertvierundachtzig), Am Parkring 12, A-1010 Wien -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 15.11.2019 (fünfzehnten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 666/19 K - gra

die Echtheit der Unterschrift (Firmazeichnung) des Herrn Serhii **PYKHUNIN**, geboren am 23.04.1980 (dreiundzwanzigsten April neunzehnhundertachtzig), 49127 Dnipro, Nemirovich-Danchenko 38/69, Ukraine, für die **Invest & Manage s.r.o.** mit dem Sitz in Praha. ---
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 21.11.2019 (einundzwanzigsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 692/19 K - gra

a) die Echtheit der Unterschrift der Frau Doktor Monika **Gadner**, geboren am 22.10.1971 (zweiundzwanzigsten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig), Dehmgasse 24, A-3400 Klosterneuburg, und -----
 b) die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Felix **Vogler**, geboren am 12.07.1969 (zwölften Juli neunzehnhundertneunundsechzig), Dehmgasse 24, A-3400 Klosterneuburg
 Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 27.11.2019 (siebenundzwanzigsten November zweitausendneunzehn). -----

BRZ: 707/19 K - ech

die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Vinzenz **Hamerle**, geboren am 14.10.1956 (vierzehnten Oktober neunzehnhundertsechsfünfzig), Traungasse 14, A-1030 Wien -----
 Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
 Wien, am 04.12.2019 (vierten Dezember zweitausendneunzehn). -----
 Ausgefertigt, Wien, am 04.12.2019 (vierten Dezember zweitausendneunzehn). -----



Klimesch
 Öffentlicher Notar



1

EZ

GRÜNANGERG. 12
SINGERSTR. 15

EZ/REG 415

nnere Stadt

G. Z. 9485/I.

Selbständiger Wirkungskreis.

Magistratisches Bezirksamt.

Herrmann Bielowitz, Schmiedemeister,
Krausen, I. Bez. Schmiedengasse Nr. 12,

im Einwilligung zur Herstellung
eines Portulakpflanzens im
besetzten und gebrauchten

R.

Über den vorgenannten Lokalanspruch und die Folgen
des Beschlusses

wird dem Herrn Schmiedemeister im Einwilligung zur
Herstellung des nach dem beigefügten Plan 5.46 Meter langen,
4.16 Meter hohen Portulak bei seinem abzunehmenden
Gefällelocale im Garten Nr. 12, Schmiedengasse,
I. Bezirk

auf die Dauer der Gültigkeit des Beschlusses dieses Portulak und
öfentlichen Rücksichten gegen den nachstehenden, daß derselbe feststehend
0.22 Meter von der Mauer des Hauses vorstehen, das Gefälle
dieselbe einnehmen und mit einem neuen, unmittelbar über dem
Trottoir abzunehmenden Wasserablaufkanal versehen, übersezt

~~und gegen den bewilligt, daß die Lehnwese nicht mehr auf
 Glasa fargapallt, daß sie wohl besetzt sind und am 253. März
 vom Verwalter ausgesetzt worden, und daß die Lehnwese
 iden. Maden von Gasse anfangen.~~

Hierbei wird Herrn Lissfaller in der Aufsicht
 des Plans A zur Veranschaulichung, der Nachbarn
 — in der Aufsicht des Plans B zur Veranschaulichung, der
 Eigentümern des Hauses Nr. 12, Oppenunggasse
 in der Veranschaulichung und der Veranschaulichung Herrn Adolf Starck
 Oppenunggasse Nr. 11 zur Veranschaulichung anhängend.

Vom magistratischen Bezirksamte für den I. & VIII. Bezirk.

Wien, am 22. März 1894.

Der Bezirksamtsleiter:
 Dr. Feiler

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

Glin

Abt. XIV 6086/05

Glin, am 31. März 1871

Bei Niederschreiben wolle die vorstehende Akten-
bezeichnung u. zw. sowohl die Nummer der Magistrats-
Abteilung, sowie die Geschäftszahl in der Aufschliff-
und eventuell auf dem Kuvert genau angeführt
werden.

I. Bez. Grünanger gasse
Nr. 12, baul. Ungenutzungen.

An
Hoch Stadtbauamt, 1. Bezirk 1871

Über den von Stadtbauamt vorgewiesenen
von Grünanger gasse wird dem Herrn Georg
Pitsch, Grünanger gasse, I. Grünanger
gasse 2. bei angedachter Pitschlinger
trich in Grünanger K. 4. in der Pitsch. 30
415 hat I. Grünanger, Nr. 12 Grünanger gasse
bauliche Ungenutzungen vorgewiesen,
welche hiesig bestanden, dass die 4 Grünanger
öffnung zu einem Boden der Pitsch
gasse die Widmung, von der Grünanger
gasse, in eine Grünanger gasse
Ungenutzungen werden.

Es wird jetzt bezeugen, dass die Pitsch
öffnung nur mit einem auf einem
ausgesprochenen Kupflich Kupfen und bei
Anfassen kann der Grünanger gasse
gasse Grünanger gasse ausgebracht werden.

Vom Wiener Magistrate Abt. XIV

im selbständigen Wirkungskreise

Der Abteilungsvorstand:

J. Jauer
Mag. Rat

D. 32380/04

Selbständiger Wirkungskreis.

Magistratisches Bezirksamt

Gyula Pothofer, Geschäftsinhaber, wohnhaft
 I. Grünangergasse 12
 um die Bewilligung zur Belassung des
 nachbezeichneten Portales

Dem Herrn Gesuchsteller wird die Bewilligung zur Belassung des
 mit hieramtlicher Genehmigung vom D. 56243
 bei einem Geschäftslocale im Hause I. Bezirk, Grünangergasse Nr. 12
 bei der 4. und 5. Fensteröffnung ~~hergestellt~~ ^{hergestellt} ~~in langen~~ ^{in hohen und} ~~vorhängenden~~ ^{in dem Mauergrunde}
 Portales unter der Bedingung ertheilt, dass dasselbe
 stets in einem den Bedingungen des besagten Consenses entsprechenden
 Zustande erhalten werde. Insbesondere sind die Rollbalkenverschlüsse derart
 einzurichten, dass sie sich geräuschlos auf- und abschieben lassen.

Sollte die Entfernung des Portales aus öffentlichen Rück-
 sichten nothwendig werden, so hat dieselbe über Aufforderung sofort zu
 erfolgen und ist das Trottoir in den früheren Zustand zu versetzen, widrigens
 die Entfernung auf Gefahr und Kosten des Gesuchstellers von amtswegen
 veranlasst werden würde.

Für die Überlassung des durch die Portalanlage in Anspruch
 genommenen städtischen Grundes ist vom ^{1. I. 1904} ~~heutigen Tage~~ an ein jährlicher
 Platzzins von 10 K 92 h zu zahlen, welcher für die Zeit bis 1. Mai 1905
 mit dem Betrage von 10 K 92 h sofort, künftighin aber am 1. Mai j. J.
 ganz und im vorhinein an die städt. Hauptcasse-Abtheilung zu entrichten ist.

Das Bestandverhältnis kann jederzeit, ohne Rücksicht auf den voraus-
 gezahlten Bestandzins und ohne Angabe von Gründen 14tägig gekündigt werden.

Es erlischt ohne Kündigung, falls die bewilligte Portalanlage aus
 öffentlichen Rücksichten entfernt werden muss, und wenn das Geschäft an
 eine andere Person übergeht.

In letzterem Falle ist behufs Löschung der Platzzinsvorschriftung
 vorher die Anzeige zu erstatten.

Vom magistratischen Bezirksamte für den I. Bezirk.

Wien, am 13. August 1904

Der Bezirksamtsleiter:

Pogner
Mag. Rath

im Linsilligung zu
Verfahren mit Oberst
Königsmann im Linsillig
C. W. in G. W. L. 415
Tab. I. Lz. 15 King
Königsmann = 12 G. W. L.
y. 15.

P.

[Handwritten note:] Received from Mrs. Wm. H. ...
... 14. Aug 1888
Wm. H. ... 1888

Don Winslow Mississippi
Nov 20. Chicago 1888

Defunct
Mar. Dec.

Magistratisches Bezirksamt für den I. Bezirk in Wien
im selbständigen Wirkungskreise.

M. B.-A. I., 2/1626/IV / 1919.

Braun Oskar
1 Lampe.
2 Steckschilder.

Marg. - Bau - Abt. XIV a

Stadtbauamt Dir. Z.:	
Bau-Abt. XIV a Z.:	1180
Bez. Abt.:	
Eingelangt:	29/I 1920.

illigungsgemäss hergestellt

und vorgemerkt.

Zur Einlage.

Wien, am 26. Oktober 1919.

Das Bezirksamt erteilt dem Herrn Oskar Braun
für den Baudirektor;

die Bewilligung, vor seinen Geschäftslokale zum
Betriebe des Schneider Gewerbes
im Hause I. Bezirk, Grünangergasse Nr. 12
Einlage-Zahl 415, Grundbuch Innere Stadt Front Singerstr.

ein Steckschild 60/75 mit 90 cm Vorsprung vom Portale)
ein Steckschild 80/65 mit 150 cm " " " } Z 2940/12
normal

eine Lampe mit 1.25 m Vorsprung vom Portale

belassen zu dürfen.

Hiebei wird bedungen:

Die
mit einem gedeckten Gesimsdache und einer
eigenen, unmittelbar ober dem Trottoir ausmündenden
Wasserablauftrinne zu versehen. Während der Aufstellung,
welche dem magistratischen Bezirksamte schriftlich zu
melden ist, ist stets der genehmigte Plan in Bereit-
schaft zu halten und dafür zu sorgen, daß der Fußgänger-
verkehr nicht behindert werde.

Die etwaigen Rollbalkenverschlüsse sind derart
einzurichten, daß sie sich geräuschlos auf- und ab-
schieben lassen.

Der Windfang ist mit nach innen aufgehenden Türen
zu versehen und bei Eintritt der milderer Jahreszeit zu
entfernen.

Die Reinigung dieser Objekte, sowie das Ordnen
der Waren in denselben hat bis längstens 11 Uhr vormittags
beendet zu sein. Das Portal darf mit Waren nicht behängt
werden.

Magistratisches Bezirksamt
für den I. Bezirk in Wien
im selbständigen Wirkungskreise.

B.A.L. - 2/1627/IV / 1919

Mag. Bau-Abt. XIVa

1. Steckhild.

Strat.	Stadtbauamt Dir. Z.:	
EN	Mag. Bau-Abt. XIVa Z.:	2289
	Bez. Abt.:	
	Eingelangt:	29/I. 1919
	Z.:	
	Herstellung:	

Herstellungsgemäss hergestellt

und vorgemerkt.

Zur Einlage.

Wien, am 26. Oktober 1919

im 24. April 1919

Für den Baudirektor Das Bezirksamt erteilt, Inhaber des

Hausen Wawruska

die Bewilligung, vor ihrem Geschäftslokale zum

Betriebe des Schneider - Gewerbes

im Hause I. Bezirk, Grünangerasse Nr. 12

Einlagezahl 415 Grundbuch Nummer Markt

im Hofplatz 55/45 mit 100cm Öffnung vom Hause

belassen zu dürfen.

Hiebei wird bedungen

Die

~~mit einem gedeckten Gesimsdache und einer eigenen, unmittelbar über dem Trottoir ausmündenden Wasserablauf Rinne zu versehen. Während der Aufstellung, welche dem magistratischen Bezirksamte schriftlich zu melden ist, ist stets der genehmigte Plan in Bereitschaft zu halten und dafür zu sorgen, daß der Fußgängerverkehr nicht behindert werde. Die etwaigen Rollbalkenverschlüsse sind derart einzurichten, daß sie sich geräuschlos auf- und abschieben lassen. Der Windfang ist mit nach innen aufgehenden Türen zu versehen und bei Eintritt der milderer Jahreszeit zu entfernen. Die Reinigung dieser Objekte, sowie das Ordnen der Waren in denselben hat bis längstens 11 Uhr vormittags beendet zu sein. Das Portal darf mit Waren nicht behängt werden.~~

~~Die Sonnenschutzplache muß mit allen ihren Bestandteilen wenigstens 2.20 m von der Trottoirfläche abstehen, darf nicht behängt, nicht mit unter diese Höhe herabhängenden Vorder- und Seitenflügeln versehen, nicht am Trottoir befestigt werden und darf nur so weit vorspringen, daß ein Raum von mindestens 50 cm von der Trottoirkante aus gerechnet freibleibt.~~

Gemeindeverwaltung des Reichsgau Wien,
Hauptabteilung Bauwesen, Abteilung IV/31.
Bau-, Feuer-u. techn. Gewerbe Polizei.

Abt. IV/31 - 14918/41.

Bauliche Veränderungen.
I. Bezirk, Grünangergasse
Or.Nr. 12, E.Z. 415.

Wien, am 21. August 1941.

Ausgeführt: Dornmeyer
Bedingungen erfüllt
Eingelegt:

Plan- und Bauveränderung
Eingetragen: 29. August 1941
Zur den Leitern

Die am 6. August 1941 eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen im Hause I. Bezirk, Grünangergasse Or.Nr. 12, E.Z. 415, die darin bestehen, dass der schließbare Hauskanal rechts vom Hauseingang durch eine Steinzeugrohrleitung ersetzt werden soll, wird gemäss § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.

Es wird aufmerksam gemacht, dass gemäss der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. 10. 1933, L.G.Bl. für Wien Nr. 51, die Bestimmungen des vom Oesterr. Normenausschusse herausgegebenen Normenblattes B 2073 vom 15. VI. 1933 "Rohrkanäle, Abfallrohre, Aborte und Senkgruben, Bestimmungen für den Bau" genau einzuhalten sind.

geht an:

1.) den Bauwerber: Herrn Georg Eberl, I. Singerstrasse 24, mit Plan A

In Abschrift an:

2.) den Hausverwalter: Herrn Franz Schneeweis, I. Seitzergasse 6,

3.) den Bauführer: Herrn Stadtmaurermeister Rud. Trenker, 13., Mauer, Anzenberggasse 27,

4.) die Abteilung IV/31 - mit Plan C

5.) die Abteilung IV/25 - mit Plan B

6.) die Abteilung I/3 - Mietaufwandsteuer

7.) das Finanzamt Innere Stadt-Ost, I. Riemergasse 2,

8.) das Finanzamt " " - West, I. Singerstrasse 17

Für den Leiter:

Stellung:

Stellung:

Stellung:

Dipl. Ing. H r o n

Baurat



Magistrat der Stadt Wien - Stadtbauamt,
Magistratsabteilung 36, Bau-, Feuer- und
Gewerbepolizei für die Bezirke 1-9 u. 20
Im selbständigen Wirkungskreis.

M. Abt. 36 - 4001/47

Bauliche Kriegsschadenbehebung,
I. Bezirk, Grünangergasse Or. Nr. 12,
E. Z. 415 des Grundbuches Innere Stadt
für den I. Bezirk.

Wien, am 28. Mai 1947

B e s c h e i d .

Die am 27. März 1947 ~~mmmm~~ eingelangte Anzeige über bauliche Kriegsschadenbehebungen im Hause I. Bezirk, Grünangergasse Or. Nr. 12, E. Z. 415 des Grundbuches Innere Stadt für den I. Bezirk, die darin bestehen, daß ~~mm~~ ^{der} beschädigte Dachstuhl, die Decke und das Gesimse des rechten, gegen die Nikolai-gasse zu gelegenen Gebäudeteiles durch Instandsetzung wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht werden soll, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien vorbehaltlich der bauwirtschaftlichen Genehmigung durch die Mag. Abteilung 25 zur Kenntnis genommen.

Ergeht an :

- 1.) den Bauwerber und Hauseigentümer :
zu Händen der Verwaltung Franz Schneeweis,
I., Tuchlauben 7a

In Abschrift an :

- 2.) den Bauführer : Bauunternehmung Martin Irsigler,
22., Quadenstraße 13
- 3.) die Mag. Abteilung 36
- 4.) die Mag. Abteilung 25, Zweigstelle I. Bezirk
- 5.) das Finanzamt Innere Stadt, I., Singerstr. 17

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung :

Der Kanzleileiter :
i. V. :

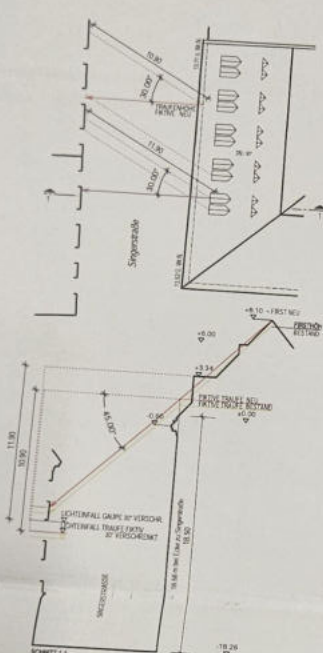
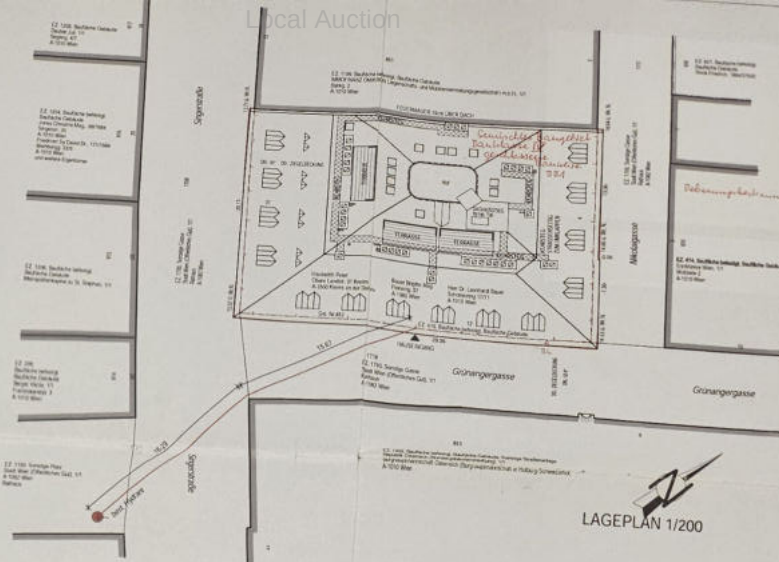
Der Abteilungsleiter :

Dipl. Ing. M a y e r

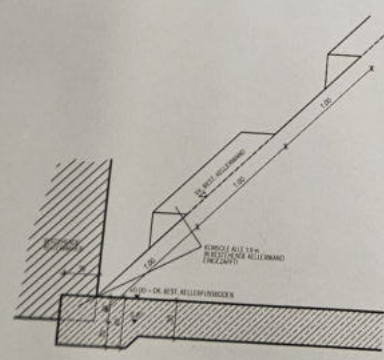
Oberbaurat

Ausgeführt Vorgesemert.





BELEUCHTUNGSNACHWEIS SINGERSTRASSE:



SCHNITT 1-1
FUNDIERUNGSVERSTÄRKUNG
M 1:20

NACHWEIS ZUR GAUPENLÄNGE:

- 1.1 NORDOSTFASSE:
GAUPENBREITE (1,70 m x 4) = 6,8 m GLEICH 6,8 m = FASSADENLÄNGE (29,30 / 7)
- 1.2 SÜDWESTFASSE:
GAUPENBREITE (1,70 m x 4) = 6,8 m GLEICH 6,8 m = FASSADENLÄNGE (29,30 / 7)
- 1.3 SÜDWESTFASSE:
GAUPENBREITE (1,70 m x 4) = 6,8 m GLEICH 6,8 m = FASSADENLÄNGE (29,30 / 7)

LOSCHWASSERNACHWEIS:

- ABSTAND NÄCHSTLIEGENDER HYDRANT VOM HAUPTZUGANG (16,29 + 15,67) = 31,96m KLEINER 150,0m
- JEDE WOHNUMG VERFÜGT ÜBER EINEN ANSCHLUSS FÜR TROCKNER UND WASHMACHINE
- JEDE WOHNUMG VERFÜGT ÜBER EIN KELLERABTÜR
- EIN MÖGLICHKEIT VON ENTSPRECHENDER GRÖSSE SICH VORHANDEN

STELLPLATZVERPFLICHTUNG:

FÜR DIE STELLPLATZVERPFLICHTUNG WIRD IM BEKANNTEN FACHBEREICH ERSUCHT, DA DIE STELLPLATZ NICHT IN NATÜRLICHEN VERHÄLTNISSEN VERFÜGBAR SIND, SODASS KEINE EINSTELLUNGSMÖGLICHKEITEN VERTRÄGLICH SICHERGESTELLT WERDEN.

- LEGENDE:**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUBAU
 - STAHLBETON
 - AUSBAU-TROCKENBAU
 - HOLZLEICHTBAU
 - WÄRMEDÄMMUNG
 - GLAS, STAHL

ALLE ANLIEGENDE RÄUME WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET
SAMTLICHE INSTALLATIONSSCHÄCHTE WERDEN FÜR 90 AUSGEFÜHRT
SAMTLICHE TRAGENDE BAUTEILE NACH STATISCHER ERFORDERNIS

+/- 0.00 = 31,85 ü. Wr. Null

**EINREICHPLAN
NACH DER BAUORDNUNG FÜR WIEN**

Dem Bauordnungsamt
25.6.2008

Adresse: Grünangergasse 12, A-1010 Wien

Kat. Gm. Nr.: 01004 Kat. Gm. Nr.: 01004

Innere Stadt Wien

Bauher: **BR. NECHER, DR. GEORG MUDRANT**

Bauherr: Herr Dr. Leonhard Bauer
Schottenring 17/11
A-1010 Wien

Bauherr: Herr Peter Hauswirth
Obere Landstr. 31 Krems
A-3500 Krems an der Donau

Bauherr: Frau Mag. Brigitte Bauer
Florianigasse 5
A-1080 Wien

Bauherr: **BR. NECHER, DR. GEORG MUDRANT**
Holger Eichenberger GmbH
L. Mörbingerstrasse 5
A-2354 Leobendorf

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
MA 3711-37288-1/2007

Hierauf bezieht sich der Bericht

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Fischer

Dr. A. W. W.

Planverfasser: **MOSER**
Ziviltechniker GmbH
A-1020 Wien, Handelskai 130
Tel. + 43 1 24568-0
Fax + 43 1 24568-161

WEHDORN ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GMBH
1060 WIEN, SCHLOSSGASSE 20
Tel. + 43 1 544 16 44-0
Fax + 43 1 544 16 44-50

NEUER BAUFÜHRER

Planenr.: 0432-060-010 B

Entwurf: Wehdorn Architekten
Moser Architekten

Datum: 2007-11

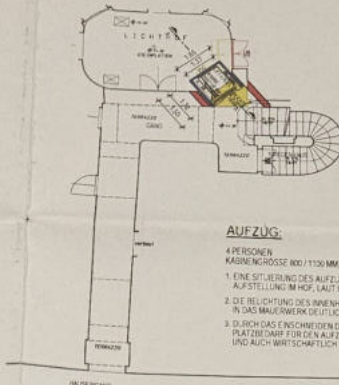
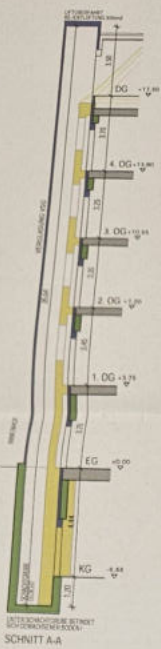
Gesamt: 100

Phangröße: 120/840

Fläche: A B C

Fläche: 0432-060-010

Fläche: E F G



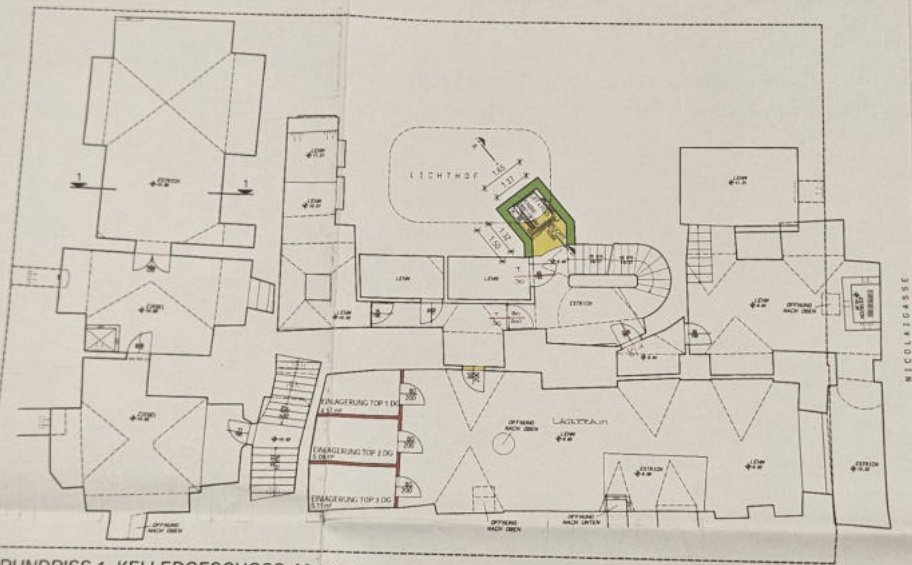
AUFZUG:

4 PERSONEN
KABINENGROSSE 800/1100 MM, NICHT BEHINDERTEINGERECHT DA:

1. EINE SITUATION DES AUFZUGS IN DER SCHRÄGE IM HOF, GEGENÜBER EINER AXIALEN AUFSTELLUNG IM HOF, LAUT BUNDESDEUTSCHES BAUREGELWERK ZU GEBEN IST.
2. DIE BELEUCHTUNG DES INNENHOFES DURCH EIN EINSCHNEIDEN DES AUFZUGSSCHACHTES IN DAS MAUERWERK DEUTLICH VERBESSERT WIRD.
3. DURCH DAS EINSCHNEIDEN DES LIFTSCHACHTES INS MAUERWERK EIN MAXIMALER PLATZ FÜR DIE AUFZUGSSCHACHT VON 160/1000 MM MÖGLICH UND AUCH WARTSCHAFTLICH NUR IN DIESER GRÖSSE VERFÜGBAR IST.

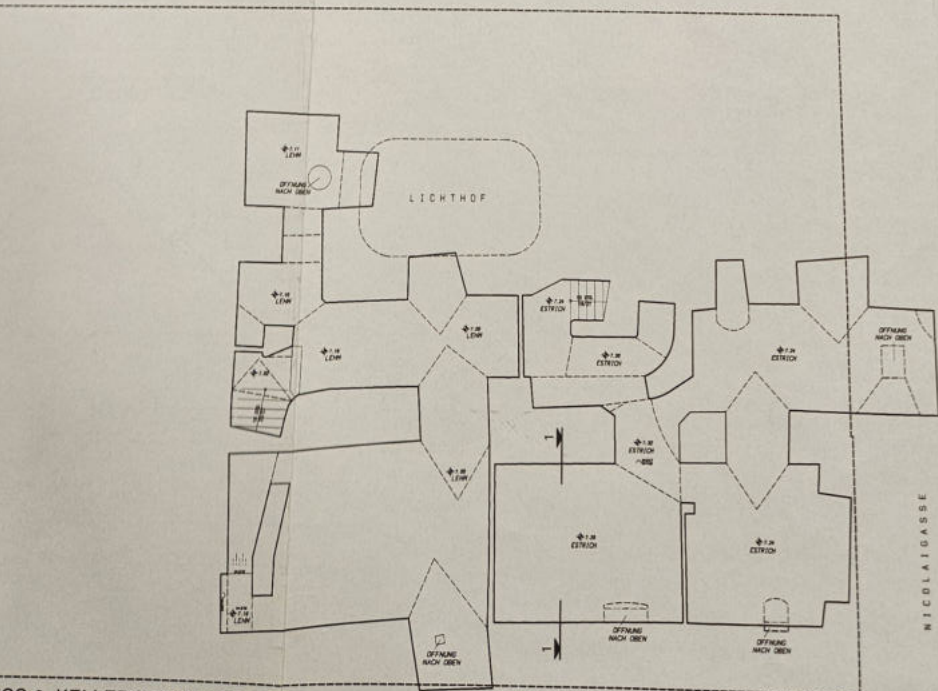
GRÜNDERGASSE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



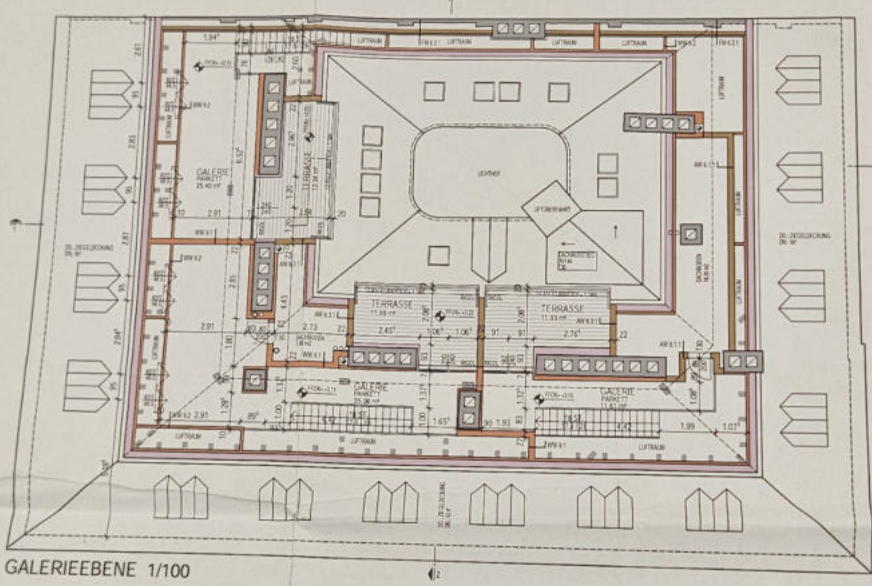
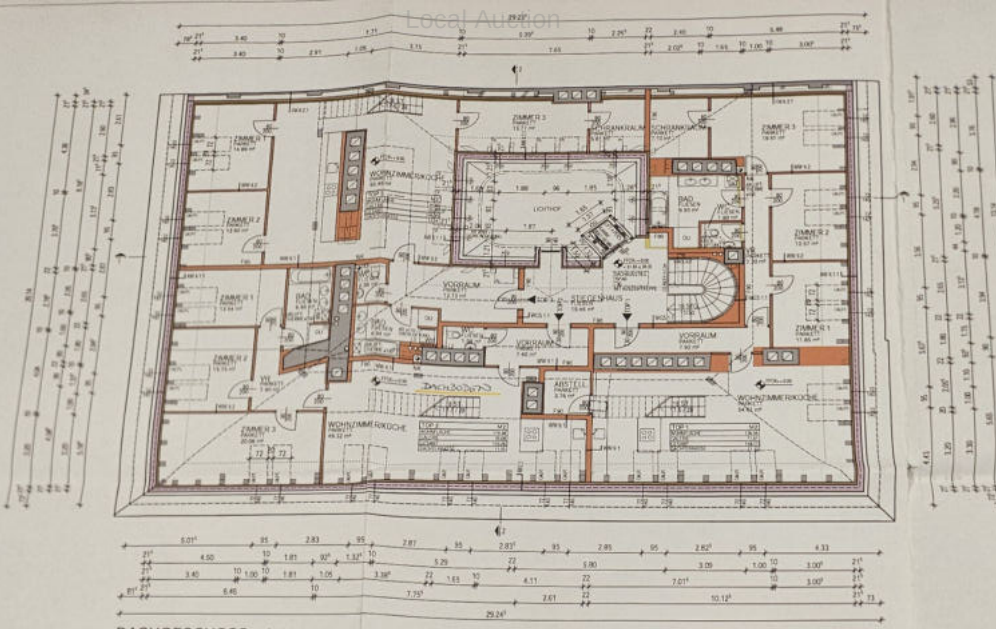
GRUNDRISS 1. KELLERGEESCHOSS M 1:100

GRÜNDERGASSE

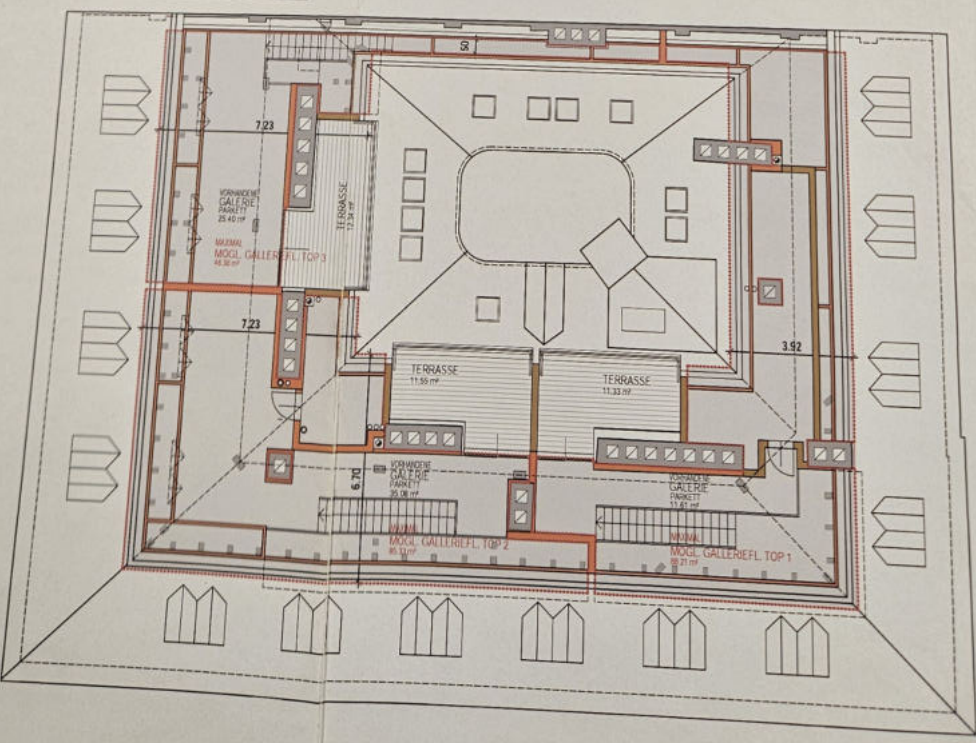


GRUNDRISS 2. KELLERGEESCHOSS M 1:100

GRÜNDERGASSE



NACHWEIS GALLERIEFLÄCHE:



MAGISTRAT DER STADT WIEN**Magistratsabteilung 37****Baupolizei****Bezirksstelle für den 1. und 8. Bezirk****Dresdner Straße 73-75 1. Stock****A - 1200 Wien**

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 4000 99 01500

Tel.: 4000 01500

e-mail: 01.08@ma37.wien.gv.at

Zuge stellt am

26.8.2008

MA 37/1-Grünangergasse 12/37288-1/2007

Wien, 12. Aug. 2008

1. Bezirk, Grünangergasse ONr. 12
EZ 415 der Kat. Gem. Innere Stadt

I.) Feststellungsbescheid**II.) Zubau, Bauliche Änderungen
Dachgeschossausbau****Baubewilligung****B E S C H E I D****I.) Feststellungsbescheid**

Im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 AVG wird festgestellt, dass die von der Moser Architekten ZT-GmbH verfassten und von der Vermessung Angst ZT-GmbH, befugte Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, für die Richtigkeit mitunterfertigten und mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne für das 2. und 1. Kellergeschoß, das Erdgeschoß und das Dachgeschoß des Hauses auf der Liegenschaft 1., Grünangergasse ONr. 12, EZ 415 der Kat. Gem. Innere Stadt mit dem tatsächlichen Bestand räumlich übereinstimmen.

II.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1, Abs. 5 sowie Abs. 7 BO, § 69 Abs. 8 BO, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes und auf Grund der mit Bescheid vom 25. Juni 2008, GZ: BV 1 – A 2312/08 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das Dachgeschoß wird unter Beibehaltung der Dachkonstruktion und Anbringung einer zusätzlichen Wärmedämmung für die Schaffung von drei Wohneinheiten mit Dachterrassen großteils ausgebaut. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels Gasfeuerung, die erforderlichen Einlagerungsräume werden im 1. Kellergeschoß geschaffen.

Im Innenhof wird im Anschluß an das bestehende Stiegenhaus ein Aufzugsschacht in Stahl-Glas-Konstruktion hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von **drei** Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung mit § 36 Abs.1 und § 36a des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr.: 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

±0.00 = 31.85 ü Wr. Null

PARIE: A B **C** D E F G H J K L M N BÜR

AUSWECHSLUNGSPLAN

DACHAUSBAU GRÜNANGERGASSE 12 - 1010 WIEN

Die Gebührenschuld
gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957 in der Höhe

von EUR 7,20 wurde

☐ extrahiert

☒ bekanntgegeben, siehe Akt

ANSCHRIFT: D. MRZ. 2010

U.: Ne

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

MA 37/1-37288-8/2007

Hierauf bezieht sich der Bescheid

GRÜNANGERGASSE 12
1010 WIEN - ÖSTERREICH

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Fischer

Wien, 29.3.2010

GRST.NR. 852

EZ 415

KAT.GEM. 01004 INNERE STADT WIEN

BAUWERBER

Georg Muzicant
Goldschmidgasse 10
1010 Wien

MRP Investm. u. Bmst. Dipl.-Ing. (FH)

Holger Eichberger GmbH
L. Hörpingerstrasse 5
A-2544 Leobersdorf

GRUNDEIGENTÜMER

GDP Privatstiftung
Goldschmidgasse 10
A-1010 Wien

PLANVERFASSER

WEHDORN ARCHITECTEN
ZIVILTECHNIK
1050 WIEN
TEL 01/544 06 44 FAX 01/544 06 20
E-MAIL MAIL@WEHDORN-ARCHITECTEN.WIEN

BAUFÜHRER

IMMO
REINVERUNG GmbH
1150 Wien, Marzthausen 21
Tel./Fax 01/570385
Mobil: 06/63591248
www.immoreinverung.at
info@immoreinverung.at

BAUBEHÖRDE

Magistratsabteilung 19

Zahl: 419 12144-09

Beitragen

EMG: 09 NOV. 2009

AUSGANG: 13 NOV 2009

Magistratsabteilung 19

Zahl: MA 37/1-37288-8/10

an

L. J.: 11. FEB. 2010

AUSGANG: 12 FEB 2010

Bachgasse 29, 1160 Wien
Tel. & Fax: +43 1 495 21 62
Mobil: +43 858 361 27 07
UID ATU 576544
www.rgb.at

PLANINHALT

BAUFÜHRER

GRUNDRISS

BAU G.m.b.H

GR12

MST.

1:100

GEZ.

EB

GEPR.

PS

PLCR.

Bauunternehmung GmbH
1080 Wien, Fumengarten Str. 83-85
Tel. 01/599 46 60 Fax 01/599 46 60

m2

DATUM

13.10.2009

DAT. NAME

PLNR.

GR12-3-100-GR

Planungsbüro

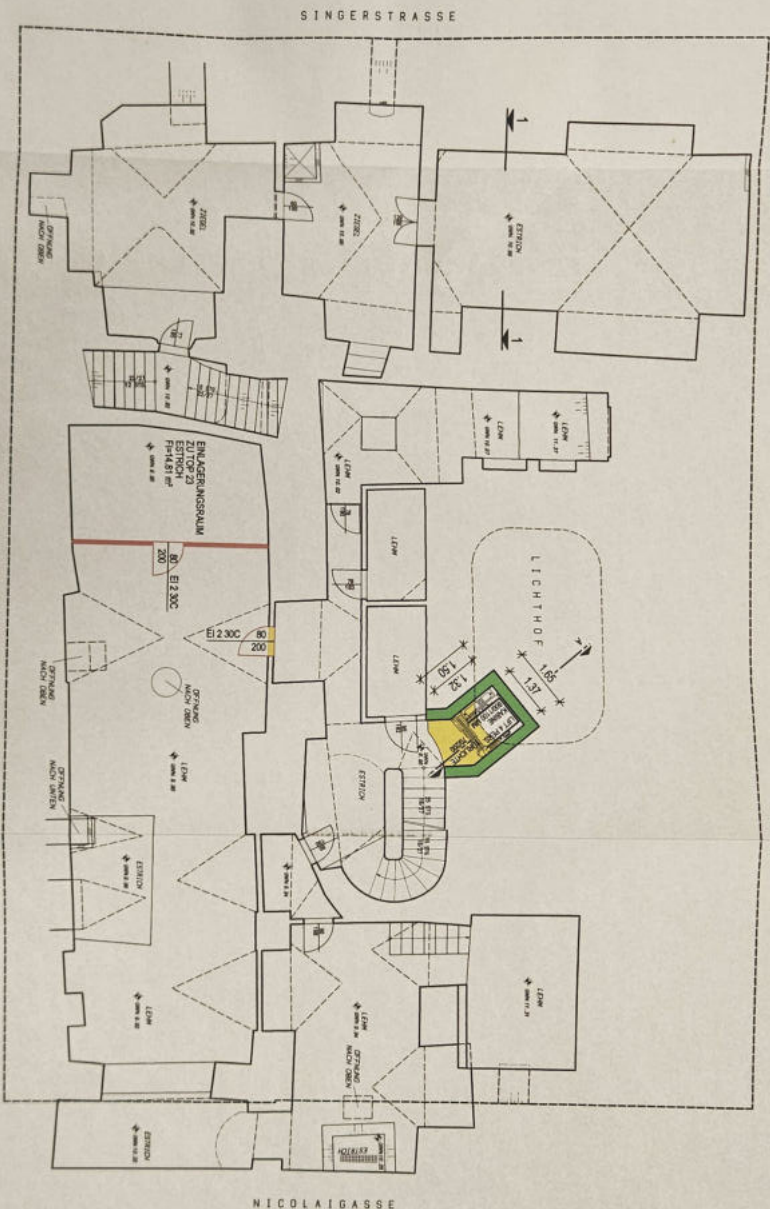
h:\ACADStandard\Bürostandard\Planungs

ÄNDERUNGSINDEX: 8/28.11.2003

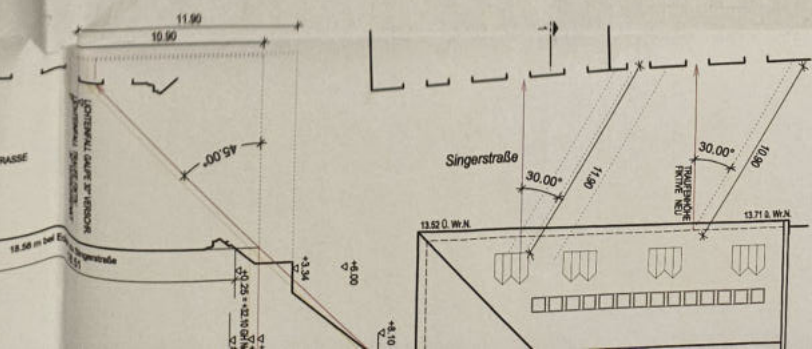
DAS GEGENSTÄNDLICHE PLANDOKUMENT IST DAS GEISTIGE EIGENTUM DES BÜROS WEHDORN ARCHITECTEN. DIE WEITERVER-
WEIßUNG UND WEITERGABE DES PLANINHALTES DARF NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANVERFASSERS FOLGEN

SCHNITT A-A

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



LAGERPLAN 1/200



SINGERSTRASSE

GRUNDRISS 2.KELLERGEOSCHOSS

GRUNANGERGASSE

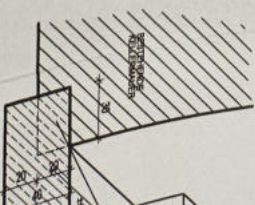
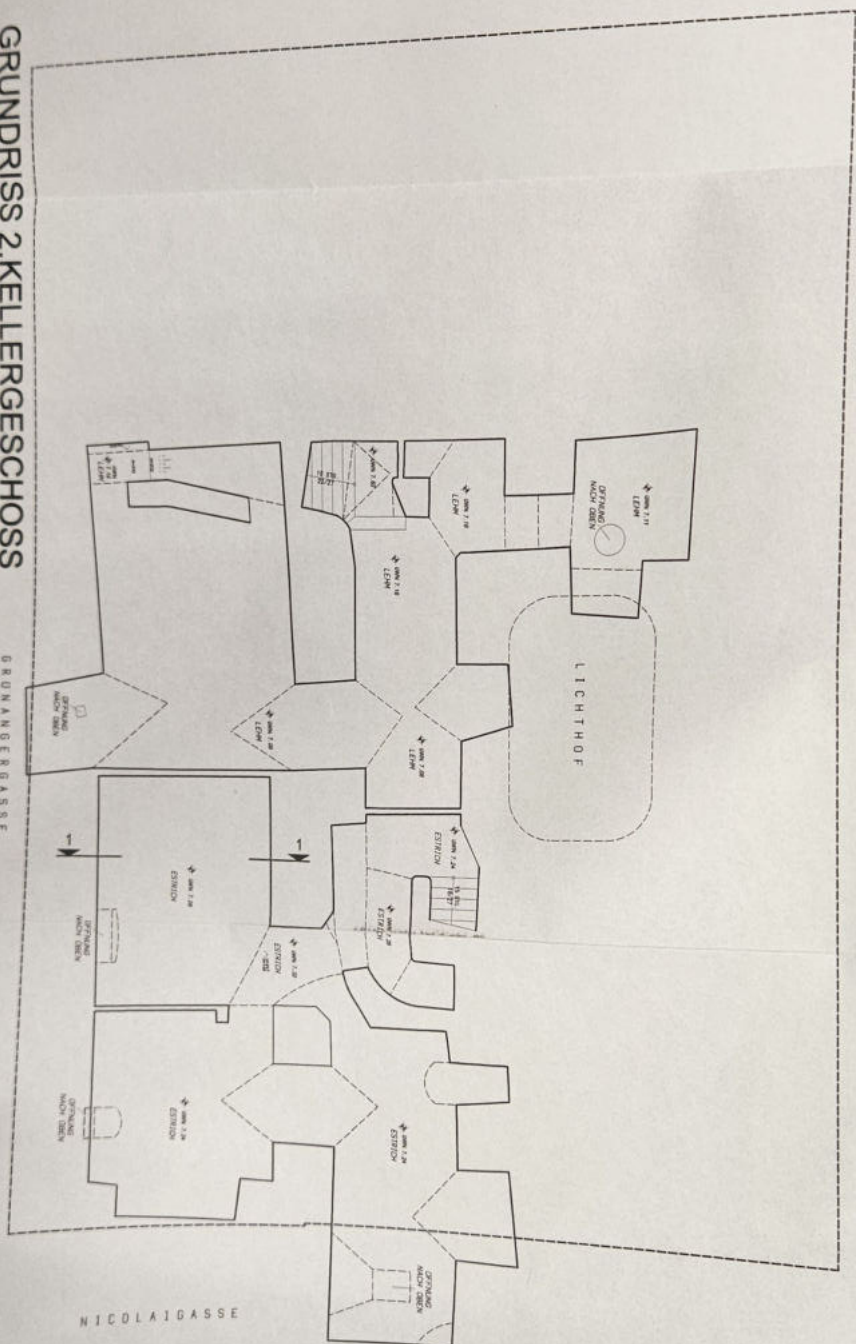
N I C O L A I G A S S E

L I C H T H O F

BELICHTUNG

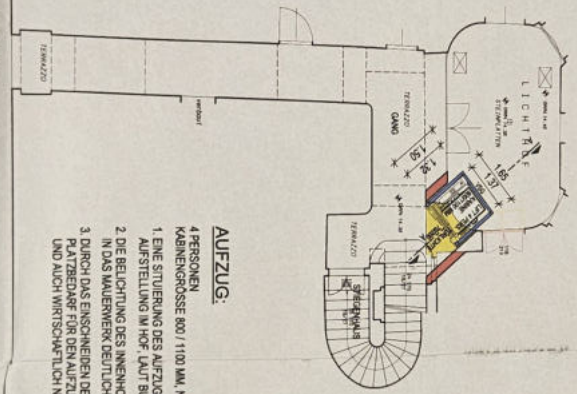
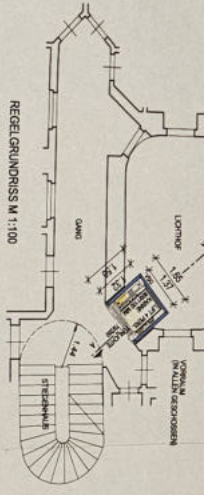
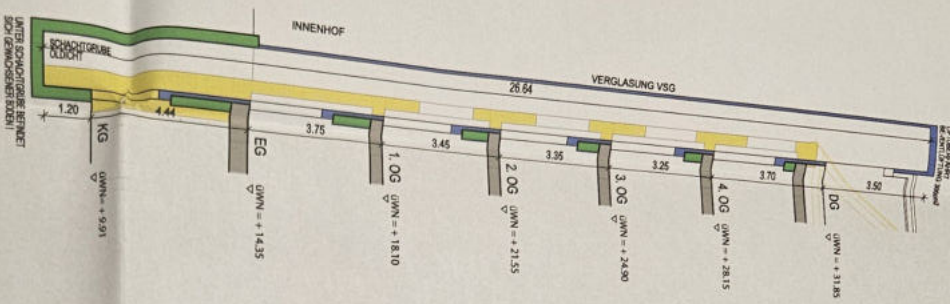
SCHNITT 1-1

SCHNITT



SCHNITT A-A

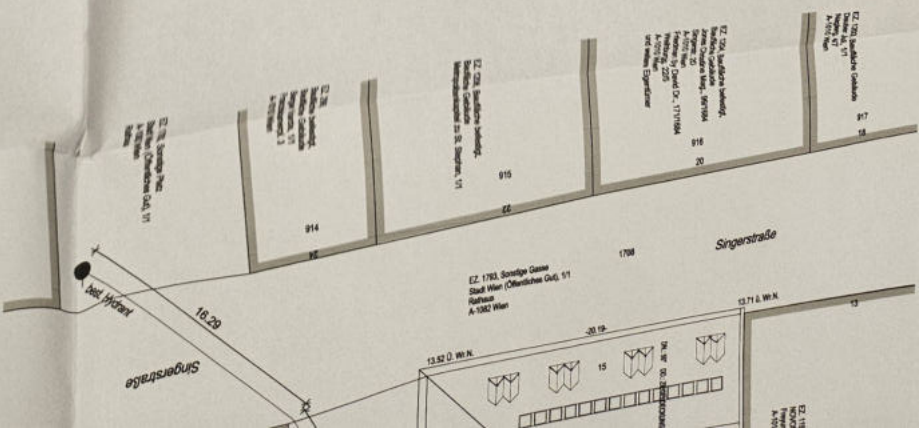
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



AUFZUG:

- 4 PERSONEN KABINENGROSSE 800 / 1100 MM, NICHT BEHINDERTEINGERECHT DA.
1. EINE STUIERUNG DES AUFZUGES IN DER SCHÄGE IN HOF GEGENÜBER EINER AXIALEN AUFSTELLUNG IM HOF LAUFT BUNDESSENKUNWALMT DER VORZUG ZU GEBEN IST.
2. DIE BELICHTUNG DES INNENHOFES DURCH EIN ENSCHNEIDEN DES AUFZUGSSCHACHTES IN DAS MAUERWERK DEUTLICH VERBESSERT WIRD.
3. DURCH DAS ENSCHNEIDEN DES LIFTSCHACHTES INS MAUERWERK EIN MAXIMALER PLATZDAUER FÜR DEN AUFZUGSSCHACHTVON 1600/1500MM MÖGLICH UND NACH WIRTSCHAFTLICH NACH IN DIESER GROSSE VERRETBAR IST.

LAGERPLAN 1/200



Rechnungsmittelbelehrung:

4. Stock/Top 20

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge			Nutzwert /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A5	A6	A9	0,775	59,28		45

4. Stock/Top 21

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge			Nutzwert /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A5	A7	Z2	0,900	59,99	53,99	
Veranda	75%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles			0,675	4,60	3,11	
						64,59	57	57

Summe aller Gesamtnutzwerte : 968

Erreicht an:

Dr. Skender Pani

Dr. Skender Pani

Währingergasse 14

1010 Wien

(2-fach)

Von Akt:

Für die Richtigkeit
der AusfertigungHochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:Mag. Dr. Hell. VOK
Mag. Dr. Hell. VOKDr. Helmut
Obermagistratsrat



Abs. ViennaEstate Hausverwaltung GmbH, Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 8, 1220 Wien

Wien am 20.12.2024

1010 Wien, Grünangergasse 12/ Singergasse 15 **Vorausschau und Vorschreibungen ab Jänner 2025**

Sehr geehrte Eigentümer:innen,

hiermit dürfen wir Ihnen, dem Erfordernis des § 20 Abs. 2 WEG Rechnung tragend, die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen für die Liegenschaft zur Kenntnis bringen. Gemeinsam mit der Vorausschau für das Kalenderjahr 2025 und Folgejahre erhalten Sie die neue Dauervorschreibung mit Gültigkeit ab Jänner 2025.

Dies vorweg dürfen wir zur Situation Ihrer Immobilie ausführen wie folgt:

Finanzielle Rahmenbedingungen & Vorschreibung

Mit 1. Jänner 2025 werden die Gebühren der Stadt Wien für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung um ca. 6% erhöht. Die Höhe der Betriebskosten-Akontobeträge für 2025 wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Teuerungen bzw. Annahme einer Kostensteigerung festgelegt.

Auf Basis dieser Budgetierung gelangen per 01.01.2025 folgende Beträge zur Vorschreibung:

Betriebskosten:

🔥 Betriebskosten allgemein	EUR 1,97/m ²
🔥 Betriebskosten Aufzug	EUR 325,00/Monat (Verteilung Liftkostenschlüssel)

Liftschlüssel lt. Wohnungseigentumsvertrag: Parterre 0%, 1.OG 10%, 2.OG bis 4.OG 20%, DG 30%



Reparaturrücklage

Mit Erlass der WEG-Novelle 2022 wurde eine gesetzlich fixierte Mindestrücklage eingeführt, welche allen Eigentümern verpflichtend vorzuschreiben ist um Verbesserungsmaßnahmen im Hinblick auf Klimaschutz zukünftig erleichtert finanzieren zu können.

Zusätzlich wurde im Gesetztext eine Valorisierung normiert, welche ab Jänner 2024 jedes zweite Jahr in dem Maß, dass sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des VPI 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,6 ergibt, umzusetzen ist.

Die Beitragszahlungen zur Reparaturrücklage werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Ausgaben für Ihre Liegenschaft ab 01.01.2025 vorgeschrieben:

🏠	Nutzwerte Liegenschaft gesamt:	2.501 Anteile
🏠	Nutzwerte Reparaturfond allgemein:	2.501 Anteile
🏠	Nutzwerte Reparaturfond Aufzug:	1966 Anteile*)

*) *Liftschlüssel lt. Wohnungseigentumsvertrag: Parterre 0%, 1.OG 10%, 2.OG bis 4.OG 20%, DG 30%*

Die **Beitragszahlungen zur Reparaturrücklage betragen ab 01.01.2025** monatlich für:

🏠	Allgemein:	EUR 1,10 / Nutzwert
🏠	Aufzug:	EUR 326,12 / Monat (Prozent gem. WE Vertrag)

Die für 2025 zu erwartenden Einnahmen zu Gunsten der Rücklage betragen demnach:

🏠	Gesamteinnahmen allgemein:	EUR 33.013,20 p.a.
🏠	Gesamteinnahmen Aufzug:	EUR 3.913,44 p.a.

Der Rücklagenstand per 31.10.2024 beträgt:

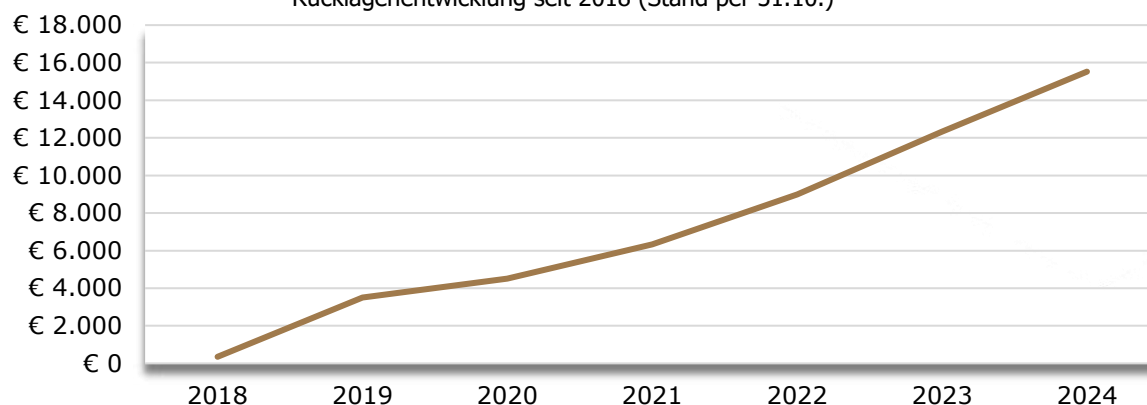
🏠	Allgemein	EUR 56.235,37
🏠	Aufzug	EUR 15.523,53

Hierzu wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich hierbei um den vorläufigen Abrechnungsstand zu angeführtem Stichtag handelt und die Angabe aufgrund möglicher Änderungen ohne Gewähr erfolgt. Mögliche Änderungen sind etwa durch ausständige Rechnungen, ausständige Sondereinhebungen, Umbuchungen im Zuge der Abrechnungskontrolle, Umsatzsteueränderung für den Rücklagenaufwand, etc. bedingt.

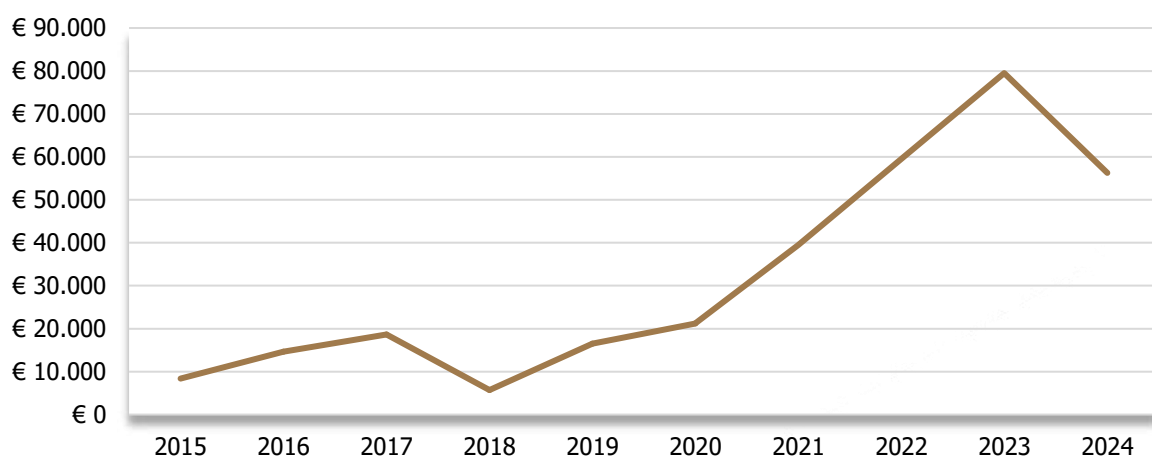
In der Folge sehen Sie die Entwicklung des Rücklagenguthabens bis zum 31.10.2024:

Rücklage Aufzug:

Rücklagenentwicklung seit 2018 (Stand per 31.10.)

**Allgemeine Rücklage:**

Rücklagenentwicklung seit Wohnungseigentumsbegründung (Stand per 31.10.)

**Anpassung Ihrer Vorschreibung (Bankeinzug & Daueraufträge)**

Sofern Sie Ihre monatliche Vorschreibung per Bankeinzug begleichen, werden wir den Vorschreibungsbetrag per Jänner 2025 automatisch anpassen, sodass Ihnen keinerlei Aufwand entsteht. Führen Sie Ihre monatlichen Zahlungen im Rahmen eines Dauerauftrags oder Überweisung durch, bitten wir bei Bedarf um zeitgerechte Veranlassung der Änderung des Vorschreibungsbetrags bei Ihrer Bank.

Selbstverständlich haben Sie jederzeit die Möglichkeit Ihre Zahlungsweise auf einen Bankeinzug umzustellen – das entsprechende SEPA-Formular steht Ihnen sowohl auf unserer Homepage <https://ve-hv.com/formulare/> als auch in unserer App in der Rubrik „Dokumente“ zum Download zur Verfügung.



Geplante Maßnahmen

Für die kommenden Perioden haben wir zur bestmöglichen Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaft die folgenden Maßnahmen vorgesehen. Wir dürfen darauf hinweisen, dass aufgrund der Preissteigerungen die nachstehenden Beträge nur momentane Richtwerte sind und genauso künftigen Preisschwankungen unterliegen (siehe Baupreisindex, Inflation).

ÖVGW-Richtlinie G K71 – Überprüfung der Gasleitungen

Die ÖVGW-Richtlinie G K71, als Richtlinie für den Betrieb und die Instandhaltung von Gasanlagen, sieht eine wiederkehrende Prüfung der gesamten Anlage alle 12 Jahre vor und umfasst folgende Anlagenteile: Verteilungsleitung samt Armaturen, Verbrauchsleitung, Gaszähleranlage, Geräteanschlussleitung samt Armaturen, Gasdruckregler samt Sicherheitseinrichtungen, Gasgeräte, Verbrennungsluftzuführung sowie Abgasabführung.

Für Ihre Liegenschaft liegt kein Überprüfungsergebnis über die Gasleitung vor. Die G K71-Überprüfung wird deshalb im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach der Heizsaison spätestens April 2025 veranlasst.

Kosten der Überprüfung: ca. EUR 2.545,00 netto.



Die Überprüfung der Gasleitungen werden seitens der Hausverwaltung in Ausübung der ordentlichen Verwaltungstätigkeit beauftragt. Eine rechtzeitige Ankündigung erfolgt gesondert. Wir halten fest, dass in den Schätzkosten für die Überprüfung die Kosten für etwaige Sanierungs- oder Folgearbeiten nicht enthalten sind. Diese können erst nach Vorliegen des Überprüfungsergebnisses erhoben werden.

Allgemeine Elektrik

Seitens der Hausverwaltung sind notwendige Instandsetzungsarbeiten an der bestehenden Elektroanlage einzuplanen. Eine Überprüfung und Befundung der Anlage hat ergeben, dass diese nicht den geltenden Vorschriften und Verordnungen entspricht. Sowohl die Leitungen als auch die Beleuchtung sind mangelhaft und müssen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung saniert werden.

Der Sachverständige Newet wurde bereits für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung beauftragt. Die Ausschreibung und das Vergabeverfahren wird voraussichtlich im März 2025 stattfinden. Die Eigentümer werden über das Ergebnis der Ausschreibung und den Bestbieter informiert.

Die Sanierung der Elektrik wird nach der Gasleitungsüberprüfung erfolgen. Durch die Zusammenlegung beider Maßnahmen muss im Anschluss nur einmal verputzt und ausgemalt werden.



Der Vollständigkeit halber möchten wir mitteilen, dass es für die Herstellung der entsprechenden Standards keine Fristen gibt, die Bauordnung für Wien aber vorgibt, dass Baugebrechen schnellstens unter Ausschöpfung aller rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zu beheben sind und im Falle des Zuwiderhandelns Verwaltungsstrafen iHv bis zu EUR 21.000,- gegen die Betreiber der Anlage ausgesprochen werden können. Jegliche Haftungsrisiken für allfällige Zwischenfälle, Unfälle, Sach- und Personenschaden sowie die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung liegen bereits jetzt ausschließlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Aus diesem Grunde werden wir im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Durchführung der Arbeiten beauftragen und im Zuge der nächsten Wohnungseigentümersammlung darüber berichten.

Verputz- und Ausmalarbeiten nach Elektrik- und Gasleitungssanierung

Etwaige Sanierungs- oder Folgearbeiten können erst nach Feststehen des Sanierungsbedarf von Elektrik und den Gasleitungen erhoben werden.

Sanierung Holzrahmen und Scherengitter

Die teils brüchigen Holzrahmen der Auslagenfenster (Apotheke) und das schadhafte Scherengitter muss nach Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert werden. Kosten rund EUR 13.000,00 netto.

Fassadensockel

Aufgrund des schlechten Zustandes des Fassadensockels, möchten wir das Thema bei der nächsten Versammlung nochmals kurz aufgreifen. Bei der letzten Abstimmung wurde nur knapp der notwendige Mehrheitsbeschluss verfehlt. Die Erstausspreisung für die Sanierung des Sockels liegt bei rund EUR 163.000,00 netto (Stand 2024).

Wichtige Informationen

Bauwerksbuch

Wir möchten über das Thema Bauwerksbuch informieren, dass seit 2014 für Neu- Zu- und Umbauten geführt werden muss. Mit der neuen Wiener Bauordnungsnovelle 2023 erfolgte die Ausweitung auf Altbauten (§ 128 Bauordnung Wien). Vor 1919 errichteten Gebäuden müssen bis 31.12.2027 ein Bauwerksbuch vorweisen (Verpflichtung). Die Liegenschaft Grünangergasse 12 fällt aufgrund des Baujahres in diesen Zeitrahmen hinein.



Was ist ein Bauwerksbuch?

- 🏠 Eine **nachvollziehbare Dokumentation** über die Erhaltung und Überprüfung von Bauwerken und deren Bauteilen.
- 🏠 Das Bauwerksbuch soll sämtliche **Baubewilligungen inkl. Plänen und Fertigstellungsanzeigen** beinhalten.
- 🏠 Darüber hinaus sind Überprüfungsergebnisse und Maßnahmenpläne zur Behebung von Baugebrechen zu dokumentieren.
- 🏠 Das Bauwerksbuch **ist laufend zu aktualisieren und zu ergänzen.**

Preisspiegel Bauwerksbuch (*Preise richten sich nach der Bruttogrundfläche*)

Firma	Erstellung Bauwerksbuch netto	Erhebung Konsensunterlagen bei Behörde netto
SMART-SPACE Gesellschaft für Baukyberntik mbH und Co KG	EUR 4.600,-	EUR 900,-
Bmst. Werner Müllner	EUR 4.500,-	EUR 700,-
APHELION Baumanagement GmbH	EUR 2.500,-	EUR 500,-

B1300-Objektsicherheitsprüfung

Die Objektsicherheitsprüfung soll sicherstellen, dass von der Liegenschaft keine Gefahr für Personen oder deren Eigentum ausgeht.

Die Objektsicherheitsprüfung umfasst 4 Fachbereiche:

- 🏠 Technische Objektsicherheit
- 🏠 Gefahrenvermeidung und Brandschutz
- 🏠 Gesundheits- und Umweltschutz
- 🏠 Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren

Preisspiegel Objektsicherheitsprüfung (*Preise richten sich nach der Bruttogrundfläche*)

Firma	Erstbegehung netto	Folgebegehung netto
SMART-SPACE Gesellschaft für Baukyberntik mbH und Co KG	EUR 2.600,-	EUR 1.200,-
Bmst. Werner Müllner	EUR 2.400,-	EUR 1.200,-
APHELION Baumanagement GmbH	EUR 2.000,-	EUR 1.000,-

Der Auftrag an den Bestbieter APHELION Baumanagement GmbH wird seitens der Hausverwaltung erteilt. Zusätzlich wird bei gemeinsamer Beauftragung von Bauwerksbuch und der Objektsicherheitsprüfung ein Rabatt gewährt.

➔ **Kombipaket EUR 4.400,- netto** (statt EUR 5.000,- netto bei Einzelbeauftragung)



Allgemeine Informationen

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und Ihnen weitere wichtige Informationen zukommen lassen:

Weihnachtsfeiertage / Jahreswechsel:

Unsere Kanzlei ist von 21.12.2024 bis 01.01.2025 geschlossen. In dieser Zeit steht Ihnen der **24-Stunden-Notruf** der **Firma Belfor** unter **0800 22 22 22** zur Verfügung.

Eigentümerversammlung

Die nächste Eigentümerversammlung ist für das 1. Halbjahr 2025 vorgesehen.
Eine entsprechende Einladung erhalten Sie selbstverständlich rechtzeitig und wird gesondert übermittelt.

**Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben schöne Festtage, vor allem aber Gesundheit und
alles Gute im neuen Jahr.**

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Strubreither

ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung vom 08.11.2021 1010 Wien, Grünangergasse 12, Singerstraße 15, Nikolaigasse 4

Beginn: 17:00 Uhr
Versammlungsort: 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26
im HOHO Wien, 7. Stock Büro der Vienna Estate Immobilien AG

Folgende Tagesordnung wurde besprochen:

1. Begrüßung
2. Erläuterung zur Finanzkraft des Objekts, Gegenüberstellung der Reparaturrücklage 2020/2021
3. Berichterstattung zu Investitionen / Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Jahr 2021 (Fotopräsentation)
4. Vorbringen / Anliegen der Miteigentümer
5. Information der Hausverwaltung und Verabschiedung

1. Begrüßung

Frau Alexandra Marion Wanisch begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt sich als neue Betreuerin dieser Liegenschaft vor und führt das Protokoll.

Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind 3,28 % nach Anteilen präsent bzw. vertreten: Rottner Immo KG vertreten durch Theresa Rottner, DI Herwig Teufelsdorfer

Die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung erfolgte entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Erläuterung zur Finanzkraft des Objekts, Abrechnungen 2020 und Gegenüberstellung der Reparaturrücklage 2019/20/2021 für Aufzug und der allgemeinen Rücklage.

Die Gegenüberstellung der Reparaturrücklage der Kalenderjahre 2019/2020 und 2021 wird mit den folgenden Excel-Ausschnitten präsentiert.

Aufstellung Reparaturrücklage

Aufzug	Reparatur	2019		2020		2021	
Saldo vortrag		350,44		3.507,97		4.503,27	
Rücklage							
01.		326,11		294,89		326,12	
02.		326,11		294,89		326,12	
03.		326,11		294,89		326,12	
04.		326,11		294,89		326,12	
05.		326,11		294,89		326,12	
06.		326,11		294,89		326,12	
07.		326,11		294,89		326,12	
08.		326,11		294,89		326,12	
09.		326,11		294,89		326,12	
10.		326,11		294,89		326,12	
11.		326,11		294,89		326,12	
12.		326,11		294,89			
Summe		4.263,76		7.046,65		8.090,59	
Ausgaben		-755,79		-2.543,38		-136,30	
Endsumme		3.507,97		4.503,27		7.954,29	ca. Stand 08.11.2021

Diese Rücklage beträgt derzeit ca. € 7.954,29. Es werden zurzeit mit der Vorschreibung monatlich € 326,12 (0,70/NW Nutzwert) eingehoben.

Um hier eine ausreichende Liquidität vorzuweisen, würden wir eine Mindestrücklage von: € 0,90/m² Nutzfläche

Reparaturrücklage Aufzug: von 0,70/NW Nutzwert auf 0,90/NW Nutzwert
Abstimmung mit ULB

Aufstellung Reparaturrücklage

Allgemein	Reparatur	2019		2020		2021	
Saldo vortrag		5.710,50		16.513,54		21.200,19	
Rücklage							
01.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
02.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
03.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
04.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
05.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
06.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
07.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
08.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
09.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
10.		1.594,20		1.500,60		1.750,70	
11.		1.594,20		1.500,60			
12.		1.594,20		1.500,60			
Summe		24.840,90		34.520,74		38.707,19	
Ausgaben		-8.327,36		-13.320,55		-2.755,11	
Endsumme		16.513,54		21.200,19		35.952,08	ca. Stand 08.11.2021

Diese Rücklage beträgt derzeit ca. € 35.952,08. Es werden zurzeit mit der Vorschreibung monatlich € 1.750,70 eingehoben.

Die Liegenschaft ist in einem guten Zustand, sollte aber in dieser Größe eine Rücklage zwischen € 50.000,- bis € 80.000,- ansparen, damit keine Sonderdotierungen notwendig sind.

Reparaturrücklage Aufzug: von € 0,70/NW Nutzwert auf € 0,90/NW Nutzwert

3. aktuell ausständige Verbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten

Frau Alexandra Wanisch weist einleitend darauf hin, dass die vorgelegte Fotopräsentation ein wichtiger Bestandteil für die weiteren Tagespunkte, bezüglich der aktuellen ausständigen Verbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten, ist.

▪ **AKTUELLE** ausständige Verbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten

Ansicht EG Singerstraße

1. **Seite 9:** Teilweise Putzabplatzungen bis in den Lisenenbereich (Fensterumrahmungen)
 Abklärung, ob hier ein Gewährleistungsschaden vorhanden ist.
 St. Margarethner Kalksandstein (St. Margarethensandstein gebaut wie der Stephansdom)
 St. Margarethener Kalksandstein eignet sich nicht nur für Neubauprojekte. Auch in der Denkmalpflege ist der bekannte burgenländische Naturstein ein unverzichtbarer Werkstoff

Temperaturwechselbeanspruchungen bei unempfindlichem Naturstein, bewehrt sich auch bei modernen Bauvorhaben in Form von Massivarbeiten im Außen- und Innenbereich, Bodenbelägen sowie Fassadenbekleidungen

2. **Seite 10:** Putzschäden im Stufenbereich
3. **Seite 11:** ein sogenanntes Symbolbild. Putzschäden neben den Fenstern und teilweise im Lisenenbereich
4. **Seite 12:** Schäden, Rissbildungen und Abplatzungen im Bereich des Hauptgesimse
5. **Seite 14:** Apotheke: starke Putzschäden im Stufenbereich – fehlende Handläufe
Empfehlung für Putzschäden und Abplatzungen
 - Sandstein offen lassen oder
 - Sandsteinplatten „vorsetzen“

6. **Seite 15:** Die Fensterrahmen weisen starke Verwitterungsspuren auf und sollten ehestens saniert werden

Lichthof

7. **Seite 17:** Teile des Lichthofes weisen Putzschäden und Abplatzungen auf
 - Ebenfalls sind an sämtlichen Außenfenstern leichte bis schwere Schäden zu erkennen.
 - Verwitterung, ablösen von aufgesetzten Fensterrahmen
8. **Seite 20:** Müllraumbereich
 - Verglasung reinigen
 - Aufhängungen auf Tragfähigkeit kontrollieren

Keller

9. **Seite 23:** Abgang zum Keller – fehlende Handläufe
- Eingangsbereich
10. **Seite 23:** fehlende Handläufe bei den Stufen im Stiegenhaus

Ansicht Haupteingang Grünangergasse 12

11. **Seite 26 - 34:** Bei der Gegensprechanlage ist die Hälfte der Hintergrundbeleuchtung defekt
Weist dieselben Spuren auf wie in der Singerstraße
 - Putzschäden und Abplatzungen auf der Fassade sowie im Sockelbereich sichtbar
 - Rissbildungen und Abplatzungen im Hauptgesimse Bereich
 - Symbolfenster
12. **Seite 35:** Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit

Ansicht Nikolaigasse EG

13. **Seite 37:** erkennbare Schäden an den Wetterschenkeln und Farbabplatzungen an einem Großteil der Fenster
14. **Seite 39:** Symbolfoto Außenfenster
 - Fast bei allen Außenfenstern starke Schäden beim Fensteranstrich

Ansicht Haupteingang Grünangergasse 12

15. **Seite 40:** Schäden in den Leibungsbereichen durch Lieferanten
E- Befund! die Elektroinstallationen in der Liegenschaft entsprechen teilweise nicht dem ETG und der ETV
- Kellerabgang
16. **Seite 41:** Die Türe in den Kellerabgang entspricht nicht der OIB Richtlinie 2 – und muss als Brandschutztüre ausgeführt werden.
Starke Durchfeuchtungsschäden und fehlender 2 Handlauf

17. **Seite 43:** Stiegenuntersicht
 - Der Verputz weist Schäden auf und sollte ehest saniert werden.
 - Fehlender 2. Handlauf
 - Sämtliche Stufen sind an der Vorderkante ausgeschlagen (Hauptstiege)
 Beleuchtung:
 - Die Beleuchtung im Kellerabgang ist nicht ausreichend
 - Mind. 100 lux / m² Bodenfläche
18. **Seite 44:** Abgelagerte Gegenstände im Fluchtwegs Bereich Folie 44 Symbolfoto
 - Abgelagerte Gegenstände
 - Spuren von Kondenswasser ersichtlich
19. **Seite 45:** Kabelsalat und fehlende Brandabschottung (ebenfalls Symbolfoto)
20. **Seite 46:** an den Leitungen bildet sich Kondenswasser
 - Ursache abklären
 - Kellerlüftung abklären
 - In den Kellernebenräumen ist Schutt abgelagert
21. **Seite 48:** durchrosteter Träger gehört einschließlich der Abmauerung entfernt - Absturzgefahr (Folie 49)
Ehemalige Lüftungsöffnung
 - Fußbodenstärke kontrollieren
22. **Seite 49:** lose Kabel im Bereich angerostetem Träger
 - Stromführung kontrollieren
23. **Seite 50:** Kabelsalat 6 fehlende Brandschotte
Kellerabgang in das 2 Untergeschoss
24. **Seite 51 – 54** sind folgende Mängel bekannt zu geben:
 - fehlende Handläufe
 - Belichtung entspricht nicht den Erfordernissen von mind. 100 Lux/m² Bodenfläche
 - Fast alle Stufenvorderkanten sind beschädigt / abgeschlagen
 - Die Treppe weist bei allen Stufen keine Verbindungen auf – umgehend saniert werden
 - ❖ Diese ist umgehend wieder herzustellen, um die Tragfähigkeit der Treppe zu garantieren.
 - ❖ Untersicht ist zu verputzen
 - ❖ Fehlende Gewölbeteile sind zu ergänzen
25. **Seite 55:** Feuchtigkeitsaustritt ist umgehend abzuklären!!! URSACHE?
26. **Seite 60:** offene mangelhaft isolierte Kabel sind auf Stromführung zu prüfen
Dachgeschoss
27. **Seite 61:** Baubewilligungsbescheid ist zu prüfen
28. **Seite 62:** Leiter ist nicht abgesperrt dh ungesichert
29. **Seite 63:** die Dachflächenfenster sind nicht versperrt – Zutritt jeden möglich – Absturzgefahr!
30. **Seite 65:** Dachrinnen:
Aufgang in das ausgebaute DG – fehlend der 2. Handlauf
3. Stock
31. **Seite 66:** Holzkasten muss festmontiert werden
32. **Seite 67-70:** Mängelaufstellungen
 - Abgestellte Gegenstände im Fluchtwegbereich müssen entfernt werden
 - Putzschäden im Eckbereich
 - Anstrich der Fenster weist starke Beschädigungen auf
 - Nebentüre schleift am Boden-Kratzspuren vorhanden – muss eingestellt werden
 - Stolperstufe im Bereich des Fußbodens
 - Schäden am Fensteranstrich

Gilt für alle Stockwerke:

- ❖ Fehlende Stockwerkbezeichnungen vis a vis des Aufzugs
- ❖ TÜV Protokoll / Prüfbuch

2.Stock

33. **Seite 71-73** Mängelaufstellungen

- Elektroteile im Stiegenhaus sind auf Funktion zu prüfen
- Mangelhafte Elektroinstallation
- Zu hohe Fußabstreifmatten sind zu entfernen

1. Stock

34. **Seite 73-77**

- zu hohe Fußabstreifmatten sind zu entfernen
- die Kabel in den Vorzählerkästen sind zu entfernen
- und die Zähleranlagen auf den Letzten Stand der Technik aufzurüsten.
- Elektroinstallation entspricht nicht der ETV und dem ETG
- Fehlende Lüftungsabdeckung für die Gasleitung in der Zwischendeck

35. **Seite 78:** Mezzanin

Abgang Erdgeschoss

36. **Seite 79:** fehlende Handläufe

Fahrradabstellräume

37. **Seite 80; 81:** Verbesserung: Platz schaffen für die Fahrräder mit Wandhalterung oder Deckenhalter

38. **Seite 82:** Folie

39. **Seit 82:** Defekte Leuchte -wird umgehend instandgesetzt.

Kostenvoranschläge werden für diese offenen Punkte je nach Dringlichkeit eingeholt, mit dem Vermerk, dass zurzeit alle nennbaren Firmen ausgelastet sind und nur Tagespreise angeboten werden.

4. Vorbringen / Anliegen der Miteigentümer

1. Zählerinstallation (Zählerkasten UG 1) zur einheitsgenauen Verbrauchserfassung und-Abrechnung des Lagerraums L2

2. Installation einer Klimaanlage zur laufenden Trocknung und Temperaturstabilisierung des Lagerraums L2 bzw. Keller UG 2

Beide Aktivitäten werden ausschließlich auf Kosten des Wohnungseigentümers vorgenommen und sind nicht zuletzt aufgrund des letzten Wassereintritts im zweiten Keller UG erforderlich, da es sich beim Lagerraum L2 um ein Weinlager mit nicht unbeachtlichem Wert handelt, deren Wert durch die Feuchtigkeit des Kellers (wiederholte Wassereintritte in der Vergangenheit) gefährdet ist. Somit wäre auch das Problem des Kondensats an der Decke gelöst sowie die Schimmelbildung.

Diese angeführten Maßnahmen dienen nicht zuletzt auch der Substanzerhaltung des Hauses in Summe, insbesondere der Erhaltung der statischen Erfordernisse und Sicherheit der Liegenschaft.

Frau Alexandra Marion Wanisch bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für die aktive Teilnahme.

Ende: 18:24 Uhr

Die nächste Eigentümerversammlung wird – sofern zwischenzeitlich keine besonderen Vorkommnisse auftreten – in Erfüllung der gesetzlichen Erfordernisse nach § 25 Abs 1 WEG – im Jahr 2023 erfolgen.



Protokoll zur Wohnungseigentümer:innenversammlung vom 16.05.2024 1010 Wien, Grünangergasse 12

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26, im HoHo Wien,
7. Stock Büro der ViennaEstate Immobilien AG

Folgende Tagesordnung wurde besprochen:

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Einleitung und bisherige Maßnahmen
3. Befundung und Sanierung (Keller, Fassade)
4. Festlegung der nächsten Schritte

1. Begrüßung und Vorstellung

Frau Strubreither begrüßt die online teilnehmenden Eigentümer und stellt sich, Herrn Prinz und Baumeister Ing. Falchetto vor. Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind 13,35 % nach Anteilen (334 von 2501) online zugeschaltet.

Ansprechpersonen:

Claudia STRUBREITHER	strubreither@viennaestate.com
Immobilienverwaltung	01/236 99 98 - 750

Nicolas PRINZ	prinz@viennaestate.com
Immobilienverwaltungsassistent	01/236 99 98 - 753

Sonja WEBER	weber@viennaestate.com
Objektbuchhaltung	01/236 99 98 - 630

Als Sachverständiger und Baumeister seitens der Hausverwaltung eingeladen:

Roberto FALCHETTO	office@bau-art.at
	01/367 13 14



2. Einleitung und bisherige Maßnahmen

Frau Strubreither wiederholt kurz die Ausgangssituation der Untersuchungen. Grund waren die Nässeschäden in den Geschäftslokalen im EG, die Wassereintritte im Kellerbereich (vor Lager 1 und Keller der Apotheke) sowie die Abflussmängel im Innenhof. Der Sachverständige Brusatti wurde zur Begutachtung beauftragt. Das Gutachten wurde den Eigentümern voriges Jahr übermittelt und durch Herrn Brusatti bei der letzten Eigentümerversammlung präsentiert.

Folgende Ursachen können zusammenfassend genannt werden:

- ❖ **Wasser sickert durch das Schotterband vom Innenhof** in das Kellergewölbe
- ❖ **Abgemauerte Auslässe** im Sockelbereich. Absperrung verhindert Querdurchlüftung
- ❖ **Zusatzquelle Kaminfang** bei Top 13, Galerie und Lederwarengeschäft
- ❖ **Sperrender Verputz** auf Steingewände (Fassadensockel)

Weiterführend informiert Frau Strubreither die Eigentümer, dass Baumeister und Sachverständiger Falchetto den Innenhof saniert und auch die Befundung der Fassade begleitet hat. Aufgrund der Untersuchungen und des Befundungsergebnisses wurde von Baumeister Falchetto das Leistungsverzeichnis für eine Ausschreibung der Sanierung erstellt.

Übersicht der erledigten Maßnahmen

30.10.2023	neuer Kaminaufsatz für Fang Top 13.	
07.03.2024	Innenhofsanierung	→ Abdichtung des Schotterbandes. → Herstellung zwei Rigolen
29.02.2024	Auftrag TV-Untersuchung Fallstrang Zusammen mit Top 25+29	Ergebnis der TV-Untersuchung vorhanden → Schadhafter Fallstrang
05.03.2024	Befundung für die Fassadensanierung und Querdurchlüftung des Kellers	Durch Restauratorin Frau Mag. Sagmeister und Herrn Mag. Pliessnig
11.03.2024	Leistungsverzeichnis für die Fassadensanierung und Herstellung von Lüftungsschlitzen im Keller	Erstellt von BM und SV Herrn Ing. Falchetto (Fa. bauArt)

Information Fallstrang-Gebrechen

Im Zuge der Innenhofsanierung wurde ein neuerlicher Wassereintritt entdeckt. Die beauftragte Firma aqendo stellte bei der Überprüfung fest, dass ein Fallstrang an mehreren Stellen mangelhaft und undicht ist.



Der Fallstrang (FL 03) besteht größtenteils aus einem alten Gussrohr, welches im gesamten Verlauf stark inkrustiert ist und Rohrbrüche (=> Loch im Rohr, ausgebrochene Rohrscherbe, Exfiltrationen), Oberflächenschäden, verschobene Rohrverbindungen und zwei nicht fachgerecht eingebaute Abzweiger aufweist.

Aufgrund des schlechten Zustandes muss der Austausch der Rohrteilstrecken in offener Bauweise erfolgen.

Die betroffenen Bestandeinheiten für den Austausch sind laut Fa. agenda: Apotheke, Top 12A, Top 15+16, Top 21. Die Sanierungsfirma wird sich den jeweiligen Eigentümern einen Termin vereinbaren, um die örtliche Situation für die Aufstemmarbeiten zu prüfen.

Die Kosten des Rohrtausches belaufen sich auf ca. EUR 15.000,00 netto (zuzüglich Folgeschadensbehebung).

Der Schaden wurde bereits bei der Versicherung gemeldet. Die Folgeschäden werden nach erfolgter örtlicher Erhebung nachgereicht.

3. Befundung und Sanierung

Die Befundungsergebnisse und das Leistungsverzeichnis für die Sanierung wurden mit der Einladung an alle Eigentümer übermittelt. Die Sanierung bezieht sich auf die Herstellung der Querlüftung im Keller und auf die Fassade des gesamten Erdgeschoßes. Herr Baumeister Falchetto wurde zu der Versammlung eingeladen, um Fragen zum Ablauf und der Sanierung selbst zu beantworten.

Keller:

Herr BM Falchetto nennt als Hauptgrund der starken Feuchtigkeit die Absperrung der Querdurchlüftung. Um die Lüftung wiederherzustellen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Eine bestehende Lüftungsöffnung vom 2. zum 1. Kellergeschoss wird vergrößert (im Kellerplan mit G1 markiert), eine weitere Lüftungsschacht wird vom 1. Kellergeschoss Lager 1 in eine bestehende Ziegelvormauerung hergestellt (im Kellerplan mit G2 markiert).

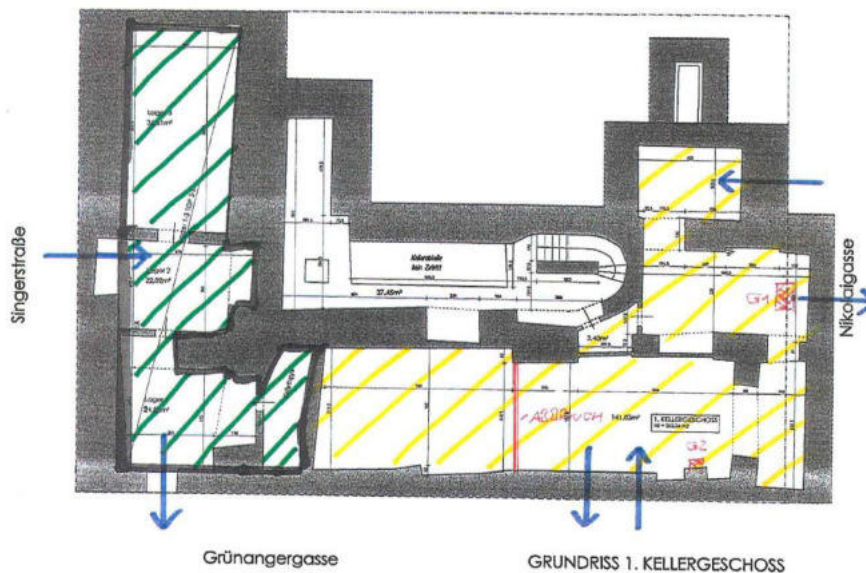
Zusätzlich werden an mehreren Stellen des 1. Kellergeschosses Kernbohrungen durchgeführt werden (im Kellerplan mit blauen Pfeilen markiert), um anschließend hygrostategesteuerte Lüftungen (Zuluft- bzw. Abluftgeräte) einzubauen.

Im Lager 1 (1. KG) wird empfohlen die Zwischenwand abzureißen, damit der Bereich hinter der Wand ebenfalls belüftet werden kann. Diese Maßnahme kann nur in Abstimmung mit oder durch den Eigentümer des Lagers 1 selbst erfolgen.

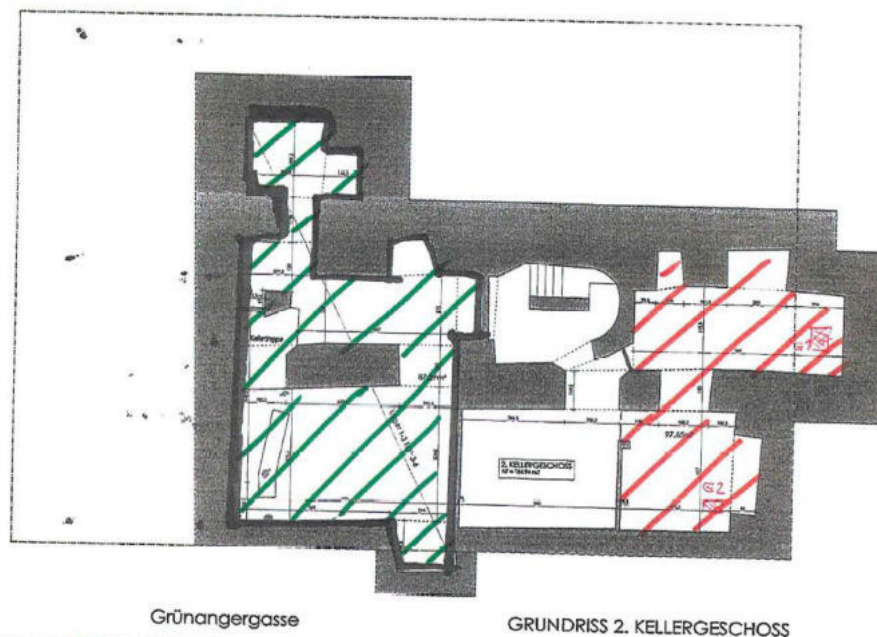


VIENNA
ESTATE

— APOTHEKE
— LAGER 1



— APOTHEKE
— LAGER 2





Es entsteht eine kurze Diskussion über die abgemauerten Auslässe, die ein ehemaliger Eigentümer durchgeführt haben soll. Hierfür kann allerdings kein eindeutiger Nachweis erbracht werden.

Herr BM Falchetto schätzt die Kosten für die Kellerarbeiten auf ca. EUR 40.000,00 bis EUR 60.000,00 netto.

Fassade:

Herr BM Falchetto informiert über die geplante Vorgehensweise der Fassadensanierung:

In einem ersten Schritt müssen schadhafte Putzbereiche bis auf das Mauerwerk entfernt werden. Nach dem Abschlagen des Putzes kann der Zustand des Mauerwerkes beurteilt werden. Aufgrund der durchgeführten Messungen hat sich herausgestellt, dass die untersten 30-40 cm stark durchfeuchtet sind. Es ist somit sinnvoll diesen Bereich so lange wie möglich offen zu lassen, um eine Trocknung zu ermöglichen. Anschließend wird mit dem Putzaufbau sowie den Anstricharbeiten am Mauerwerk begonnen. Zur Sicherheit kann vor den Verputzarbeiten durch die Restauratorin nochmals eine Feuchtigkeitsmessung durchgeführt werden.

Herr BM Falchetto schätzt die Kosten der Fassadensanierung auf ca. EUR 200.000,00 netto.

Von Seiten des Denkmalschutzamtes wurde eine mögliche Förderung im Bereich von 10–20 % kommuniziert. Dieser Prozentsatz steht in Abhängigkeit, inwieweit z.B. Steine und/oder historische Merkmale von der Sanierung und damit Erhaltung betroffen sind. Die verbindliche Zusage kann erst nach tatsächlicher Einreichung und Prüfung aller Unterlagen mitgeteilt werden.

Die Hausverwaltung erwähnt die Geschäftslokale im Erdgeschoß und hinterfragt das Ausmaß der Störungen. Herr BM Falchetto teilt mit, dass die Zugänge zu den einzelnen Geschäftslokalen frei bleiben und somit der Zutritt für die Kunden möglich ist. Dennoch muss mit den üblichen Einschränkungen durch das Gerüst und den Arbeiten für einen Zeitraum von rund 1-2 Monaten gerechnet werden.

Abschließend wird mitgeteilt, dass für die Ausschreibung auch Firmen von Eigentümern vorgeschlagen werden können. Voraussetzung sind bereits gesammelte Erfahrungen in der Sanierung von historischen Gebäuden und der Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt (Referenzen der letzten 5 Jahre notwendig).

Vor Beginn und zum Abschluss der Sanierung wird üblicherweise ein Termin mit allen Beteiligten inkl. Denkmalschutzamt stattfinden, um den Ablauf zu besprechen.

4. Festlegung der nächsten Schritte

Frau Strubreither erkundigt sich nach der Tendenz der Eigentümer, die Sanierungsarbeiten in einem oder in zwei Schritten durchzuführen. Die gemeinsame Sanierung von Keller und Fassade wird bevorzugt, da sich ein Kostenvorteil ergibt (Arbeiten können parallel durchgeführt werden, einmalige Baustelleneinrichtung, weniger Anfahrten) und sich die Baustelle auf einen Zeitraum beschränkt.



Die Hausverwaltung legt als ersten Schritt die Auspreisung des bestehenden Leistungsverzeichnisses fest, um einen konkreten Richtwert für die Sanierungskosten zu erhalten.

In weiterer Folge wird die Sanierung mit den Erstanbot zur Abstimmung gebracht. Ergänzend informiert Frau Strubreither, dass mit der WEG-Novelle 2022 die Mehrheitsfindung bei der Beschlussfassung erleichtert wurde.

Seit 1.7.2022 ist für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer entweder

- die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder
- die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich (diese Mehrheit muss zumindest ein Drittel der gesamten Miteigentumsanteile erreichen).

Finanzierung

Informativ wird ein Beispiel für eine einmalige Sondervorschreibung zur Finanzierung der Maßnahmen gebracht:

Beispiel:

Geschätzte Finanzierungskosten: EUR 250.000,00 netto

Die Sondereinhebung für eine Wohnung mit 100 Nutzwerten: EUR 9.996,00

(Nutzwerte der Liegenschaft gesamt: 2501)

Frau Strubreither bedankt sich bei den Eigentümern für die Teilnahme und wünscht einen schönen Abend.

Ende: ca. 17:50 Uhr



Protokoll zur Wohnungseigentümer:innenversammlung vom 27.09.2023 1010, Grünangergasse 12

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26, im HoHo Wien,
7. Stock Büro der ViennaEstate Immobilien AG

Folgende Tagesordnung wurde besprochen:

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Finanzübersicht
3. Durchfeuchtung & Nässeschäden
4. Übersicht Maßnahmen
5. Laufende Dienstleistungen
6. Allfälliges

1. Begrüßung und Vorstellung

Frau Strubreither begrüßt die anwesenden und online teilnehmenden Eigentümer und stellt den Sachverständigen Baumeister Ing. Walter BRUSATTI vor. Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind 37,43 % nach Anteilen (936 von 2.501) anwesend oder online zugeschaltet.

Kontaktpersonen für die Liegenschaft:

Claudia STRUBREITHER strubreither@viennaestate.com
Immobilienverwaltung 01/236 99 98 - 750

Sonja WEBER weber@viennaestate.com
Objektbuchhaltung 01/236 99 98 - 630

2. Finanzübersicht

Betriebskosten-Akonto monatlich

⚠ BK Allgemein € 1,66/m² (2.497,33 m²)

⚠ BK Aufzug € 300,00/Monat

Liftschlüssel lt. Wohnungseigentumsvertrag: Parterre 0 %, 1. OG 10 %, 2. bis 4. OG 20 %, DG 30 %

Rücklagenbeiträge

✦ RL Allgemein	€ 0,90/Nutzwert € 27.010,80 p.a.	(2.501 Anteile)
✦ RL Aufzug	€ 326,12/Monat € 3.913,44 p.a.	(1.966 Anteile, % gem. WE-Vertrag)

Rücklagenstand per 31.08.2023

Allgemein	€ 76.799,11
Aufzug	€ 11.307,70

**) Hierzu wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich hierbei um den vorläufigen Abrechnungsstand zu angeführtem Stichtag handelt und die Angabe aufgrund möglicher Änderungen ohne Gewähr erfolgt.*

3. Durchfeuchtung und Nässeschäden (EG/Keller)

Einleitend präsentiert Frau Strubreither kurz die betroffenen Bereiche der Nässeschäden sowie eine Übersicht der bereits erfolgten Untersuchungen und übergibt an den Sachverständigen Ing. Brusatti.

Ausgangslage

- ✦ Feuchtigkeit in der Kunstgalerie Hieke und dem Lederwarengeschäft Profus
- ✦ Abflussmängel bzw. Überschwemmungen im Innenhof mit Übertritt ins Stiegenhaus
- ✦ Wassereintritt im Keller (Keller der Apotheke und Lager 1)
- ✦ Sockelbereich der Straßenfassade



Lederwarengeschäft sind alle
Wände feucht



Kamin von Top 13



Feuchteschäden Kunstgalerie



Lüftung von L2 zu L1 in Ordnung



Öffnung im L2 zugemauert

Datum	Maßnahme	Bemerkung
24.05.2023	Prüfung Nässeintritt in der Kunstgalerie Hieke durch Fa. Belfor	
09.06.2023	Gemeinsame Begehung mit Fa. Belfor und Ing. Unger	Innenhof, Kellerbereich, Galerie Hieke, Top 13
20.06.2023	Prüfung der Rauchfänge Top 13+17 durch RFK Quester	Schachtabdeckung vorhanden, ansonsten keine Auffälligkeiten dokumentiert.
07.07.2023	Kamerabefahrung des gesamten Kanals und Abläufe durch Fa. Rohrmax	Keine Schäden oder Mängel laut Bericht
14.08.2023	Beauftragung SV Brusatti mit der Ursachenfindung	Von 23.08. bis 18.09.2023 Begehungen im Stiegenhaus, Innenhof, Top 13 + Top 29, Lederwarengeschäft, Kunstgalerie, Keller Apotheke
11.09.2023	Prüfung Innenhofdichtung	Keine Dichtung vorhanden
18.09.2023	TV-Untersuchung Kamin Top 13	Wassereintritt von oben ersichtlich. Kaminsanierer wg. nachhaltiger Abdeckung beauftragt.

Aufgrund der Komplexität und der Schwierigkeit, die Ursachen mit herkömmlichen Leckortungsmethoden zu finden, wurde ein Sachverständiger beauftragt. Herr Ing. Brusatti hat die Untersuchungen fortgeführt und seine Ergebnisse im beiliegenden Bericht zusammengefasst.

SV Brusatti erklärt anhand einer Skizze die Problematik im Innenhof und weist auf die notwendige Abstimmung mit dem Bundesdenkmal hin. Eine durchgeführte Kamerabefahrung des Kanals ergab keine Schäden und das Regenrohr ist laut SV Brusatti ausreichend dimensioniert.

Im Keller sind die Auslässe abgemauert, dadurch belastet die feuchtwarme Luft das Ziegelmauerwerk und das Mauerwerk saugt sich aufgrund der fehlenden Lüftung voll.

Herr Ing. Brusatti empfiehlt eine natürliche Lüftung und auf Trocknungsgeräte oder chemische Maßnahmen zu verzichten. Eine zu schnelle bzw. radikale Trocknung schadet dem Mauerwerk.

Innenhof

- ⚠ Wasserabläufe mit vielen Verzweigungen
- ⚠ Rückstau bei starken Regenfällen und damit Übertritt in das Stiegenhaus
- ⚠ Zusätzlich rinnt das Wasser in das Schotterband und versickert in die Kellerdecke.

- Abdichtung des Schotterbandes notwendig.
- Herstellung einer Rigole im Bereich des Hofeinganges.

-> Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt notwendig <-

Zusammenfassung der Ursachen für die Nässeschäden

- ⚠ **Wasser sickert durch das Schotterband vom Innenhof** in das Kellergewölbe
- ⚠ Die **Auslässe im Sockelbereich sind abgemauert**.
Durch diese Absperrung wird eine Querdurchlüftung im Keller verhindert.
- ⚠ Bei den Nässeschäden in Top 13, der Kunstgalerie und dem Ledergeschäft ist als **Zusatzquelle der Wassereintritt durch den Kamin** vorhanden.

Weitere Schritte

Wesentlicher Punkt bei der Durchführung von notwendigen Arbeiten und Sanierungen:
Die Liegenschaft steht unter **Denkmalschutz**.
(Unterschutzstellungsbescheid des Denkmalschutzamtes noch offen)

- ⚠ Abklärung der Arbeiten mit dem Bundesdenkmalamt durch eine Bauführung
- ⚠ Durchführung der Ausschreibung und Vergabevorschlag

Notwendige Arbeiten sind:

- ⚠ Fangabdeckung bei Kamin Top 13
- ⚠ Abdichtung Schotterband im Innenhof und Schaffung einer zusätzlichen Rigole
- ⚠ Herstellung einer Querlüftung im Keller
- ⚠ Verputz des Sockels (Schäden aufgrund des sperrenden Verputzes)

Der Bericht von SV Brusatti wird dem Protokoll beigelegt. In weiterer Folge auch das Ergebnis der Kamerauntersuchung vom Kamin Top 13. Dieser war zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht verfügbar. Etwaige Fragen können an die Hausverwaltung übermittelt werden. Frau Strubreither wird diese gesammelt an den SV Brusatti weiterleiten.

Sobald die Bauführung und das Ergebnis der Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt feststehen, werden die Eigentümer über die Kosten und die nächsten Schritte informiert.



4. Übersicht Maßnahmen

Frau Strubreither präsentiert bevorstehende Maßnahmen in der Liegenschaft und teilt mit, dass der Elektrik-Befund Mängel aufweist und die Gasleitungsüberprüfung offen ist. Die Gasleitungsüberprüfung wird 2024 außerhalb der Heizperiode in Auftrag gegeben. Ein aktueller Energieausweis liegt auf und ist wieder im Jahr 2029 zu erneuern.

- ♣ **E-Befund** (negativ, Mängelbehebung spät. 2024 geplant)
Intervall 5 Jahre
- ♣ **Blitzschutzbefund** (positiv, Überprüfung 23.05.2019)
Intervall 5 Jahre
- ♣ **G K71 Überprüfung** (offen, € 2.307,00)
Intervall 12 Jahre
- ♣ **Energieausweis** (ausgestellt am 26.06.2019)
Intervall 10 Jahre

Für die Mängelbehebung der Elektrik wurden bereits drei Angebote eingeholt, der Bestbieter Elektro Auer wird 2024 beauftragt.

Übersicht Angebote für die Elektrosanierung laut E-Befund (Stand 04/2023)

	Elektro Auer GmbH	Fa. Sokolt	Ing. Michael Katzbeck GmbH
netto	€ 18.371,60	€ 33.149,13	€ 36.125,00
20 %	€ 3.674,32	€ 6.629,83	€ 7.225,00
brutto	€ 22.045,92	€ 39.778,96	€ 43.350,00

5. Laufende Dienstleistungen

Derzeit wird die Hausreinigung und der Winterdienst von Fa. Attensam durchgeführt. Frau Strubreither befragt die anwesenden Wohnungseigentümer nach der Zufriedenheit der Dienstleistungen. Es gibt seitens der Eigentümer keine Beanstandungen.

6. Allfälliges

Aufsatz vom Kaminfang

Ein am Dach liegengelassener Aufsatz (vermutlich vom Kaminfang Top 14) wurde im Innenhof abgestellt. Die Hausverwaltung hat die Entsorgung nochmals beim - vom Rauchfangkehrer vermuteten - Eigentümer urgirt.

**Glasdach**

Ein Eigentümer beanstandet das verunreinigte Glasdach über den Mülltonnen. Das Glasdach wurde erst am 11. Juli 2023 gereinigt. Die Hausverwaltung wird prüfen, ob eine nochmalige Reinigung notwendig ist. Unabhängig davon, wird sich die Hausverwaltung eine Reinigung des Glasdaches spätestens für das Frühjahr 2024 vormerken.

ViennaEstate Hausverwaltung App + Zustimmung für die elektronische Zustellung

Die VE-HV App steht zum kostenlosen Download im Play Store (Android) und App Store (Apple) zur Verfügung. Nützliche Dokumente wie z.B. Wohnungseigentumsvertrag und Protokolle können jederzeit abgerufen werden. Eigentümer mit Postzustellung können zudem mit beiliegendem Formular die Zustimmung für den Mailversand erteilen.

Frau Strubreither bedankt sich bei den Eigentümern für die Teilnahme und wünschen einen schönen Abend.

Ende: ca. 18:00 Uhr