6. Fotodokumentation

Foto 1:

Foto 2:

Foto 3:

Foto 4:

Foto 5:

Foto 6:

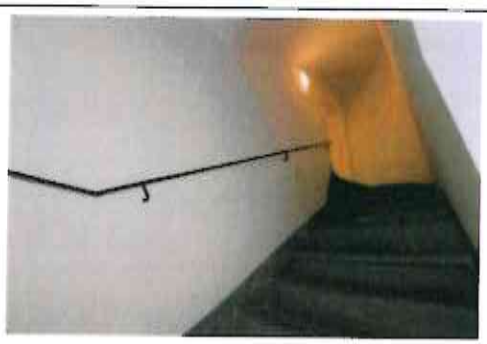


Foto 7:

Foto 8:

Foto 9:

Foto 10:

Foto 11:

Foto 12:

Foto 13:

Foto 14:

Foto 15:

Foto 16:

Foto 17:

Foto 18:

Foto 19:

Foto 20:

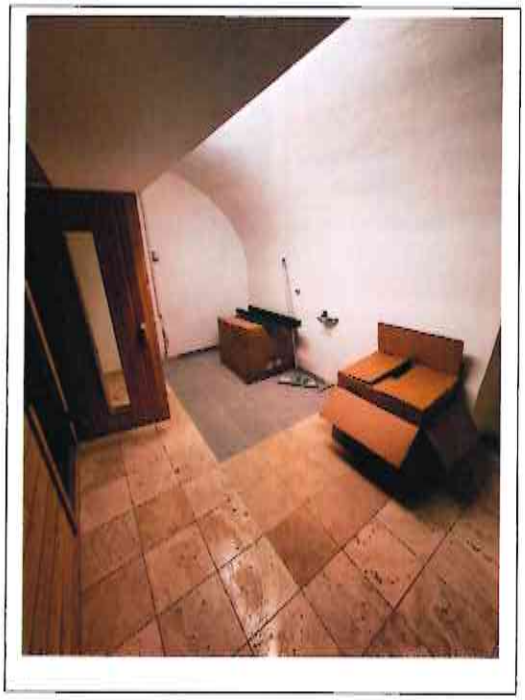


Foto 21:

Foto 22:

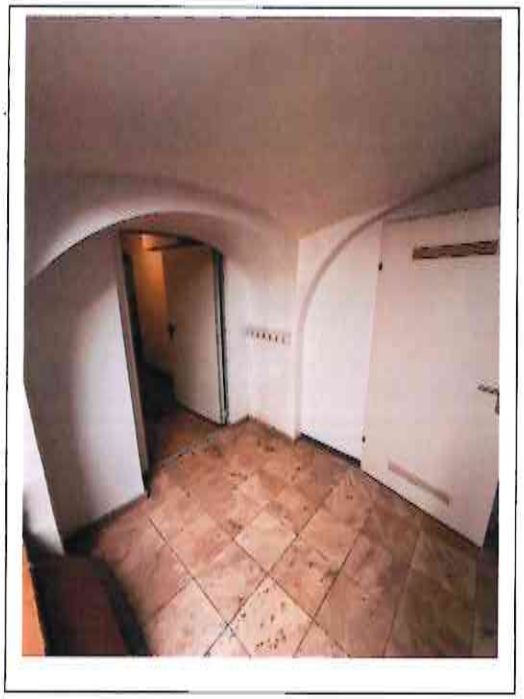


Foto 23:

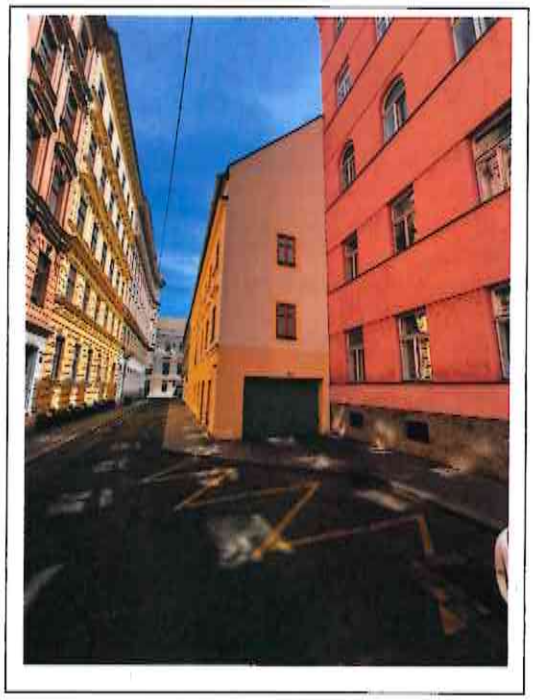


Foto 24:

Foto 25:

Foto 26:

Foto 27:

Foto 28:

Foto 29:

Foto 30:

Foto 31:

Foto 32:

Foto 33:

Foto 34:

Foto 35:

Foto 36:

Foto 37:

Foto 38:

Foto 39:

Foto 40:

Foto 41:

Foto 42:

Foto 43:

Foto 44:

Foto 45:

Foto 46:

Foto 47:

Foto 48:

Foto 49:

Foto 50:

Foto 51:

Foto 52:

Foto 53:

Foto 54:

Foto 55:

Foto 56:

Foto 57:

Foto 58:

Foto 59:

Foto 60:

Foto 61:

Foto 62:

Foto 63:

Foto 64:

Foto 65:

Foto 66:

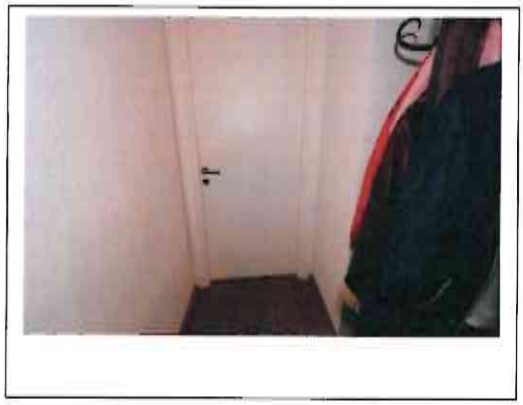


Foto 67:

Foto 68:

Foto 69:

Foto 70:

Foto 71:

Foto 72:

Foto 73:

Foto 74:

7. Anlagen

Anlage./I	Mietvertrag	4 Seiten
Anlage./II	WEG Vorausschau 2026	1 Seite
Anlage./III	Nutzwertgutachten vom 28.10.2024	17 Seiten
Anlage./IV	WE- Vertrag vom 01.08.2012	58 Seiten
Anlage./V	Protokoll der letzten WE-Versammlung	2 Seiten
Anlage./VI	Energieausweis	28 Seiten

Selbstberechnung	Mietvertrag	
Steuer Nummer	032/4383	
Laufende Nummer	11/14	
Bemessungsgrundlage	€ 268,14 x 36	€ 9.653,04
Rechtsgeschäftsgebühr	selbst berechnet €	96,53

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

dem Eigentümer der Wohnung
1090 Wien, Lackierergasse 8 Top 1
vertreten durch Hausverwaltung Karl Vielgrader
1050 Wien, Wehrgasse 27
(als Vermieter einerseits)

und

Monika MAYRHOFER, geb.: 02.08.1943
derzeit Wohnhaft in: 1080 Wien, Schmidgasse 3 Top 3
(als Mieter andererseits)

wie folgt:

I.

Vermietet wird die im Hause 1090 Wien, Lackierergasse 8 gelegene Wohnung Top Nr. 1 bestehend aus Vorraum, 3 Zimmer, Wohnküche, Wintergarten, Bad, WC, Balkon, Garten im Hof und 1 Kellerabteil im Ausmaß von ca. 80,74m².
Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am 01. Juli 2014 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.

III.

Der Mietzins besteht aus

a) **Hauptmietzins** (Grundzins) von insgesamt monatlich	€ 96,32 netto
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen, Abgaben, welcher 9,030% beträgt, das sind derzeit	€ 121,93 netto
c) dem Anteil an den Liftbetriebskosten, welcher 9,790% das sind derzeit	€ 34,27 netto
d) der jeweils auf Mietzins, Betriebskosten, etc. entf. Anteil an Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit	€ 15,62
	€ 268,14

Da es sich beim ursprünglichen Mietverhältnis um einen Friedenskronenzins gehandelt hat und auf beiderseitigen Wunsch ein Wohnungstausch stattgefunden hat, wurde ein sehr günstiger Hauptmietzins vereinbart.

Der im Punkt lit. a) genannte Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Juli 2014 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitung.
Der Vermieter wird das Erhöhungsbegehren 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekannt geben. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen (für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an).

Es besteht derzeit eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung – sollte der Mieter nicht innerhalb eines Jahres schriftlich bekannt geben, dass er sich an dieser nicht beteiligen möchte, tritt er automatisch dieser Versicherung bei. Der Anteil an den Prämien der Versicherungssumme ist bereits im monatlichen Betriebskosten-Akonto berücksichtigt.

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

IV.

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand im gutem, brauchbaren Zustand übernommen zu haben.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt mitvermietetem Inventar pfleglich zu behandeln und haftet für den Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes samt mitvermietetem Inventar durch ihn oder die Mitbewohner aus welchem Grund auch immer entsteht.

Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie insbesondere die Lichtleitungs-, Glasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

V.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand im gleichen Zustand, wie er ihn übernommen hat, zurückzulassen. Es trifft ihn somit auch die Verpflichtung, die mitvermieteten technischen Geräte zu warten und im gleichen Zustand zu erhalten respektive durch gleichwertige im Falle der Unbenutzbarkeit zu ersetzen.
Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung an den Gas-, Licht- Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dgl. Keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, so ferne der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten und dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters

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

Hunde und Kleintiere dürfen nur mit einer ausdrücklichen Bewilligung des Vermieters gehalten werden.

VI.

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. Das Zuwiderhandeln gegen das Untermietverbot stellt einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.

VII.

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

Die Mieter haften für die Erfüllung sämtlicher sie treffenden Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Dies gilt insbesondere auch für die Bezahlung des Mietzins und Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrags.

Zu Zwecken der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer pro Monat ca. € 268,14 beträgt.

VIII.

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

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

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

IX.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderungen stehen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.
Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Bestandverhältnis wird die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Josefstadt vereinbart.

X.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zur Rechtsgültigkeit der Schriftform.

XI.

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für irgendeine besondere Eignung der vermieteten Räumlichkeiten.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass keinerlei Zahlungen an die Hausinhabung oder Hausverwaltung geleistet wurden

Für den Fall des Zahlungsverzuges des Mieters sind Verzugszinsen in Höhe von 3 % über der Sekundärmarktrendite der Bundesanleihe per anno, mindestens 12 % p.a. zu bezahlen.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

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

Wien, am 25.6.2014

DEBO
Immobilienverwertungs GesmbH
VIENNA INTN TOWERS
Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien
Tel.: +43 1/99 33 99-0, Fax DW: 99 33 99-99
FN 280[illegible], HG Wien, UID-Nr. ATU[illegible]466

Für den Vermieter

Unterschrift der Mieter

VIELGRADER Immobilien

Karl J. Vielgrader
Wehrgasse 27
A-1050 Wien

Tel.: 01/586-58-32
e-Mail: office@vielgrader.at
http://www.vielgrader.at
DVR: 0756733

An die
Wohnungseigentümer der Liegenschaft
Lackierergasse 8
1090 Wien

Wien, im Dezember 2025

Betrifft: **VORSCHAU für das Jahr 2026**

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Wir erlauben uns Ihnen hiermit gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 die Vorschau für das Jahr 2026 zu Ihrer Information zu übermitteln.

1.) BETRIEBSKOSTEN:

Monatliche Akonto-Vorschreibung ab 1.1.2026 (netto)	**€ 1.550,00**
Bisherige Vorschreibung (netto)	€ 1.550,00

2.) LIFTBETRIEBSKOSTEN-AKONTO:

Monatliche Akonto-Vorschreibung ab 1.1.2026 (netto)	**€ 400,00**
Bisherige Vorschreibung (netto)	€ 400,00

Im Jahr 2026 ist keine Erhöhung der Vorschreibungen von Punkt 1) und Punkt 2) erforderlich.

3.) REPARATURRESERVE:

Monatliche Akonto-Vorschreibung ab 1.1.2026 (netto)	**€ 1.000,68**
Bisherige Vorschreibung (netto)	€ 938,69

Aufgrund der Indexanpassung ändert sich die in der der WEG-Novelle 2022 geschaffene monatliche WE-rechtliche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs. 1 WEG ab Jänner 2026 von derzeit € 1,06 je m² Gesamtnutzfläche auf € 1,13 je m² Gesamtnutzfläche.

Im Jahr 2026 ist somit eine Erhöhung der Vorschreibung von Punkt 3) erforderlich.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Karl Vielgrader

Bernhard Haunzwickl
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN UND AKADEMISCH GEPRÜFTER IMMOBILIENBERATER

1230 WIEN, ENDRESSTRASSE 45
T + F 01-889 34 89 T mobil 0650-889 34 89 e-mail: bernhau@gmx.at

GUTACHTEN

GZ 3380-2-NW/2024
Wien, am 28.10.2024

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

auf der Liegenschaft

EZ:	334
Grundbuch:	01002 Alsergrund
Bezirksgericht:	Josefstadt
GST-NR:	11
GST-Adresse:	1090 Wien, Lackierergasse 8

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBL. I Nr. 25/2009.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bernhard HAUNZWICKL
Fachgebiet Immobilien

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	*Adresse*
Debo ImmobilienverwertungsGmbH	1070 Wien, Schottenfeldgasse 72/2/II

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 334, Grundbuch 01002 Alsergrund, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bewertungsstichtag

Montag, 28.10.2024

Unterlagen / Grundlagen Behördliche Genehmigungen

Baubehördlich bewilligter Bestandsplan, Bauliche Abänderungen Umbau, Zubau MA 37/09-Lackierergasse 8/51351-1/2010 vom 24.06.2011 und 1.Planwechsel sowie 2. Planwechsel 2020.10.02 LG8 EP sowie 3. Planwechsel MA37/685012-2024-1 mit Baubewilligung vom 09.07.2024 und Fertigstellungsmeldung vom 12.09.2024.

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ 334 Grundbuch 01002 Alsergrund
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht" – Böhm, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Befund

Im Hause 1090 Wien, Lackierergasse 8 wurden umfangreiche und tiefgreifende Um- und Zubauten vorgenommen.

Dafür wurde per 21.11.2011 ein Nutzwertgutachen mit der Geschäftszahl 3380/2011 erstellt und auf dieser Basis Wohnungseigentum begründet.

Eingerichtet wurden im Erdgeschoss 1 Wohung sowie eine Garage mit 7 Kfz-Stellplätzen sowie 1 Kinderwagenabstellraum und in den drei Obergeschossen je 2 Wohnungen. Die Wohneinheiten im letzten Obergeschoss sind als Maisonetten mit Galerien ausgeführt.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone oder Terrassen und je ein Kellerabteil. Die Wohnungen sind durchwegs mit Zentralheizung ausgestattet, das Wohnhaus verfügt über einen Lift.

Mit Bewilligung vom 24.06.2011 wurden die Umbauten sowie die Aufstockung samt Dachgeschossausbau bewilligt.
Mit dem Planwechsel vom November 2011 werden die während der Bauphase aufgetretenen Änderungen hauptsächlich der Inneneinteilung der Wohnungen berücksichtigt.
Mit einem weiteren Planwechsel wurden Änderungen der Inneneinteilung der beiden Wohnungen top 6 und 7 im Dachgeschoss berücksichtigt.
Weiters wurde für die Kfz-Stellplätze 1 und 2 sowie 4 bis 7 das Naturmaß aufgenommen und dabei Abweichungen zum alten Stand festgestellt.

Es muss daher das Nutzwertgutachten erneuert werden. Überarbeitet werden nur die von den Änderungen betroffenen Wohnungen top 6 und 7 sowie die Kfz-Stellplätze 1 und 2 sowie 4 bis 7, alle übrigen Bestandseinheiten bleiben gegenüber dem ursprünglichen Gutachten unverändert.

Zu- und Abschläge für die Stockwerkslage oder die Ausrichtung der Wohnungen sind bei den einzelnen Objekten angeführt.

Für die Wohnungen im Dachgeschoss wird ein dem allgemeine Verkehrsempfinden entsprechender Zuschlag für die Lage im Dachgeschoss aufgenommen und für die teilweisen Dachschrägen im Galeriegeschoss ein Abschlag berücksichtigt.

Bei Differenzen der Nutzflächenangaben zwischen der Ausweisung pro Wohnung und der Summe der Einzelräume weden die Werte für die einzelnen Räume herangezogen.

Schlusskommentar

Das Gutachten basiert auf den zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Informationen. Sollten weitere Informationen bekannt werden, behalte ich mir die Abänderung des Gutachtens vor. Das Gutachten ist für die Verwendung durch den/die Auftraggeber/in und jene Personen, an die es von diesem/r weitergegeben wird, eingeschränkt. Weitergehende Haftungen werden ausgeschlossen.

Gutachten

Nutzflächenaufstellung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Top 1 mit KA 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	Erdgeschoss	2,24	
WC	Erdgeschoss	1,75	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,76	
Zimmer	Erdgeschoss	12,94	
Vorraum	Erdgeschoss	3,63	
Bad	Erdgeschoss	8,99	
Zimmer	Erdgeschoss	13,22	
Zimmer	Erdgeschoss	18,21	**80,74**
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	6,62	
Garten im Hof	Erdgeschoss	35,34	**41,96**
Zubehör			
Kellerabteil 1		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**80,74**

Top 2 mit KA 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	1.Obergeschoss	4,20	
WC	1.Obergeschoss	1,46	
Wohnküche	1.Obergeschoss	19,72	
Zimmer	1.Obergeschoss	18,24	
Zimmer	1.Obergeschoss	13,19	
Vorraum	1.Obergeschoss	3,65	
Bad	1.Obergeschoss	8,97	
Zimmer	1.Obergeschoss	12,92	**82,35**
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoss	6,62	**6,62**
Zubehör			
Kellerabteil 2		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**82,35**

Top 3 mit KA 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	1.Obergeschoss	9,92	
WC	1.Obergeschoss	2,20	
Zimmer	1.Obergeschoss	14,96	
Zimmer	1.Obergeschoss	11,48	
Zimmer	1.Obergeschoss	12,30	
Vorraum	1.Obergeschoss	4,60	
Bad	1.Obergeschoss	7,93	
Esszimmer	1.Obergeschoss	21,94	
Wohnküche	1.Obergeschoss	6,31	
Zimmer	1.Obergeschoss	31,49	**123,13**
Zuschläge			
Terrasse	1.Obergeschoss	15,58	**15,58**
Zubehör			
Kellerabteil 3		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**123,13**

Top 4 mit KA 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	2.Obergeschoss	4,20	
WC	2.Obergeschoss	1,48	
Wohnküche	2.Obergeschoss	19,70	
Zimmer	2.Obergeschoss	18,24	
Zimmer	2.Obergeschoss	13,21	
Bad	2.Obergeschoss	8,97	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,92	
Vorraum	2.Obergeschoss	3,65	**82,37**
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoss	6,62	**6,62**
Zubehör			
Kellerabteil 4		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**82,37**

Top 5 mit KA 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	2.Obergeschoss	3,60	
WC	2.Obergeschoss	2,20	
Zimmer	2.Obergeschoss	17,27	
Zimmer	2.Obergeschoss	11,48	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,30	
Vorraum	2.Obergeschoss	4,40	
Bad	2.Obergeschoss	7,93	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,73	
Zimmer	2.Obergeschoss	20,49	
Wintergarten	2.Obergeschoss	27,90	**120,30**
Zubehör			
Kellerabteil 5		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**120,30**

Top 6 mit KA 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	Dachgeschoss	2,66	
WC	Dachgeschoss	1,95	
Wohnküche	Dachgeschoss	21,55	
Zimmer	Dachgeschoss	14,27	
Vorraum	Dachgeschoss	4,10	
Bad	Dachgeschoss	8,69	
Zimmer	Dachgeschoss	14,20	
Zimmer	Dachgeschoss	26,61	
Galerie	Galeriegeschoss	6,38	
Atelier	Galeriegeschoss	20,55	
Bad	Galeriegeschoss	16,66	**137,62**
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoss	6,62	
Terrasse	Galeriegeschoss	8,25	**14,87**
Zubehör			
Kellerabteil 6		1,71	**1,71**
Nutzfläche			**137,62**

Top 7 mit KA 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Zimmer	Dachgeschoss	30,43	
Wohnküche	Dachgeschoss	20,60	
Zimmer	Dachgeschoss	13,49	
Vorraum	Dachgeschoss	4,25	
Bad	Dachgeschoss	7,99	
Zimmer	Dachgeschoss	13,74	
Galerie	Galeriegeschoss	6,26	
Atelier	Galeriegeschoss	20,60	
Bad	Galeriegeschoss	7,62	**124,98**
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	30,53	
Terrasse	Galeriegeschoss	7,52	**38,05**
Zubehör			
Kellerabteil 7		2,54	**2,54**
Nutzfläche			**124,98**

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz			**9,85**
Nutzfläche			**9,85**

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz			**9,85**
Nutzfläche			**9,85**

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz			**13,83**
Nutzfläche			**13,83**

Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			11,28
Nutzfläche			11,28

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			11,28
Nutzfläche			11,28

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			11,28
Nutzfläche			11,28

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			11,28
Nutzfläche			11,28

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Wohnhaus Lackiererg. 8

Top 1 mit KA 1
Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	**1,0000**
Lage im Erdgeschoss	-10,00%
Nutzwert pro m²	**0,9000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	Erdgeschoss		0,900
WC	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Bad	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	25,00 % vom NW/m²	0,225
Garten im Hof	Erdgeschoss	10,00 % vom NW/m²	0,090
Zubehör			
Kellerabteil 1		0,30 je m²	0,300

Top 2 mit KA 2
Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Obergeschoss: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	1.Obergeschoss		1,000
WC	1.Obergeschoss		1,000
Wohnküche	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Vorraum	1.Obergeschoss		1,000
Bad	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Obergeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 2		0,30 je m²	0,300

Top 3 mit KA 3
Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Obergeschoss: **1,0000**
Nutzwert pro m² **1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	1.Obergeschoss		1,000
WC	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Vorraum	1.Obergeschoss		1,000
Bad	1.Obergeschoss		1,000
Esszimmer	1.Obergeschoss		1,000
Wohnküche	1.Obergeschoss		1,000
Zimmer	1.Obergeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1.Obergeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 3		0,30 je m²	0,300

Top 4 mit KA 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Obergeschoss:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	2.Obergeschoss		1,000
WC	2.Obergeschoss		1,000
Wohnküche	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Bad	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Vorraum	2.Obergeschoss		1,000
Zuschläge			
Balkon	2.Obergeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 4		0,30 je m²	0,300

Top 5 mit KA 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Obergeschoss:	**1,0000**
Nutzwert pro m²	**1,0000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	2.Obergeschoss		1,000
WC	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Vorraum	2.Obergeschoss		1,000
Bad	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Zimmer	2.Obergeschoss		1,000
Wintergarten	2.Obergeschoss	1,20 je m²	1,200
Zubehör			
Kellerabteil 5		0,30 je m²	0,300

Top 6 mit KA 6

Art: Wohnung

Regelnutzwert Dachgeschoss:	**1,0000**
Lage im Dachgeschoss	20,00%
Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	**1,1500**

Regelnutzwert Galeriegeschoss:	**1,0000**
Starke Dachschrägen	-15,00%
Nutzwert pro m²	**0,8500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	Dachgeschoss		1,150
WC	Dachgeschoss		1,150
Wohnküche	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Vorraum	Dachgeschoss		1,150
Bad	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Galerie	Galeriegeschoss		0,850
Atelier	Galeriegeschoss		0,850
Bad	Galeriegeschoss		0,850
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,403
Terrasse	Galeriegeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,298
Zubehör			
Kellerabteil 6		0,30 je m²	0,300

Top 7 mit KA 7

Art: Wohnung

Regelnutzwert Dachgeschoss:	**1,0000**
Lage im Dachgeschoss	20,00%
Dachschrägen	-5,00%
Kein Vorraum	-5,00%
Nutzwert pro m²	**1,1000**

Regelnutzwert Galeriegeschoss:	**1,0000**
Starke Dachschrägen	-15,00%
Nutzwert pro m²	**0,8500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	Dachgeschoss		1,100
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Vorraum	Dachgeschoss		1,100
Bad	Dachgeschoss		1,100
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Galerie	Galeriegeschoss		0,850
Atelier	Galeriegeschoss		0,850
Bad	Galeriegeschoss		0,850
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,385
Terrasse	Galeriegeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,298
Zubehör			
Kellerabteil 7		0,30 je m²	0,300

Stellplatz 1

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,5000**	
Nutzwert pro m²		**0,5000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,5000

Stellplatz 2

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,5000**	
Nutzwert pro m²		**0,5000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,5000

Stellplatz 3

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,5000**	
Nutzwert pro m²		**0,5000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,5000

Stellplatz 4

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,4000**	
Nutzwert pro m²		**0,4000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 5

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,4000**	
Nutzwert pro m²		**0,4000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 6

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		**0,4000**	
Nutzwert pro m²		**0,4000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 7
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	**0,4000**
Nutzwert pro m²	**0,4000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Nutzwertberechnung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Top 1 mit KA 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	Erdgeschoss	2,24	0,900	2,02	
WC	Erdgeschoss	1,75	0,900	1,58	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,76	0,900	17,78	
Zimmer	Erdgeschoss	12,94	0,900	11,65	
Vorraum	Erdgeschoss	3,63	0,900	3,27	
Bad	Erdgeschoss	8,99	0,900	8,09	
Zimmer	Erdgeschoss	13,22	0,900	11,90	
Zimmer	Erdgeschoss	18,21	0,900	16,39	
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	6,62	0,225	1,00	
Garten im Hof	Erdgeschoss	35,34	0,090	3,00	**77**
Zubehör					
Kellerabteil 1		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 78 von 836 (156 von 1.672)

Top 2 mit KA 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	1.Obergeschoss	4,20	1,000	4,20	
WC	1.Obergeschoss	1,46	1,000	1,46	
Wohnküche	1.Obergeschoss	19,72	1,000	19,72	
Zimmer	1.Obergeschoss	18,24	1,000	18,24	
Zimmer	1.Obergeschoss	13,19	1,000	13,19	
Vorraum	1.Obergeschoss	3,65	1,000	3,65	
Bad	1.Obergeschoss	8,97	1,000	8,97	
Zimmer	1.Obergeschoss	12,92	1,000	12,92	
Zuschläge					
Balkon	1.Obergeschoss	6,62	0,350	2,00	**84**
Zubehör					
Kellerabteil 2		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 85 von 836 (170 von 1.672)

Top 3 mit KA 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	1.Obergeschoss	9,92	1,000	9,92	
WC	1.Obergeschoss	2,20	1,000	2,20	
Zimmer	1.Obergeschoss	14,96	1,000	14,96	
Zimmer	1.Obergeschoss	11,48	1,000	11,48	
Zimmer	1.Obergeschoss	12,30	1,000	12,30	
Vorraum	1.Obergeschoss	4,60	1,000	4,60	
Bad	1.Obergeschoss	7,93	1,000	7,93	
Esszimmer	1.Obergeschoss	21,94	1,000	21,94	
Wohnküche	1.Obergeschoss	6,31	1,000	6,31	
Zimmer	1.Obergeschoss	31,49	1,000	31,49	
Zuschläge					
Terrasse	1.Obergeschoss	15,58	0,350	5,00	**128**
Zubehör					
Kellerabteil 3		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 129 von 836 (258 von 1.672)

Top 4 mit KA 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	2.Obergeschoss	4,20	1,000	4,20	
WC	2.Obergeschoss	1,48	1,000	1,48	
Wohnküche	2.Obergeschoss	19,70	1,000	19,70	
Zimmer	2.Obergeschoss	18,24	1,000	18,24	
Zimmer	2.Obergeschoss	13,21	1,000	13,21	
Bad	2.Obergeschoss	8,97	1,000	8,97	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,92	1,000	12,92	
Vorraum	2.Obergeschoss	3,65	1,000	3,65	
Zuschläge					
Balkon	2.Obergeschoss	6,62	0,350	2,00	**84**
Zubehör					
Kellerabteil 4		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 85 von 836 (170 von 1.672)

Top 5 mit KA 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	2.Obergeschoss	3,60	1,000	3,60	
WC	2.Obergeschoss	2,20	1,000	2,20	
Zimmer	2.Obergeschoss	17,27	1,000	17,27	
Zimmer	2.Obergeschoss	11,48	1,000	11,48	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,30	1,000	12,30	
Vorraum	2.Obergeschoss	4,40	1,000	4,40	
Bad	2.Obergeschoss	7,93	1,000	7,93	
Zimmer	2.Obergeschoss	12,73	1,000	12,73	
Zimmer	2.Obergeschoss	20,49	1,000	20,49	
Wintergarten	2.Obergeschoss	27,90	1,200	33,48	**126**
Zubehör					
Kellerabteil 5		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 127 von 836 (254 von 1.672)

Top 6 mit KA 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	Dachgeschoss	2,66	1,150	3,06	
WC	Dachgeschoss	1,95	1,150	2,24	
Wohnküche	Dachgeschoss	21,55	1,150	24,78	
Zimmer	Dachgeschoss	14,27	1,150	16,41	
Vorraum	Dachgeschoss	4,10	1,150	4,71	
Bad	Dachgeschoss	8,69	1,150	9,99	
Zimmer	Dachgeschoss	14,20	1,150	16,33	
Zimmer	Dachgeschoss	26,61	1,150	30,60	
Galerie	Galeriegeschoss	6,38	0,850	5,42	
Atelier	Galeriegeschoss	20,55	0,850	17,47	
Bad	Galeriegeschoss	16,66	0,850	14,16	
Zuschläge					
Balkon	Dachgeschoss	6,62	0,403	3,00	
Terrasse	Galeriegeschoss	8,25	0,298	2,00	**150**
Zubehör					
Kellerabteil 6		1,71	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 151 von 836 (302 von 1.672)

Top 7 mit KA 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Zimmer	Dachgeschoss	30,43	1,100	33,47	
Wohnküche	Dachgeschoss	20,60	1,100	22,66	
Zimmer	Dachgeschoss	13,49	1,100	14,84	
Vorraum	Dachgeschoss	4,25	1,100	4,68	
Bad	Dachgeschoss	7,99	1,100	8,79	
Zimmer	Dachgeschoss	13,74	1,100	15,11	
Galerie	Galeriegeschoss	6,26	0,850	5,32	
Atelier	Galeriegeschoss	20,60	0,850	17,51	
Bad	Galeriegeschoss	7,62	0,850	6,48	
Zuschläge					
Terrasse	Dachgeschoss	30,53	0,385	12,00	
Terrasse	Galeriegeschoss	7,52	0,298	2,00	**143**
Zubehör					
Kellerabteil 7		2,54	0,300	1	**1**

Mindestanteil: 144 von 836 (288 von 1.672)

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		9,85	0,500	5,00	**5**

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		9,85	0,500	5,00	**5**

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		13,83	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 836 (14 von 1.672)

Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		11,28	0,400	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		11,28	0,400	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		11,28	0,400	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		11,28	0,400	5,00	5

Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)

Zusammenfassung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1 mit KA 1	Erdgeschoss	80,74	78 / 836	156 / 1.672	9,330
Top 2 mit KA 2	1.Obergeschoss	82,35	85 / 836	170 / 1.672	10,167
Top 3 mit KA 3	1.Obergeschoss	123,13	129 / 836	258 / 1.672	15,431
Top 4 mit KA 4	2.Obergeschoss	82,37	85 / 836	170 / 1.672	10,167
Top 5 mit KA 5	2.Obergeschoss	120,30	127 / 836	254 / 1.672	15,191
Top 6 mit KA 6	Dachgeschoss, Galeriegeschoss	137,62	151 / 836	302 / 1.672	18,062
Top 7 mit KA 7	Dachgeschoss, Galeriegeschoss	124,98	144 / 836	288 / 1.672	17,225
Stellplatz 1	Erdgeschoss	9,85	5 / 836	10 / 1.672	0,598
Stellplatz 2	Erdgeschoss	9,85	5 / 836	10 / 1.672	0,598
Stellplatz 3	Erdgeschoss	13,83	7 / 836	14 / 1.672	0,837
Stellplatz 4	Erdgeschoss	11,28	5 / 836	10 / 1.672	0,598
Stellplatz 5	Erdgeschoss	11,28	5 / 836	10 / 1.672	0,598
Stellplatz 6	Erdgeschoss	11,28	5 / 836	10 / 1.672	0,598
Stellplatz 7	Erdgeschoss	11,28	5 / 836	10 / 1.672	0,598
		Summe:	**836 / 836**	**(1.672 / 1.672)**	

Wien, 28.10.2024
GZ 3380-2-NW/2024

Gutachten

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

Polit. Gemeinde: Josefstadt
Grundbuch: 01002 Alsergrund
Einlagezahl: 334
Grundstück Nr.: 11

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

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

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 7

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

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

7 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern:
3 Abstellplatz (Abstellplätze) in der Tiefgarage
4 Abstellplatz (Abstellplätze) im Doppelparker

insgesamt: **14 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Allgemeinbeeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bernhard HAUNZWICKL
Fachgebiet Immobilien

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. KLEMENS HUPPMANN
1010 WIEN, RIEMERGASSE 9

Grunderwerbsteuer selbstberechnet am
zu Erfnr.:
_____ / Wien I

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG IN DER FASSUNG VOM 01.08.2012

(im Folgenden kurz: WEV)

abgeschlossen zwischen

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH, FN 280890z,
1020 Wien, Große Mohrengasse 23/2

kurz: „DEBO" genannt, einerseits,

und

Frau Christine BOSSE-BÜCHLING, geboren am 11.2.1967,
Herrn Michael BÜCHLING, geboren am 24.8.1957,
beide wohnhaft in 3493 Hadersdorf am Kamp, Hauptplatz 30,

kurz: „BOSSE" genannt, andererseits,

wie folgt:

1. AUSGANGSLAGE

1.1. DEBO ist derzeit (Stand 01.08.2012) Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 334 GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 11, GST-Fläche, Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), mit der Grundstücksadresse Lackierergasse 8, 1090 Wien, nachstehend kurz: „die LIEGENSCHAFT".

Die einzelnen aufgeschlossenen Anteilen, jeweils verbunden mit vorläufigem Wohnungseigentum ergeben sich aus dem beigeschlossenen Grundbuchsauszug per Stand

LEERSEITE

01.08.2012, Beilage 1, der einen integrierten Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages darstellt.

„BOSSE" hat mit Kaufvertrag vom 21.12.2011 samt Nachtrag vom 01.08.2012 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft erworben, wie sie zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind und in die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft eingewilligt.

1.2. Auf der Liegenschaft wird aufgrund des rechtskräftigen *Bescheides* des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 22.03.2012, GZ MA 37/9 – Lackierergasse 8/51351-7/2010 und einer ersten Auswechslungsplanung ein Wohnhaus renoviert/errichtet, bestehend aus 7 Wohnungen (inklusive 7 Kellerabteilen und einem Garten als Zubehörteile) und einer Garage mit 7 KFZ-Abstellplätzen (davon 4 Doppelparker) im Erdgeschoß.

1.3. Bernhard HAUNZWICKL, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und akademisch geprüfter Immobilienberater, kurz: HAUNZWICKL, hat

- in seinem Gutachten vom 21.11.2011 gemäß § 6 WEG den Bestand von 7 selbstständigen Räumlichkeiten, nämlich 7 Wohnungen und 0 sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten, und 7 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge bescheinigt;

- in seinem Gutachten vom 21.11.2011 den Gesamtnutzwert der Liegenschaft gemäß §§ 7ff WEG mit 864 sowie den Nutzwert der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ermittelt.

1.4. Auf Basis des Gutachten HAUNZWICKL vom 21.11.2011 wird vor grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages von der Alleineigentümerin vorläufiges Wohnungseigentum auf Basis eines Wohnungseigentumsstatutes begründet.

1.5. Aus der Tabelle Beilage 2 ergeben sich die auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nach der Begründung von (vorläufigem und endgültigem) Wohnungseigentum künftig entfallenden Miteigentumsanteile.

1.6. Einvernehmlich festgehalten wird, dass das ursprüngliche Gutachten HAUNZWICKL vom 11.11.2011 auf Grund des gegenständlichen ersten Auswechslungsplanes obsolet geworden ist, gleiches gilt für den am 21.12.2011 unterfertigten (ersten) Wohnungseigentumsvertrag. Dieser wird von den Vertragsparteien der guten Ordnung halber durch Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages einvernehmlich aufgehoben.

2. ÜBERTRAGUNG, WIDMUNG

2.1. Für den Fall einer weiteren Auswechslungsplanung und einer sich daraus ergebenden Änderung des Gutachtens HAUNZWICKL vereinbaren die Vertragsparteien nachstehendes:

LEERSEITE

2.1.1. Die Vertragsparteien übertragen einander bzw. übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die notwendig sind, damit jedem Vertragsteil als Wohnungseigentümer der nach der weiteren Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt.

2.1.2. Die Übergabe und Übernahme dieser berichtigten Anteile erfolgt mit Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags durch sämtliche Vertragsparteien, womit auch Nutzungen und Lasten, Zufall und Gefahr übergeht.

2.2. Sämtliche Vertragsparteien widmen die Stellplätze 1 bis 7 (hievon 4 Doppelparker) für Kraftfahrzeuge als eigene Wohnungseigentumsobjekte.

3. WOHNUNGSEIGENTUMS-BEGRÜNDUNG

3.1. Sämtliche Vertragsparteien räumen einander an den jeweiligen in den Spalten 1 und 3 der Beilage 2. genannten selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, also an wohnungseigentumstauglichen Objekten, das Wohnungseigentumsrecht ein, das ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

3.2. Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes ausdrücklich wechselseitig bindend an und nehmen zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Mindestanteil an der im Punkt 1.1. WEV genannten Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

3.3. Für den Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Absatz 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien schon jetzt Unentgeltlichkeit einer allenfalls daraus resultierenden Änderung von Miteigentumsanteilen.

3.4. Partner einer Eigentümerpartnerschaft verzichten für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch auf eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft.

Der jeweils zweitgenannte Partner der Eigentümerpartnerschaft bevollmächtigt hiemit den jeweils erstgenannten Partner der Eigentümerpartnerschaft, für ihn Äußerungs- und Stimmrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft (§ 13 Absatz 5 WEG) wahrzunehmen und die entsprechenden Erklärungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft und anderen Wohnungseigentümern und deren jeweiligen Vertretern abzugeben. Diese Vollmacht erlischt im Todesfall auch nur eines Partners der Eigentümergemeinschaft, erstreckt sich im Übrigen aber auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger, auch Einzelrechtsnachfolger, der Partner der Eigentümerpartnerschaft.

Diese Regelung gilt auch für Eigentümerpartnerschaften, die künftig gemeinsame Wohnungseigentümer eines oder

LEERSEITE

mehrerer Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft sind, wobei in diesem Fall der im Grundbuch jeweils zweitgenannte Partner der Eigentümerpartnerschaft den im Grundbuch jeweils erstgenannten Partner der Eigentümerpartnerschaft im Sinne des vorigen Absatzes bevollmächtigt.

All diese Vollmachten erlöschen nach derzeitiger Rechtslage nach drei Jahren (§ 24 Absatz 2 WEG). Sollte diese gesetzliche Bestimmung außer Kraft treten, bleiben die oben erteilten Vollmachten wirksam oder leben wieder auf.

3.5. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 Absatz 2 WEG und § 4 Absatz 3 WEG schad- und klaglos zu halten.

3.6. Die Wohnungseigentumsobjekte dürfen ausschließlich für Wohnzwecke oder solche Tätigkeiten verwendet werden, die keine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer wie etwa durch Geruch, Lärm etc. nach sich zieht.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich ferner, bei Benützung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft, ein dem gedeihlichen Zusammenwohnen aller Wohnungseigentümer dienliches Verhalten zu setzen, insbesondere auch bei der Bepflanzung und Einzäunung von Eigengärten und Terrassen oder bei künftigen Umbaumaßnahmen auf Interessen der Miteigentümer, insbesondere benachbarter Wohnungen, Eigengärten und Terrassen, insbesondere hinsichtlich Lichteinfall, Beschattung oder Beeinträchtigung der Aussicht, Bedacht zu nehmen, sodass keine für diese unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen. Insbesondere wird die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ausdrücklich ausgeschlossen.

3.7. Die Herstellung eines Sichtschutzes im Garten über das von der DEBO errichtete Ausmaß hinaus ist nicht zulässig; unter Sichtschutz im Sinne dieser Vertragsbestimmung ist jede Art des Zaunes, insbesondere eine Mauer, Bretterwand, Matte oder ähnliches zu verstehen, nicht aber Pflanzen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich wechselseitig gegenüber allen anderen, auch künftigen Miteigentümern der Liegenschaft – dies als echter Vertrag zugunsten Dritter (§ 881 ABGB) - zur Unterlassung der Herstellung eines darüber hinausgehenden Sichtschutzes, sofern nicht im Vorhinein die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer der Liegenschaft vorliegt.

3.8. Nach Maßgabe der baulichen und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten ist jeder Miteigentümer berechtigt, auf seine Kosten und Gefahr (weitere) Klimageräte für sein wohnungseigentumstaugliches Objekt zu installieren.

Ein solcher Wohnungseigentümer darf für die Durchführung von Leitungen allgemeine Teile

LEERSEITE

der LIEGENSCHAFT, wie etwa Außenwände oder Decken seiner Wohnung, in Anspruch nehmen, sofern dies für die Installation solcher Klimageräte notwendig oder zweckmäßig ist und schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Alle Wohnungseigentümer verpflichten sich, allenfalls erforderliche Zustimmungen zur Installation solcher Klimageräte eines solchen anderen Wohnungseigentümers abzugeben.

3.9. Nach Maßgabe der baulichen und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, auf seine Kosten und Gefahr eine SAT-Anlage für sein wohnungseigentumstaugliches Objekt zu installieren.

Jeder Wohnungseigentümer darf für die Durchführung von Leitungen allgemeine Teile der LIEGENSCHAFT, wie etwa Außenwände oder Decken seiner Wohnung, in Anspruch nehmen, sofern dies für die Installation der SAT-Anlage notwendig oder zweckmäßig ist und schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Alle Wohnungseigentümer verpflichten sich, allenfalls erforderliche Zustimmungen zur Installation einer solchen SAT-Anlage eines anderen Wohnungseigentümers abzugeben.

3.10. Die Wohnungseigentümer vereinbaren ferner:

- der Gebrauch von offenem Licht und Feuer, das Rauchen, das Laufen lassen von Motoren bei geschlossenem Garagentor, das Hantieren mit Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt von weniger als 21 Grad Celsius und das Abstellen von flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen sind in der Garage verboten;

- die Abstellplätze in der Garage dienen ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, nicht aber sonstigen Zwecken, insbesondere nicht Lagerzwecken.

- die Bestimmungen der StVO kommen in der Garage sinngemäß zur Anwendung.

3.11. Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum dient der gewöhnlichen Nutzung durch sämtliche Miteigentümer

3.12. Zugänge zum Dach:

Der Zugang auf das Dach und zu den Kaminen des Wohnhauses erfolgt über das Stiegenhaus, am Dach selbst ist ein Laufsteg für den Rauchfangkehrer errichtet.

3.13. Sofern dies für die Wartung, Instandhaltung oder Reparatur eines anderen wohnungseigentumstauglichen Objektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft notwendig oder nützlich ist (wie z.B. die Ermöglichung des Zuganges zu den Rauchfängen und Klimageräten auf dem Dach

LEERSEITE

der Wohnhausanlage), hat jeder Miteigentümer auch seine wohnungseigentumstauglichen Objekte zugänglich zu machen und notwendige Maßnahmen auch in seinem wohnungseigentumstauglichen Objekt zu dulden.

4. AUFWENDUNGEN, AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

4.1. Die Rechtsverhältnisse, die durch die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes entstehen, werden durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der jeweils geltenden Fassung geregelt. Dies gilt insbesondere für die Verwaltung der Wohnungseigentumsobjekte, die Verwaltung der Liegenschaft sowie die Aufwendungen und Erträgnisse, soweit in diesem Wohnungseigentumsvertrag nichts anderes vereinbart ist.

4.2. Die Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich Freiflächen) einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen, sofern im Folgenden nichts anderes vereinbart ist.

Diese Regelung gilt – in Abweichung von der in § 32 Absatz 1 WEG vorgesehenen Regelung – auch für den Fall, dass noch vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt ein Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde, der nach der Wohnungseigentumsbegründung weiter wirkt.

4.3. Die Aufwendungen werden in nachstehender Rangfolge getragen:

4.3.1. Aufwendungen für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt (ob Wohnung oder Kfz-Abstellplatz) trägt deren Eigentümer; dies gilt insbesondere für Aufwendungen für die Änderung, Erhaltung, Wartung und Instandhaltung von Innentüren, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen jeweils inklusive Geländern (jeweils ausgenommen tragende Teile und Abdichtungen), allfälligen Klimageräten, Bepflanzung oder Zäune (die nicht auf Allgemeinflächen liegen); sind mehrere wohnungseigentumstaugliches Objekte (ob Wohnungen, Geschäftslokale, Büros oder Kfz-Abstellplätze in einer der Garagen) betroffen, so tragen deren Miteigentümer diese Aufwendungen;

4.3.2. Aufwendungen für die allgemeinen Teile der Garage im Erdgeschoß – wozu auch die Zufahrt samt Rampen, Hebebühnen, Tor, Drehscheibe und Beleuchtung zählen - tragen die Miteigentümer von KfZ-Abstellplätzen/Doppelparkern in der Garage.

4.3.3. Aufwendungen der allgemeinen Teile des Wohnhauses, wie etwa des Stiegenhauses (samt Strom- und Fernwärmeleitungen und Strom- und Wasserverbrauch) und des Liftes der Schleuse/Brandschutztüre zur Garage, des Fahrrad- und Kinderwagenabstellraumes, der Zugangswege zu den Dächern und auf den Dächern, allfälliger Satellitenanlagen und Aufwendungen für die Änderung, Erhaltung, Wartung und Instandhaltung von Außenfenstern, Außentüren und Wohnungseingangstüren tragen die

LEERSEITE

Miteigentümer der Wohnungen (nicht aber von Kfz-Abstellplätzen).

4.3.4. Im Übrigen tragen Aufwendungen für die Gesamtanlage - wie insbesondere Fundamente, Dach, Fassade, Hof samt Mistkübel-Abstellflächen - alle Miteigentümer der Liegenschaft.

4.4. Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen innerhalb eines Verrechnungskreises sind ausschließlich die Miteigentumsanteile der betroffenen Miteigentümer.

4.5. Allfällige Änderungen der Miteigentumsanteile sind in sinngemäßer Anwendung des § 32 Abs 6 WEG ab der der Änderung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

5. ABSTIMMUNGSEINHEITEN

Zu den Punkten 4.1. bis 4.4. WEV vereinbaren alle Miteigentümer – mit den im WEG vorgesehenen Mehrheiten - sohin eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit wie folgt, wobei die Willensbildung innerhalb einer Abstimmungseinheit mit den im WEG vorgesehenen Mehrheiten erfolgt:

5.1. Über Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt (ob Wohnung oder Kfz-Abstellplatz) samt Zubehör – wie insbesondere für die Änderung, Erhaltung, Wartung und Instandhaltung von Innentüren, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen jeweils inklusive Geländern (jeweils ausgenommen tragende Teile und Abdichtungen), allfälligen Klimageräten von Wohnungen, Bepflanzung oder Zäune (die nicht auf Allgemeinflächen liegen) - entscheidet nur deren Eigentümer; sind mehrere wohnungseigentumstaugliche Objekte betroffen, entscheiden deren Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an den betroffenen wohnungseigentumstauglichen Objekten.

5.2. Über Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den allgemeinen Teile der Garage – wozu auch das Tor, die Rampe sowie Hebebühnen, Drehscheibe und die Beleuchtung der Garage im Erdgeschoss zählen – entscheiden ausschließlich die Eigentümer von KfZ-Abstellplätzen/Doppelparkern in der Garage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Kfz-Abstellplätze/Doppelparker in der Garage im Erdgeschoss.

5.3. Über Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Wohnhauses, wie etwa das Stiegenhaus und der Lift (samt Strom- und Fernwärmeleitungen und Strom- und Wasserverbrauch), der Schleuse/Brandschutztüre zur Garage, der Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, der Zugangswege zu den Dächern und auf den Dächern, allfällige Satellitenanlage und Aufwendungen für die Änderung, Erhaltung, Wartung und Instandhaltung von Außenfenstern, Außentüren und Wohnungseingangstüren entscheiden ausschließlich die Eigentümer der Wohnungen

LEERSEITE

(nicht aber von Kfz-Abstellplätzen/Doppelparkern) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungen des Wohnhauses.

5.4. Allfällige Änderungen der Miteigentumsanteile sind in sinngemäßer Anwendung des § 32 Absatz 6 WEG ab der der Änderung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

6. RÜCKLAGE

6.1. Zur Vorsorge für künftige Aufwendungen wird unter Bedachtnahme auf die Abrechnungskreise gemäß Punkt 4. WEV sowie unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen eine angemessene Rücklage (§ 31 WEG) pro Quadratmeter und Jahr gebildet.

6.2. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

7. VERWALTER

7.1. Die Vertragsparteien haben mit gesondertem Vertrag die Hausverwaltung Karl J. Vielgrader, Wehrgasse 27, 1050 Wien, zum Verwalter der Liegenschaft bestellt.

7.2. In Abweichung des § 25 Absatz 1 WEG vereinbaren die Vertragsparteien sohin, dass der Verwalter jedes Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen hat.

8. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 334 Grundbuch 01002 Alsergrund, Gerichtsbezirk Josefstadt, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

8.1. Im Gutbestandsblatt

8.1.1. in der Aufschrift Teilung Gutbestand/Eigentum die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum";

8.1.2. die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung Karl J. Vielgrader, Wehrgasse 27, 1050 Wien, als Verwalter.

8.2. im Eigentumsblatt (soferne gegenüber dem Wohnungseigentumsstatut verändert)

die Einverleibung der berichtigten Eigentumsrechte für die in Spalte 2 der Beilage 2. angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 5 (endgültige Miteigentumsanteile) der Beilage 2. angeführten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in den Spalten 1 und 3 dieser Tabelle angeführten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;

8.3. im Lastenblatt

die Ersichtlichmachung der Regelung über den abweichenden Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen gemäß Punkt 4.1. bis Punkt 4.4. und Punkt 5. dieses Wohnungseigentumsvertrags.

LEERSEITE

9. ALLGEMEINES

9.1. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem jeweiligen Verwalter, in Ermangelung eines solchen der in der Präambel erstgenannten Vertragspartei, zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird.

Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine Kosten eine einfache oder beglaubigte Ablichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages zu verlangen.

9.2. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags verbundenen Beglaubigungskosten, Steuern und sonstigen Abgaben werden von den Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Mindestanteile an der im Punkt 1.1. WEV genannten Liegenschaft getragen.

9.3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Allfällige mündliche Nebenabreden verlieren mit der Unterfertigung dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. In diesem Fall ist die ungültige Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

Vertragslücken sind durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen.

9.4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Wohnungseigentumsvertrag auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger, insbesondere auch Einzelrechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen solidarisch zu überbinden; auch diese trifft die Verpflichtung zur weiteren (solidarischen) Überbindung auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger.

9.5. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird der ausschließliche Gerichtsstand bei dem für den 9. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständigen Gericht vereinbart.

9.6. Beilagen sind integrierender Bestandteil des Wohnungseigentumsvertrages.

10. VOLLMACHT

Zur Sicherung der Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch erteilen sämtliche Vertragsteile hiermit Herrn Dr. Christoph PFAFFENBERGER, geb. 01.05.1975, über den Tod hinaus wirksame Vollmacht und den einseitigen unwiderruflichen Auftrag insbesondere zur Errichtung und Unterfertigung von Nachträgen zu diesem Vertrag und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages..

LEERSEITE

Diese Vollmacht erlischt mit der Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch.

Wien, am 10.09.2012

.....

für DEBO Immobilienverwertungs GesmbH
FN 280890z,

Wien, am 09.08.2012

..... 19.03.1979

für Christine BOSSE-BÜCHLING, geboren am 11.02.1967

Wien, am 09.08.2012

..... 19.03.1979

für Michael BÜCHLING, geboren am 24.08.1957

LEERSEITE

ÖFFENTLICHE NOTARE
DR. KLEMENS HUPPMANN & MAG. WERNER POINDL
PARTNERSCHAFT
WIEN – INNERE STADT

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund **EINLAGEZAHL 334**
BEZIRKSGERICHT Josefstadt
****
Letzte TZ 20236/2012
Vorläufiges Wohnungseigentum
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
11		GST-Fläche	357	
		Bauf.(Gebäude)	257	
		Bauf.(Nebenf.)	100	Lackierergasse 8

********** A2 **********
1 a 16083/1934 Erbauung eines Hauses (auf) GST 11
********** B **********
2 ANTEIL: 78/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 mit Balkon, Garten im Hof
3 ANTEIL: 85/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 mit Balkon
4 ANTEIL: 129/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 3 mit Terrasse
5 ANTEIL: 85/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 mit Balkon
6 ANTEIL: 127/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020

a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 5

7 ANTEIL: 146/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 mit
Balkon

8 ANTEIL: 147/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 mit
Terrasse

9 ANTEIL: 18/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 1
(Tiefgaragenplatz)

10 ANTEIL: 18/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 2
(Tiefgaragenplatz)

11 ANTEIL: 7/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 3
(Tiefgaragenplatz)

12 ANTEIL: 6/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 4 (Doppelparker
unten)

13 ANTEIL: 6/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23
Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils

d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 5 (Doppelparker oben)

14 ANTEIL: 6/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23 Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 6 (Doppelparker unten)

15 ANTEIL: 6/864
DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)
ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020
a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23 Eigentumsrecht
b 124/2012 Rangordnung für die Veräußerung bis 2013-01-16
c 20236/2012 Teilung des Anteils
d 20236/2012 Vorläufiges Wohnungseigentum an Stellplatz 7 (Doppelparker oben)

********** C **********

2 b 4077/2011 IM RANG 3825/2010 Pfandurkunde 2010-09-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.950.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
c 4296/2011 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 499 GB 01008 Margarethen und
EZ 2989 GB 01006 Landstraße (je BG Innere Stadt Wien)

3 a 4362/2011 Pfandurkunde 2011-09-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.170.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
b 4362/2011 Kautionsband
c 4362/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 2989 GB 01006 Landstraße (BG Innere Stadt Wien)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

****

Grundbuch 01.08.2012 13:22:26

DR. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

ÖFFENTLICHER NOTAR
ALS GERICHTSKOMMISSAR

BEGLAUBIGTE KOPIE

5005/10 4077/2011
4362/2011 1462/10
1262/11

VOLLMACHT

mit welcher ich, **Sasa JANKOVIC**, geboren am 11. (elften) Jänner 1978 (neunzehnhundertachtundsiebzig), 1140 Wien, Hütteldorferstraße 339/20, ----------

a) im eigenen Namen ----------

b) in meiner Eigenschaft als selbständig vertretungs- und zeichnungsberechtigte Geschäftsführer der **DEBO Immobilienverwertungs GesmbH** mit dem Sitz in Wien (FN 280890 z), ----------

Herrn Dean BOZOVIC, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) Dezember 1968 (neunzehnhundertachtundsechzig), 1030 Wien, Göschlgasse 5/34, ----------

bevollmächtige und beauftrage, ----------

1) mich bei Gesellschafterbeschlüssen und Gesellschafterversammlungen jeglicher Art,- insbesondere bei der DEBO Immobilienverwertungs GesmbH,- welche Firma diese Gesellschaft auch in Hinkunft führen mag,- mit dem Sitz in Wien (FN 280890 z) zu vertreten und für mich das Stimmrecht auszuüben, einschließlich Firmawortlautänderung, Geschäftsführerbestellungen und -abberufung, Sitzverlegung, Änderung des Bilanzstichtages, Liquidation der Gesellschaft, sowie ----------
2) mich in meiner Eigenschaft als Gesellschafter und Geschäftsführer der genannten Gesellschaft in allen Belangen, insbesondere betreffend des Punktes 1) zu vertreten, und für mich Erklärungen, welcher Art immer, auch in Form von Firmenbucheingaben abzugeben,---------- ----------
3) für mich einen Abtretungsvertrag abzuschließen, mit dem ich meinen einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage von EUR 17.850,-- (Euro siebzehntausendachthundertfünfzig) entsprechenden Geschäftsanteil an der DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ganz oder in Teilen – auch in Form von Anbot und Annahmeerklärung - abtrete, den oder die übernehmenden Gesellschafter auszuwählen und alle Vertragsbedingungen, einschließlich der Festsetzung des Abtretungspreises und der Art seiner Bezahlung festzulegen, ----------
4) Bankgeschäfte zu tätigen, Konten zu eröffnen und zu schließen, Überweisungen, Einzahlungen und Abhebungen zu tätigen, Post zu beheben und Postwege zu erledigen und ihn ----------

in allen diesfalls vorfallenden **Rechts-, Straf-, Steuer-, Gebühren-** und **politischen** Angelegenheiten, und zwar sowohl vor **Gerichts-, Finanz-** und allen wie immer Namen habenden **Verwaltungsbehörden** des Staates, der Länder, Bezirke oder der Gemeinden als auch **außerbehördlich** zu meinem (unserem) **Machthaber** dergestalt bestelle(n), dass er hierin alle nach seinem Ermessen erforderlichen Schritte unternehme, mich (uns) aktiv und passiv vertrete und insbesondere: alle **Prozesse,** darunter auch Nichtigkeits- und Wiederaufnahms-, Oppositions- und Exszindierungsprozesse führe, wozu ich (wir) ihm im Sinne des § 31 der Zivilprozessordnung Prozessvollmacht erteile(n), Schiedsverträge abschließe und Schiedsrichter wähle, **Exekutionen, Sicherungen, einstweilige Verfügungen** und alle sonstigen gesetzlichen Zwangsmaßregeln erwirke, bei Zwangsversteigerungen beweglicher oder unbeweglicher Sachen im Sinne des § 180 der Exekutionsordnung mitbiete, mich (uns) in allen das Mietengesetz betreffenden Angelegenheiten vertrete, **grundbücherliche** Anmerkungs-, Vormerkungs-, Einverleibungs- und Löschungs-**Erklärungen** abgebe und deren grundbücherliche Durchführung bewirke oder davon abstehe, in **Verlassenschaftsabhandlungen** die bedingte oder unbedingte Erbserklärung abgebe, Vermächtnisse oder andere Rechte in Anspruch nehme, oder auf das Erb- oder Pflichtteilsrecht oder alle anderen wie immer gearteten Rechte an den Nachlaß verzichte, alle Ausweise, insbesondere das eidesstättige Vermögensbekenntnis und die

ÖFFENTLICHE NOTARE
DR. KLEMENS HUPPMANN & MAG. WERNER POINDL
PARTNERSCHAFT
WIEN – INNERE STADT

AMTSBESTÄTIGUNG

Ich, Doktor Klemens Huppmann, öffentlicher Notar in Wien, mit dem Amtssitz in 1010 Wien, Riemergasse 9, bestätige gemäß § 89 a Notariatsordnung aufgrund der heute im elektronischem Wege vorgenommene Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, dass Herr Sasa Jankovic, geboren am 11.01.1978 (elften Jänner neunzehnhundertachtundsiebzig) seit 23.08.2010 (dreiundzwanzigsten August zweitausendzehn) die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH, FN 280890 z, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Große Mohrengasse 23/2, bis zum heutigen Tage selbständig vertritt. ----------

Wien, am 05.06.2012 (fünften Juni zweitausendzwölf). ----------

DR. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt REPUBLIK ÖSTERREICH

Dr. Klemens HUPPMANN
öffentlicher Notar

Riemergasse 9, 1010 Wien Tel.:**43-1-512 28 65-0 FaxDw.:21 kanzlei@nhp.at

WEV Lackierergasse 8 in der Fassung vom 01.08.2012

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
top Nr. / Lage	**Wohnungseigentümer**	**Bestandobjekt**	**Zubehör Wohnungs-eigentum**	**Mindesteigentumsanteile gem. NWG vom 21.11.2011**
Top 1 Erdgeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Balkon und Garten im Hof	Kellerabteil 1	78/864
Top 2 1. Obergeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Balkon	Kellerabteil 2	85/864
Top 3 1. Obergeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Terrasse	Kellerabteil 3	129/864
Top 4 2. Obergeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Balkon	Kellerabteil 4	85/864
Top 5 2. Obergeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung	Kellerabteil 5	127/864
Top 6 Dachgeschoss Galeriegeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Balkon	Kellerabteil 6	146/864
Top 7 Dachgeschoss Galeriegeschoss	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Wohnung mit Terrassse	Kellerabteil 7	147/864
Stellplatz 1	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Tiefgaragenplatz		18/864
Stellplatz 2	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Tiefgaragenplatz		18/864
Stellplatz 3	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Tiefgaragenplatz		7/864
Stellplatz 4	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Doppelparker unten		6/864
Stellplatz 5	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Doppelparker oben		6/864
Stellplatz 6	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Doppelparker unten		6/864
Stellplatz 7	DEBO Immobilienver-wertungs GesmbH FN 280890 z	Doppelparker oben		6/864

~~Beilage ./1~~

Bernhard Haunzwickl
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN
UND AKADEMISCH GEPRÜFTER IMMOBILIENBERATER

1230 WIEN, ENDRESSTRASSE 45
T + F 01-889 34 89 T mobil 0650-889 34 89 e-mail: bernhau@telering.at

GUTACHTEN

3389/2011
21.11.2011

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

auf der Liegenschaft

EZ:	334
Grundbuch:	01002 Alsergrund
Bezirksgericht:	Josefstadt
GST-NR:	11
GST-Adresse:	1090 Wien, Lackierergasse 8

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes idF der
Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bernhard HAUNZWICKL
Fachgebiet Immobilien

Allgemeines

Auftraggeber

Name	Adresse
Debo Immobilienverwertungs Gmb	1020 Wien, Große Mohrengasse 23/2

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 334, Grundbuch 01002 Alsergrund, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 - BGBL. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Ortsbesichtigung

Freitag, 11.11.2011

Bewertungsstichtag

Freitag, 11.11.2011

Unterlagen / Grundlagen

Bauliche Abänderungen Umbau, Zubau MA 37/09-Lackierergasse 8/51351-1/2010 vom 24.06.2011 und 1.Planwechsel vom 17.11.2011, dessen Bewilligung vorausgesetzt wird baubehördlich bewilligter Bestandsplan

Behördliche Genehmigungen

Bauliche Abänderungen Umbau, Zubau MA 37/09-Lackierergasse 8/51351-1/2010 vom 24.06.2011 und 1.Planwechsel vom 17.11.2011, dessen Bewilligung vorausgesetzt wird

Befund

Im Hause 1090 Wien, Lackierergasse 8 wurden umfangreiche und tiefgreifende Um- und Zubauten vorgenommen.

Eingerichtet wurden im Erdgeschoss 1 Wohung sowie eine Garage mit 7 Kfz-Stellplätzen sowie 1 Kinderwagenabstellraum und in den drei Obergeschossen je 2 Wohnungen. Die Wohneinheiten im letzten Obergeschoss sind als Maisonetten mit Galerien ausgeführt.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone oder Terrassen und je ein Kellerabteil.

Mit Bewilligung vom 24.06.2011 wurden die Umbauten sowie die Aufstockung samt Dachgeschossausbau bewilligt.
Mit dem Planwechsel vom November 2011 werden die während der Bauphase aufgetretenen Änderungen hauptsächlich der Inneneinteilung der Wohnungen berücksichtigt

Als Regelwohnung wird die top 2 im 1. Obergeschoss herangezogen. Diese verfügt über 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Vorraum sowie Balkon und Kellerabteil. Die Wohnung ist mit Zentralheizung ausgestattet, das Wohnhaus verfügt über einen Lift.

Bei Differenzen der Nutzflächenangaben zwischen der Ausweisung pro Wohnung und der Summe der Einzelräume weden die Werte für die einzelnen Räume herangezogen.

Gutachten

Nutzflächenaufstellung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	Erdgeschoss	2,24	
WC	Erdgeschoss	1,76	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,76	
Zimmer	Erdgeschoss	12,94	
Vorraum	Erdgeschoss	3,63	
Bad	Erdgeschoss	8,99	
Zimmer	Erdgeschoss	13,22	
Zimmer	Erdgeschoss	18,21	80,74
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	6,62	
Garten im Hof	Erdgeschoss	35,34	41,96
Zubehör			
Kellerabteil 1		1,71	1,71
Nutzfläche			80,74

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	1. Obergeschos	4,20	
WC	1. Obergeschos	1,46	
Wohnküche	1. Obergeschos	19,72	
Zimmer	1. Obergeschos	18,24	
Zimmer	1. Obergeschos	13,19	
Vorraum	1. Obergeschos	3,65	
Bad	1. Obergeschos	8,97	
Zimmer	1. Obergeschos	12,92	82,35
Zuschläge			
Balkon	1. Obergeschos	6,62	6,62
Zubehör			
Kellerabteil 2		1,71	1,71
Nutzfläche			82,35

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	1. Obergeschos	9,92	
WC	1. Obergeschos	2,20	
Zimmer	1. Obergeschos	14,96	
Zimmer	1. Obergeschos	11,48	
Zimmer	1. Obergeschos	12,30	
Vorraum	1. Obergeschos	4,60	
Bad	1. Obergeschos	7,93	
Esszimmer	1. Obergeschos	21,94	
Wohnküche	1. Obergeschos	6,31	
Zimmer	1. Obergeschos	31,49	123,13
Zuschläge			
Terrasse	1. Obergeschos	15,58	15,58
Zubehör			
Kellerabteil 3		1,71	1,71
Nutzfläche			123,13

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	2. Obergeschos	4,20	
WC	2. Obergeschos	1,48	
Wohnküche	2. Obergeschos	19,70	
Zimmer	2. Obergeschos	18,24	
Zimmer	2. Obergeschos	13,21	
Bad	2. Obergeschos	8,97	
Zimmer	2. Obergeschos	12,92	
Vorraum	2. Obergeschos	3,65	82,37
Zuschläge			
Balkon	2. Obergeschos	6,62	6,62
Zubehör			
Kellerabteil 4		1,71	1,71
Nutzfläche			82,37

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	2. Obergeschos	3,60	
WC	2. Obergeschos	2,20	
Zimmer	2. Obergeschos	17,27	
Zimmer	2. Obergeschos	11,48	
Zimmer	2. Obergeschos	12,30	
Vorraum	2. Obergeschos	4,40	
Bad	2. Obergeschos	7,93	
Zimmer	2. Obergeschos	12,73	
Zimmer	2. Obergeschos	20,49	
Wintergarten	2. Obergeschos	27,90	120,30
Zubehör			
Kellerabteil 5		1,71	1,71
Nutzfläche			120,30

Top 6

	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
m²	**Räume**			
	Gang	Dachgeschoss	2,81	
	WC	Dachgeschoss	1,95	
	Wohnküche	Dachgeschoss	21,02	
	Zimmer	Dachgeschoss	14,13	
	Vorraum	Dachgeschoss	4,10	
	Bad	Dachgeschoss	8,69	
	Zimmer	Dachgeschoss	14,35	
	Zimmer	Dachgeschoss	29,89	
	Galerie	Galeriegeschoss	28,85	
,13	Restraum	Galeriegeschoss	7,50	133,29
	Zuschläge			
,58	Balkon	Dachgeschoss	6,62	6,62
	Zubehör			
,71	Kellerabteil 6		1,71	1,71
13	**Nutzfläche**			133,29

Top 7

	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
m²	**Räume**			
	Zimmer	Dachgeschoss	30,84	
	Wohnküche	Dachgeschoss	20,46	
	Zimmer	Dachgeschoss	13,33	
	Vorraum	Dachgeschoss	4,25	
	Bad	Dachgeschoss	8,04	
	Zimmer	Dachgeschoss	13,88	
	Galerie	Galeriegeschoss	32,65	
,37	Restraum	Galeriegeschoss	7,72	131,17
	Zuschläge			
,62	Terrasse	Dachgeschoss	30,53	30,53
	Zubehör			
,71	Kellerabteil 7		2,54	2,54
37	**Nutzfläche**			131,17

Stellplatz 1

	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
m²	**Tiefgaragenplatz**			30,33
	Nutzfläche			30,33

Stellplatz 2

	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
	Tiefgaragenplatz			30,33
	Nutzfläche			30,33

Stellplatz 3

	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
30	**Tiefgaragenplatz**			13,83
	Nutzfläche			13,83
71				
30	**Stellplatz 4**			
	Bezeichnung	**Lage**	**Fläche**	**m²**
	Doppelparker			14,71
	Nutzfläche			14,71

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			14,71
Nutzfläche			14,71

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			15,08
Nutzfläche			15,08

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Doppelparker			15,08
Nutzfläche			15,08

m²
,71
71

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Wohnhaus Lackiererg. 8

m²
,08
08

Top 1
Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:		1,0000	
Lage im Erdgeschoss		-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,9000	

m²
,08
,08

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	Erdgeschoss		0,900
WC	Erdgeschoss		0,900
Wohnküche	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Vorraum	Erdgeschoss		0,900
Bad	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zimmer	Erdgeschoss		0,900
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	25,00 % vom NW/m²	0,225
Garten im Hof	Erdgeschoss	10,00 % vom NW/m²	0,090
Zubehör			
Kellerabteil 1		0,30 je m²	0,300

Top 2 (Regelwohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Obergeschos:		**1,0000**	
Nutzwert pro m²		**1,0000**	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	1. Obergeschos		1,000
WC	1. Obergeschos		1,000
Wohnküche	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Vorraum	1. Obergeschos		1,000
Bad	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Zuschläge			
Balkon	1. Obergeschos	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 2		0,30 je m²	0,300

Top 3 (Regelwohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. Obergeschos:		1,0000	
Nutzwert pro m²		1,0000	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Gang	1. Obergeschos		1,000
WC	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Vorraum	1. Obergeschos		1,000
Bad	1. Obergeschos		1,000
Esszimmer	1. Obergeschos		1,000
Wohnküche	1. Obergeschos		1,000
Zimmer	1. Obergeschos		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1. Obergeschos	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 3		0,30 je m²	0,300

Top 4 (Regelwohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. Obergeschos:		1,0000	
Nutzwert pro m²		1,0000	
Bezeichnung	**Lage**	**Bewertung**	**Nutzwert / m²**
Räume			
Gang	2. Obergeschos		1,000
WC	2. Obergeschos		1,000
Wohnküche	2. Obergeschos		1,000
Zimmer	2. Obergeschos		1,000
Zimmer	2. Obergeschos		1,000
Bad	2. Obergeschos		1,000
Zimmer	2. Obergeschos		1,000
Vorraum	2. Obergeschos		1,000
Zuschläge			
Balkon	2. Obergeschos	35,00 % vom NW/m²	0,350
Zubehör			
Kellerabteil 4		0,30 je m²	0,300

Top 5 (Regelwohnung)
Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. Obergeschoss:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	2. Obergeschoss		1,000
WC	2. Obergeschoss		1,000
Zimmer	2. Obergeschoss		1,000
Zimmer	2. Obergeschoss		1,000
Zimmer	2. Obergeschoss		1,000
Vorraum	2. Obergeschoss		1,000
Bad	2. Obergeschoss		1,000
Zimmer	2. Obergeschoss		1,000
Zimmer	2. Obergeschoss		1,000
Wintergarten	2. Obergeschoss	1,20 je m²	1,200
Zubehör			
Kellerabteil 5		0,30 je m²	0,300

Top 6
Art: Wohnung

Regelnutzwert Dachgeschoss:	1,0000
Lage im Dachgeschoss	20,00%
Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	1,1500

Regelnutzwert Galeriegeschoss:	1,0000
Starke Dachschrägen	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	Dachgeschoss		1,150
WC	Dachgeschoss		1,150
Wohnküche	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Vorraum	Dachgeschoss		1,150
Bad	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Zimmer	Dachgeschoss		1,150
Galerie	Galeriegeschoss		0,850
Restraum	Galeriegeschoss		0,850
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,403
Zubehör			
Kellerabteil 6		0,30 je m²	0,300

Top 7
Art: Wohnung

Regelnutzwert Dachgeschoss:	1,0000
Lage im Dachgeschoss	20,00%
Dachschrägen	-5,00%
Kein Vorraum	-5,00%
Nutzwert pro m²	1,1000

Regelnutzwert Galeriegeschoss:	1,0000
Starke Dachschrägen	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Wohnküche	Dachgeschoss		1,100
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Vorraum	Dachgeschoss		1,100
Bad	Dachgeschoss		1,100
Zimmer	Dachgeschoss		1,100
Galerie	Galeriegeschoss		0,850
Restraum	Galeriegeschoss		0,850
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	35,00 % vom NW/m²	0,385
Zubehör			
Kellerabteil 7		0,30 je m²	0,300

Stellplatz 1
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	**0,5000**
Übergröße	20,00%
Nutzwert pro m²	**0,6000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,6000

Stellplatz 2
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	**0,5000**
Übergröße	20,00%
Nutzwert pro m²	**0,6000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,600

Stellplatz 3
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:	**0,5000**
Nutzwert pro m²	**0,5000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Tiefgaragenplatz			0,5000

Stellplatz 4
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		0,4000	
Nutzwert pro m²		0,4000	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 5
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		0,4000	
Nutzwert pro m²		0,4000	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 6
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		0,4000	
Nutzwert pro m²		0,4000	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Stellplatz 7
Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert:		0,4000	
Nutzwert pro m²		0,4000	

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Doppelparker			0,4000

Nutzwertberechnung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	Erdgeschoss	2,24	0,900	2,02	
WC	Erdgeschoss	1,75	0,900	1,58	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,76	0,900	17,78	
Zimmer	Erdgeschoss	12,94	0,900	11,65	
Vorraum	Erdgeschoss	3,63	0,900	3,27	
Bad	Erdgeschoss	8,99	0,900	8,09	
Zimmer	Erdgeschoss	13,22	0,900	11,90	
Zimmer	Erdgeschoss	18,21	0,900	16,39	
Zuschläge					
Balkon	Erdgeschoss	6,62	0,225	1,00	
Garten im Hof	Erdgeschoss	35,34	0,090	3,00	77
Zubehör					
Kellerabteil 1		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 78 von 864 (156 von 1.728)

Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	1. Obergeschos	4,20	1,000	4,20	
WC	1. Obergeschos	1,46	1,000	1,46	
Wohnküche	1. Obergeschos	19,72	1,000	19,72	
Zimmer	1. Obergeschos	18,24	1,000	18,24	
Zimmer	1. Obergeschos	13,19	1,000	13,19	
Vorraum	1. Obergeschos	3,65	1,000	3,65	
Bad	1. Obergeschos	8,97	1,000	8,97	
Zimmer	1. Obergeschos	12,92	1,000	12,92	
Zuschläge					
Balkon	1. Obergeschos	6,62	0,350	2,00	84
Zubehör					
Kellerabteil 2		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 85 von 864 (170 von 1.728)

Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	1. Obergeschos	9,92	1,000	9,92	
WC	1. Obergeschos	2,20	1,000	2,20	
Zimmer	1. Obergeschos	14,96	1,000	14,96	
Zimmer	1. Obergeschos	11,48	1,000	11,48	
Zimmer	1. Obergeschos	12,30	1,000	12,30	
Vorraum	1. Obergeschos	4,60	1,000	4,60	
Bad	1. Obergeschos	7,93	1,000	7,93	
Esszimmer	1. Obergeschos	21,94	1,000	21,94	
Wohnküche	1. Obergeschos	6,31	1,000	6,31	
Zimmer	1. Obergeschos	31,49	1,000	31,49	
Zuschläge					
Terrasse	1. Obergeschos	15,58	0,350	5,00	128
Zubehör					
Kellerabteil 3		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 129 von 864 (258 von 1.728)

Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	2. Obergeschos	4,20	1,000	4,20	
WC	2. Obergeschos	1,48	1,000	1,48	
Wohnküche	2. Obergeschos	19,70	1,000	19,70	
Zimmer	2. Obergeschos	18,24	1,000	18,24	
Zimmer	2. Obergeschos	13,21	1,000	13,21	
Bad	2. Obergeschos	8,97	1,000	8,97	
Zimmer	2. Obergeschos	12,92	1,000	12,92	
Vorraum	2. Obergeschos	3,65	1,000	3,65	
Zuschläge					
Balkon	2. Obergeschos	6,62	0,350	2,00	84
Zubehör					
Kellerabteil 4		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 85 von 864 (170 von 1.728)

Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	2. Obergeschos	3,60	1,000	3,60	
WC	2. Obergeschos	2,20	1,000	2,20	
Zimmer	2. Obergeschos	17,27	1,000	17,27	
Zimmer	2. Obergeschos	11,48	1,000	11,48	
Zimmer	2. Obergeschos	12,30	1,000	12,30	
Vorraum	2. Obergeschos	4,40	1,000	4,40	
Bad	2. Obergeschos	7,93	1,000	7,93	
Zimmer	2. Obergeschos	12,73	1,000	12,73	
Zimmer	2. Obergeschos	20,49	1,000	20,49	
Wintergarten	2. Obergeschos	27,90	1,200	33,48	126
Zubehör					
Kellerabteil 5		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 127 von 864 (254 von 1.728)

Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	Dachgeschoss	2,81	1,150	3,23	
WC	Dachgeschoss	1,95	1,150	2,24	
Wohnküche	Dachgeschoss	21,02	1,150	24,17	
Zimmer	Dachgeschoss	14,13	1,150	16,25	
Vorraum	Dachgeschoss	4,10	1,150	4,71	
Bad	Dachgeschoss	8,69	1,150	9,99	
Zimmer	Dachgeschoss	14,35	1,150	16,50	
Zimmer	Dachgeschoss	29,89	1,150	34,37	
Galerie	Galeriegeschoss	28,85	0,850	24,52	
Restraum	Galeriegeschoss	7,50	0,850	6,38	
Zuschläge					
Balkon	Dachgeschoss	6,62	0,403	3,00	146
Zubehör					
Kellerabteil 6		1,71	0,300	1	1

Mindestanteil: 146 von 864 (292 von 1.728)

Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Zimmer	Dachgeschoss	30,84	1,100	33,92	
Wohnküche	Dachgeschoss	20,46	1,100	22,51	
Zimmer	Dachgeschoss	13,33	1,100	14,66	
Vorraum	Dachgeschoss	4,25	1,100	4,68	
Bad	Dachgeschoss	8,04	1,100	8,84	
Zimmer	Dachgeschoss	13,88	1,100	15,27	
Galerie	Galeriegeschoss	32,65	0,850	27,75	
Restraum	Galeriegeschoss	7,72	0,850	6,56	
Zuschläge					
Terrasse	Dachgeschoss	30,53	0,385	12,00	146
Zubehör					
Kellerabteil 7		2,54	0,300	1	1

Mindestanteil: 147 von 864 (294 von 1.728)

Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		30,33	0,600	18,00	18

Mindestanteil: 18 von 864 (36 von 1.728)

Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		30,33	0,600	18,00	18

Mindestanteil: 18 von 864 (36 von 1.728)

Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz		13,83	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 864 (14 von 1.728)

Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		14,71	0,400	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 864 (12 von 1.728)

Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		14,71	0,400	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 864 (12 von 1.728)

Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		15,08	0,400	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 864 (12 von 1.728)

Stellplatz 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		15,08	0,400	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 864 (12 von 1.728)

Zusammenfassung

Wohnhaus Lackiererg. 8

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Erdgeschoss	80,74	78 / 864	156 / 1.728	9,028
Top 2	1. Obergeschos	82,35	85 / 864	170 / 1.728	9,838
Top 3	1. Obergeschos	123,13	129 / 864	258 / 1.728	14,931
Top 4	2. Obergeschos	82,37	85 / 864	170 / 1.728	9,838
Top 5	2. Obergeschos	120,30	127 / 864	254 / 1.728	14,699
Top 6	Dachgeschoss, Galeriegeschoss	133,29	146 / 864	292 / 1.728	16,898
Top 7	Dachgeschoss, Galeriegeschoss	131,17	147 / 864	294 / 1.728	17,014
Stellplatz 1		30,33	18 / 864	36 / 1.728	2,083
Stellplatz 2		30,33	18 / 864	36 / 1.728	2,083
Stellplatz 3		13,83	7 / 864	14 / 1.728	0,810
Stellplatz 4		14,71	6 / 864	12 / 1.728	0,694
Stellplatz 5		14,71	6 / 864	12 / 1.728	0,694
Stellplatz 6		15,08	6 / 864	12 / 1.728	0,694
Stellplatz 7		15,08	6 / 864	12 / 1.728	0,694
		Summe:	864 / 864	(1.728 / 1.728)	

LEERSEITE

21.11.2011

Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde:	Josefstadt
Grundbuch:	01002 Alsergrund
Einlagezahl:	334
Grundstück Nr.:	11

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 7

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

7 Abstellplätz(e) für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern:
3 KFZ-Abstellplätz(e) in der Tiefgarage
4 KFZ-Abstellplätz(e) im Doppelparker

insgesamt: 14 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bauliche Abänderungen Umbau, Zubau
MA 37/09-Lackierergasse 8/51351-1/2010 vom 24.06.2011 und 1.Planwechsel vom November 2011, dessen Bewilligung vorausgesetzt wird

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bernhard HAUNZWICKL
Fachgebiet Immobilien

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl & Partner, Wien

B.R.Z.: 5706/2012-mm

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Magistra Beate MATUSCHEK,** geboren am 19.03.1979 (neunzehnten März neunzehnhundertneunundsiebzig), 1010 Wien, Riemergasse 9, wird bestätigt.----------

Wien, am 09.08.2012 (neunten August zweitausendzwölf).----------

DR. KLEMENS HUPPMANN
ÖFFENTLICHER NOTAR
6
Wien-Innere Stadt, Wien
REPUBLIK ÖSTERREICH

ÖFFENTLICHER NOTAR

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl & Partner, Wien

B.R.Z.: 6323/2012-mrn

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Dean BOZOVIC**, geboren am 28.12.1969 (achtundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig), 1030 Wien, Göschlgasse 5/34, wird bestätigt.----------

Wien, am 10.09.2012 (zehnten September zweitausendzwölf).----------

Dr. KLEMENS HUPPMANN
ÖFFENTLICHER NOTAR
6
Wien-Innere Stadt, Wien
REPUBLIK ÖSTERREICH

ÖFFENTLICHER NOTAR

LEERSEITE

BEGLAUBIGTE KOPIE

4077/2011
5085/10
4362/2011 14622/10
1262/11

VOLLMACHT

mit welcher ich, **Sasa JANKOVIC**, geboren am 11. (elften) Jänner 1978 (neunzehnhundertachtundsiebzig), 1140 Wien, Hütteldorferstraße 339/20, ----------

a) im eigenen Namen ----------

b) in meiner Eigenschaft als selbständig vertretungs- und zeichnungsberechtigte Geschäftsführer der **DEBO Immobilienverwertungs GesmbH** mit dem Sitz in Wien (FN 280890 z), ----------

Herrn Dean BOZOVIC, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) Dezember 1968 (neunzehnhundertachtundsechzig), 1030 Wien, Göschlgasse 5/34, ----------

bevollmächtige und beauftrage, ----------

1) mich bei Gesellschafterbeschlüssen und Gesellschafterversammlungen jeglicher Art,- insbesondere bei der DEBO Immobilienverwertungs GesmbH,- welche Firma diese Gesellschaft auch in Hinkunft führen mag,- mit dem Sitz in Wien (FN 280890 z) zu vertreten und für mich das Stimmrecht auszuüben, einschließlich Firmawortlautänderung, Geschäftsführerbestellungen und -abberufung, Sitzverlegung, Änderung des Bilanzstichtages, Liquidation der Gesellschaft, sowie ----------
2) mich in meiner Eigenschaft als Gesellschafter und Geschäftsführer der genannten Gesellschaft in allen Belangen, insbesondere betreffend des Punktes 1) zu vertreten, und für mich Erklärungen, welcher Art immer, auch in Form von Firmenbucheingaben abzugeben,---------- ----------
3) für mich einen Abtretungsvertrag abzuschließen, mit dem ich meinen einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage von EUR 17.850,-- (Euro siebzehntausendachthundertfünfzig) entsprechenden Geschäftsanteil an der DEBO Immobilienverwertungs GesmbH ganz oder in Teilen – auch in Form von Anbot und Annahmeerklärung - abtrete, den oder die übernehmenden Gesellschafter auszuwählen und alle Vertragsbedingungen, einschließlich der Festsetzung des Abtretungspreises und der Art seiner Bezahlung festzulegen, ----------
4) Bankgeschäfte zu tätigen, Konten zu eröffnen und zu schließen, Überweisungen, Einzahlungen und Abhebungen zu tätigen, Post zu beheben und Postwege zu erledigen und ihn ----------

in allen diesfalls vorfallenden **Rechts-, Straf-, Steuer-, Gebühren-** und **politischen** Angelegenheiten, und zwar sowohl vor **Gerichts-, Finanz-** und allen wie immer Namen habenden **Verwaltungsbehörden** des Staates, der Länder, Bezirke oder der Gemeinden als auch **außerbehördlich** zu meinem (unserem) **Machthaber** dergestalt bestelle(n), dass er hierin alle nach seinem Ermessen erforderlichen Schritte unternehme, mich (uns) aktiv und passiv vertrete und insbesondere: alle **Prozesse,** darunter auch Nichtigkeits- und Wiederaufnahms-, Oppositions- und Exszindierungsprozesse führe, wozu ich (wir) ihm im Sinne des § 31 der Zivilprozessordnung Prozessvollmacht erteile(n), Schiedsverträge abschließe und Schiedsrichter wähle, **Exekutionen, Sicherungen, einstweilige Verfügungen** und alle sonstigen gesetzlichen Zwangsmaßregeln erwirke, bei Zwangsversteigerungen beweglicher oder unbeweglicher Sachen im Sinne des § 180 der Exekutionsordnung mitbiete, mich (uns) in allen das Mietengesetz betreffenden Angelegenheiten vertrete, **grundbücherliche** Anmerkungs-, Vormerkungs-, Einverleibungs- und Löschungs-**Erklärungen** abgebe und deren grundbücherliche Durchführung bewirke oder davon abstehe, in **Verlassenschaftsabhandlungen** die bedingte oder unbedingte Erbserklärung abgebe, Vermächtnisse oder andere Rechte in Anspruch nehme, oder auf das Erb- oder Pflichtteilsrecht oder alle anderen wie immer gearteten Rechte an den Nachlaß verzichte, alle Ausweise, insbesondere das eidesstättige Vermögensbekenntnis und die

Nachlassnachweisung erstatte und unterfertige und überhaupt alle zur Durchführung der Abhandlung dienlichen Schritte unternehme, ferner mich (uns) in allen anderen **außerstreitigen Rechtsangelegenheiten**, insbesondere in Vormundschafts- oder Kuratelsachen oder bei Amortisationen vertrete, in **Strafsachen** als mein (unser) Verteidiger fungiere oder für mich (uns) alle wie immer gearteten Strafanträge stelle, mich (uns) im **Konkursverfahren** und **Ausgleichsverfahren** vertrete, insbesondere den Vermögensverwalter und die Gläubigerausschüsse wähle und wie immer geartete Stimmrechte ausübe, mich (uns) in allen **Gebühren-** und **Steuersachen** sowie in Angelegenheiten der öffentlichen und sozialen Abgaben vertrete, insbesondere Bekenntnisse und andere Erklärungen abgebe und Vereinbarungen treffe, weiter in allen bisher angeführten Angelegenheiten, Klagen und alle anderen wie immer gearteten Erledigungen samt Beilagen sich gültig zustellen lasse, alle wie immer Namen habende ordentliche oder außerordentliche Rechtsmittel ergreife, Vorstellungen, Beschwerden, Einsprüche und Widersprüche anbringe oder davon abstehe, **Vergleiche** vor Gericht, den eingangs erwähnten Behörden oder außerbehördlich abschließe, Geld, Geldeswert oder andere bewegliche Sachen samt Nebengebühren bei Gericht, Behörden oder von wem immer in Empfang nehme und darüber quittiere, die **Verwaltung** meines (unseres) beweglichen oder unbeweglichen Vermögens führe, für mich (uns) Rechte, bewegliches oder unbewegliches Vermögens verpfände, entgeltlich oder unentgeltlich veräußere oder erwerbe, übergebe oder übernehme, Anlehen und Darlehen, Gesellschaftsverträge und alle wie immer gearteten **Verträge schließe**, Anerkenntnis- oder Verzichtserklärungen abgebe, **Pfänder** bestelle oder auflasse, Löschungserklärungen ausstelle und Zahlungen leiste, endlich im Verhinderungsfalle andere **Stellvertreter** mit gleicher oder beschränkter Vollmacht bestelle und überhaupt in allen meinen (unseren) Angelegenheiten vorkehre, was er für mich (uns) als nötig oder auch nur nützlich erachten sollte, wogegen ich (wir) ihm verspreche(n) alle seine und seiner Substituten auf Grund dieser Vollmacht unternommenen Schritte und Handlungen für genehm zu halten und als von mir (uns) selbst geschehen anzusehen.

Diese Vollmacht berechtigt auch zum Selbstkontrahieren und gilt auch über meinen Tod hinaus.

Wien, am 23.08.2010

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH

Jankovic Sasa ..... Jankovic Sasa .....

BRZ.: 1782/2010

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift von Herrn Sasa JANKOVIC, geboren am 11. (elften) Jänner 1978 (neunzehnhundertachtundsiebzig), 1140 Wien, Hütteldorferstraße 339/20, sowie der Firmazeichnung von ---- Herrn Sasa JANKOVIC als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der DEBO Immobilienverwertungs-- GesmbH mit dem Sitz in Wien. ----------

Wien, am dreiundzwanzigsten August zweitausendzehn (23.08.2010). ----------

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

Öffentl. Notar

Dr. Peter PFANNL Öffentlicher Notar Wien-Brigittenau

Vorstehende Fotokopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original wort- und ziffernmäßig vollkommen überein. ----------

Wien, am 05.06.2012 (fünften Juni zweitausendzwölf). ----------

DR. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

ÖFFENTLICHER NOTAR

DR. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

ÖFFENTLICHE NOTARE
DR. KLEMENS HUPPMANN & MAG. WERNER POINDL
PARTNERSCHAFT
WIEN – INNERE STADT

AMTSBESTÄTIGUNG

Ich, Doktor Klemens Huppmann, öffentlicher Notar in Wien, mit dem Amtssitz in 1010 Wien, Riemergasse 9, bestätige gemäß § 89 a Notariatsordnung aufgrund der heute im elektronischem Wege vorgenommene Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, dass Herr Sasa Jankovic, geboren am 11.01.1978 (elften Jänner neunzehnhundertachtundsiebzig) seit 23.08.2010 (dreiundzwanzigsten August zweitausendzehn) die DEBO Immobilienverwertungs GesmbH, FN 280890 z, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Große Mohrengasse 23/2, bis zum heutigen Tage selbständig vertritt. ----------

Wien, am 05.06.2012 (fünften Juni zweitausendzwölf). ----------

DR. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt REPUBLIK ÖSTERREICH

Dr. Klemens HUPPMANN
öffentlicher Notar

Riemergasse 9, 1010 Wien Tel.:**43-1-512 28 65-0 FaxDw.:21 kanzlei@nhp.at

37020096110064421

PROTOKOLL

über die **Wohnungseigentümerversammlung – 1090 Wien, Lackierergasse 8**
im Café Standard, Margaretenstraße 63, 1050 Wien, welche am
Montag, den 15.April 2019 stattgefunden hat.

Versammlungsbeginn: 18.00 Uhr

Anwesend:

Von der Gebäudeverwaltung: Herr Vielgrader
DEBO Immobilienverwertungs GmbH – Herr Bozovic Dejan, Frau Dr. Haas

Entschuldigt: Familie Mag. Stöger Barbara und Günter, Familie Bosse-Büchling Christine & Michael, Herr Prof. Kirchdörfer Rainer, Frau Dr. Gadner Monika und Herr Mag. Vogler Felix

Begrüßung:

Herr Vielgrader begrüßt alle Anwesenden und entschuldigt die nicht anwesenden Wohnungseigentümer.

Anwesende Anteile: 370/864-stel MEA oder 42,82 %

Herr Vielgrader stellt fest, dass aufgrund der Anteile von 370/864-stel die Versammlung nicht beschlussfähig ist, jedoch heute keine Beschlussfassungen geplant sind.

Es werden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

Finanzielle Situation des Hauses:

Herr Vielgrader berichtet, dass das Hauskonto per 15.April 2019 ein Guthaben in der Höhe von EUR 3.373,71 aufweist.
Die Reparaturrücklage der Liegenschaft beläuft sich per 31.03.2019 auf EUR 3.879,76.
Es gibt derzeit keine nennenswerten Wohnbeitragsrückstände seitens der Eigentümer.

Herr Vielgrader erklärt, dass er für die Zahlung der monatlichen Vorschreibung einen Einziehungsauftrag wirklich sehr empfehlen möchte, damit eventuelle Wohnbeitragsrückstände oder -guthaben bei den Wohnungseigentümern vermieden werden können, die zwangsläufig bei Daueraufträgen immer wieder entstehen. Gerne kann sich diesbezüglich jeder Eigentümer direkt an die Kanzlei wenden um ein SEPA Lastschriftmandat zu erhalten.

Herr Vielgrader informiert weiters, dass die derzeitige monatliche Einhebung der Reparaturrücklage sehr niedrig bemessen ist – derzeit nur 0,17 EUR pro m2, d.h. das ist eine Ansparungssumme pro Monat von nur EUR 150,02. Insbesondere da der Wert des Betrages aufgrund der Inflation noch mehr vermindert wird und die Wohnungseigentümergemeinschaft dann auch keine vernünftige Reparaturrücklage für eventuelle Großreparaturen, die früher oder später auftreten können, angespart hat.
Daher wird ab Juli 2019 der Betrag von EUR 0,17 pro m2 auf EUR 0,35 pro m2 erhöht, dass ergibt eine Ansparung von EUR 310,60 pro Monat.

Allgemeine Situation des Hauses:

Herr Vielgrader berichtet, dass er bei der letzten Hausbegehung festgestellt hat, dass leider Mauerspinnen die schöne Fassade befallen haben und daher wird er einen Kostenvoranschlag zur Bekämpfung einholen um weitere Schäden vermeiden zu können.

Weiters soll beim Haustor eine Solarlampe montiert werden, da hier derzeit nur lose Kabel herunterhängen und das schöne Gesamtbild des Hauses stören. Herr Vielgrader wird diesbezüglich alles organisieren.

Bei der Treppe zum Kellerabgang ist eine Stiege ausgebrochen und Herr Bozovic erklärt sich dankenswerterweise bereit, die Reparatur zu organisieren.

Das eingeholte Angebot der Firma Mewald Ges.m.b.H. über eine einmal jährliche Wartung der Toranlage in der Höhe von EUR 316,00 pro Wartung und Überprüfung soll beauftragt werden.

Allfälliges:

Die Wohnungseigentümer teilen mit, dass die Mülltrennung leider nicht optimal funktioniert bzw. wird gebeten, künftig mehr darauf zu achten. Es soll diesbezüglich auch ein Aushang in mehreren Sprachen von der Verwaltung erstellt und am schwarzen Brett zur Information angebracht werden.

Da es keine weiteren Anliegen mehr gibt, bedankt sich Herr Vielgrader nochmals fürs Kommen und schließt die Versammlung.

Sitzungsende: 18.30 Uhr

Hinweis:
Die Hausverwaltung weist höflich darauf hin, dass es sich beim gegenständlichen Protokoll um ein Gedächtnisprotokoll und nicht um ein Wortprotokoll handelt. Das Protokoll ist daher eine sinngemäße Zusammenfassung der Versammlung.

Lackierergasse

Lackierergasse 8
A 1090, Wien-Alsergrund

Verfasserin

Architekturbüro Scharner www.scharner.com

Raphael Donnergasse 6
3400 Klosterneuburg

T
F
M 06645635934
E office@scharner.com

20.05.2021

Lackierergasse

Lackierergasse 8
1090 Wien-Alsergrund

Katastralgemeinde: 01002 Alsergrund
Einlagezahl: 334
Grundstücksnummer: 11
GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 01.12.2010
Nummer: lackierergasse08-Ein01

VerfasserIn der Unterlagen

Architekturbüro Scharner www.scharner.com
T
F
Raphael Donnergasse 6
3400 Klosterneuburg
M 06645635934
E office@scharner.com
ErstellerIn Nummer: (keine)

AuftraggeberIn

Immobilienverwaltung Karl Vielgrader
T 01/586-58-32
F 01/585-22-29
M
Wehrgasse 27/1
1050 Wien-Margareten
E office@vielgrader.at

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Heiztechnik	ON H 5056-1:2019-01-15
Raumlufttechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019 ab dem Jahr 2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ARCHITEKTURBÜRO

BEZEICHNUNG	Lackierergasse	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lackierergasse 8	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	01002
Grundstücksnr.	11	Seehöhe	178 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ARCHITEKTURBÜRO

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	985,1 m²	Heiztage	243 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	788,1 m²	Heizgradtage	3650 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2.802,4 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.136,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,46 m	mittlerer U-Wert	0,500 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	33,64	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	44,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	44,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	89,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,83
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	49.719 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	50,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	48.563 kWh/a	HWB_{SK} =	49,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	10.068 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	71.359 kWh/a	HEB_{SK} =	72,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,13
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,19
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	22.437 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	93.796 kWh/a	EEB_{SK} =	95,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	115.100 kWh/a	PEB_{SK} =	116,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	101.376 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	102,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	13.725 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	13,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	22.718 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	23,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,83
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller:in	Architekturbüro Scharner www.scharner.com
Ausstellungsdatum	18.05.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	17.05.2031		
Geschäftszahl			

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

Bauteilliste

Lackierergasse

D12 Terrasse

Bestand

AD O-U

			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1		Betonplatten	0,0400	2,100	0,019
2	•	Splitt	0,0350	0,700	0,050
3		Vlies	0,0040	0,220	0,018
4		EPDM Baufolie, Gummi	0,0020	0,170	0,012
5		XPS-G 50 80 bis 100 mm (38 kg/m³)	0,1000	0,037	2,703
6	•	Schaumstoffbahn	0,0040	0,040	0,100
7	•	Schaumstoffbahn	0,0040	0,040	0,100
8		Gefällebeton	0,0550	1,300	0,042
9		Stahlbeton-Decke	0,0800	2,300	0,035
10		Dippelbaumdecke	0,2000	0,130	1,538
		Wärmeübergangswiderstände			0,140
			0,5240	RT =	4,757
				U =	**0,210**

D6 Gaupendach

Bestand

AD O-U

	Lage			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1		Blecheindeckung	B	0,0070	60,000	0,000
2		Vlies	B	0,0040	0,220	0,018
3		Vollholzschalung	B	0,0240	0,150	0,160
4		Konterlattung	B	0,0800	0,150	0,533
5		OSB - Platten (R = 640)	B	0,0220	0,130	0,169
6.0	—	Vollholzsparren Breite: 0,10 m Achsenabstand: 0,80 m	B	0,1600	0,170	0,941
6.1		MW (Steinwolle)	B	0,1600	0,043	3,721
7.0		Konterlattung (50 x 80 mm) Breite: 0,08 m Achsenabstand: 0,50 m	B	0,0500	0,150	0,333
7.1		MW (Steinwolle)	B	0,0500	0,043	1,163
8	•	Dampfsperre	B	0,0002	221,000	0,000
9		Sparschalung	B	0,0240	0,150	0,160
10		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
11		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
		Wärmeübergangswiderstände				0,140
		RTo=5,470 m2K/W; RTu=4,873 m2K/W;		**0,4010**	RT =	5,171
					U =	**0,193**

D7 Flachdach

Bestand

AD O-U

	Lage			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1		Blecheindeckung	B	0,0070	60,000	0,000
2		Vlies	B	0,0040	0,220	0,018
3		Vollholzschalung	B	0,0240	0,150	0,160
4		Konterlattung	B	0,0800	0,150	0,533
5		OSB - Platten (R = 640)	B	0,0220	0,130	0,169
6.0	—	Vollholzsparren Breite: 0,10 m Achsenabstand: 0,80 m	B	0,1800	0,170	1,059
6.1		MW (Steinwolle)	B	0,1800	0,043	4,186

Bauteilliste

Lackierergasse

7.0		Konterlattung (50 x 80 mm) Breite: 0,08 m Achsenabstand: 0,50 m	B	0,0500	0,150	0,333
7.1		MW (Steinwolle)	B	0,0500	0,043	1,163
8	•	Dampfsperre	B	0,0002	221,000	0,000
9		Sparschalung	B	0,0240	0,150	0,160
10		Unterkonstruktion	B	0,0350	0,157	0,222
11		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
12		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
		Wärmeübergangswiderstände				0,140
		RTo=6,082 m2K/W; RTu=5,434 m2K/W;		**0,4560**	RT =	5,758
					U =	**0,174**

D8 Steildach

Bestand

AD O-U

Lage				d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1		Dachziegeln	B	0,0300	0,700	0,043
2		Lattung (30 x 50 mm)	B	0,0300	0,150	0,200
3		Konterlattung (50 x 80 mm)	B	0,0500	0,150	0,333
4		OSB - Platten (R = 640)	B	0,0220	0,130	0,169
5.0		Vollholzsparren Breite: 0,10 m Achsenabstand: 0,80 m	B	0,1800	0,170	1,059
5.1		MW (Steinwolle)	B	0,1800	0,043	4,186
6.0		Konterlattung (50 x 80 mm) Breite: 0,08 m Achsenabstand: 0,50 m	B	0,0500	0,150	0,333
6.1		MW (Steinwolle)	B	0,0500	0,043	1,163
7	•	Dampfsperre	B	0,0002	221,000	0,000
8		Sparschalung	B	0,0240	0,150	0,160
9		Sparschalung	B	0,0230	0,150	0,153
10		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
11		Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
		Wärmeübergangswiderstände				0,140
		RTo=5,863 m2K/W; RTu=5,231 m2K/W;		**0,4390**	RT =	5,547
					U =	**0,180**

AF_01 89/150_NW

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	0,65	48,60	1,20
Rahmen				0,69	51,40	1,20
Glasrandverbund	7,94					
			vorh.	1,34		**1,20**

Bauteilliste

Lackierergasse

AF_02 113/150_NW

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,08	63,70	1,20
Rahmen				0,62	36,30	1,20
Glasrandverbund	6,86					
			vorh.	1,70		**1,20**

AF_03 90/150_NW

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	0,78	57,80	1,20
Rahmen				0,57	42,20	1,20
Glasrandverbund	6,40					
			vorh.	1,35		**1,20**

AF_04 110/150_SO

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,04	63,00	1,20
Rahmen				0,61	37,00	1,20
Glasrandverbund	6,80					
			vorh.	1,65		**1,20**

AF_05 240/230_SO

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	4,41	79,90	1,20
Rahmen				1,11	20,10	1,20
Glasrandverbund	12,60					
			vorh.	5,52		**1,20**

Bauteilliste

Lackierergasse

AF_06 212/260_SO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	4,00	72,60	1,20
Rahmen				1,51	27,40	1,20
Glasrandverbund	19,72					
			vorh.	5,51		**1,20**

AF_07 462/260_SO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	9,50	79,10	1,20
Rahmen				2,51	20,90	1,20
Glasrandverbund	34,72					
			vorh.	12,01		**1,20**

AF_08 212/240_SO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	3,64	71,50	1,20
Rahmen				1,45	28,50	1,20
Glasrandverbund	18,92					
			vorh.	5,09		**1,20**

AF_09 462/240_SO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	8,64	77,90	1,20
Rahmen				2,45	22,10	1,20
Glasrandverbund	33,92					
			vorh.	11,09		**1,20**

Bauteilliste

Lackierergasse

AF_10 199/150_NO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,86	62,30	1,20
Rahmen				1,13	37,70	1,20
Glasrandverbund	14,54					
			vorh.	2,99		**1,20**

AF_11 140/150_NO-WG

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,21	57,60	1,20
Rahmen				0,89	42,40	1,20
Glasrandverbund	11,00					
			vorh.	2,10		**1,20**

AF_12 100/200_SO

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,44	72,00	1,20
Rahmen				0,56	28,00	1,20
Glasrandverbund	5,20					
			vorh.	2,00		**1,20**

DF_01 114/140_NW

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,13	70,70	1,40
Rahmen				0,47	29,30	1,40
Glasrandverbund	4,28					
			vorh.	1,60		**1,40**

Bauteilliste

Lackierergasse

DF_02 134/98_NW

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	0,89	67,70	1,40
Rahmen				0,42	32,30	1,40
Glasrandverbund	3,84					
			vorh.	1,31		**1,40**

DF_03 100/250_NW-fix

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,84	73,60	1,70
Rahmen				0,66	26,40	1,70
Glasrandverbund	6,20					
			vorh.	2,50		**1,70**

DF_04 114/140_SO

Bestand

AF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,590	1,13	70,70	1,40
Rahmen				0,47	29,30	1,40
Glasrandverbund	4,28					
			vorh.	1,60		**1,40**

AW_1 Aussenwand

Bestand

AW A-I, Vollziegel 48cm

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz)	0,0070	0,800	0,009
2	Spachtelung	0,0030	1,400	0,002
3	MW-W Steinwolle PTP 80	0,1400	0,040	3,500
4	Vollziegel (R = unbekannt)	0,4800	0,700	0,686
5	KRZ Isoputz	0,0200	0,116	0,172
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,6500	RT =	4,539
			U =	**0,220**

Bauteilliste

Lackierergasse

AW_2 Außenwand Holz

Bestand

AW A-I

Lage			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Blecheindeckung	B	0,0070	60,000	0,000
2	Vlies	B	0,0020	0,220	0,009
3	Vollholzschalung	B	0,0240	0,150	0,160
4.0	Vollholzsteher Breite: 0,10 m Achsenabstand: 0,80 m	B	0,1000	0,140	0,714
4.1	MW-PT (Steinwolle) (150)	B	0,1000	0,039	2,564
5	Federschiene	B	0,0270	0,169	0,160
6	Dampfsperre	B	0,0010	0,230	0,004
7	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
8	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
	Wärmeübergangswiderstände				0,170
	RTo=2,742 m2K/W; RTu=2,583 m2K/W;		**0,1910**	RT =	2,662
				U =	**0,376**

AW_3 Aussenwand

Bestand

AW A-I, Vollziegel

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz)	0,0070	0,800	0,009
2	Spachtelung	0,0030	1,400	0,002
3	MW-W Steinwolle PTP 100	0,1000	0,040	2,500
4	Vollziegel (R = unbekannt)	0,3000	0,700	0,429
5	KRZ Isoputz	0,0200	0,116	0,172
	Wärmeübergangswiderstände			0,170
		0,4300	RT =	3,282
			U =	**0,305**

D_09 Decke ü. Garage

Bestand

DggG U-O, Holz

Lage			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Belag (R = 1300)	B	0,0150	0,190	0,079
2	Spanplatte V100	B	0,0220	0,130	0,169
3	PE - Folie	B	0,0020	0,250	0,008
4	Spanplatte	B	0,0150	0,130	0,115
5.0	Kantholz Breite: 0,12 m Achsenabstand: 1,00 m	B	0,2000	0,150	1,333
5.1	MW (Steinwolle)	B	0,2000	0,043	4,651
6	Vlies	B	0,0040	0,220	0,018
7	Federschiene	B	0,0200	0,111	0,180
8	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
9	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0150	0,210	0,071
	Wärmeübergangswiderstände				0,340
	RTo=4,886 m2K/W; RTu=4,634 m2K/W;		**0,3080**	RT =	4,760
				U =	**0,210**

Bauteilliste

Lackierergasse

D_10 Decke ü. Garage

Bestand

DggG U-O

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Belag (R = 1300)	0,0150	0,190	0,079
2	Estrich (Heiz-)	0,0600	1,400	0,043
3	PE - Folie	0,0020	0,250	0,008
4	ISOVER TDPS 25	0,0250	0,032	0,781
5	Schüttung	0,0550	0,700	0,079
6	Dippelbaumdecke	0,2000	0,130	1,538
7	Tektalan A2-E21 (7,5 cm)	0,0750	0,042	1,786
8	Putzmörtel (Kalkzement)	0,0250	0,870	0,029
	Wärmeübergangswiderstände			0,340
		0,4570	RT =	4,683
			U =	**0,214**

D_11 Kellerdecke

Bestand

DGK U-O

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Belag (R = 1300)	0,0150	0,190	0,079
2	Estrich (Heiz-)	0,0600	1,400	0,043
3	PE - Folie	0,0020	0,250	0,008
4	ISOVER TDPS 25	0,0250	0,032	0,781
5	Stahlbeton-Decke	0,0800	2,300	0,035
6	Dippelbaumdecke	0,2000	0,130	1,538
	Wärmeübergangswiderstände			0,340
		0,3820	RT =	2,824
			U =	**0,354**

AW_4 Aussenwand Holz

Bestand

IW A-I

Lage			d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Dünnputz	B	0,0050	1,400	0,004
2	MW Putzträger	B	0,0300	0,043	0,698
3	OSB - Platten (R = 640)	B	0,0150	0,130	0,115
4.0	Vollholzsteher Breite: 0,08 m Achsenabstand: 0,80 m	B	0,1010	0,140	0,721
4.1	MW-PT (Steinwolle) (150)	B	0,1000	0,039	2,564
4.2	Dampfsperre	B	0,0010	0,230	0,004
5	Sparschalung	B	0,0240	0,150	0,160
6	Blechprofil	B	0,0350	0,169	0,207
7	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0125	0,210	0,060
8	Gipskartonfeuerschutzplatten	B	0,0125	0,210	0,060
	Wärmeübergangswiderstände				0,260
	RTo=3,823 m2K/W; RTu=3,604 m2K/W;		**0,2350**	RT =	3,713
				U =	**0,269**

Bauteilliste

Lackierergasse

IT_01 90/200_SW

Bestand

TGu

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung				1,26	70,00	1,40
Rahmen				0,54	30,00	1,40
Glasrandverbund	5,00					
			vorh.	1,80		**1,40**

IT_02 90/200_SO

Bestand

TGu

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung				1,26	70,00	1,40
Rahmen				0,54	30,00	1,40
Glasrandverbund	5,00					
			vorh.	1,80		**1,40**

IT_03 90/200_NO

Bestand

TGu

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung				1,26	70,00	1,40
Rahmen				0,54	30,00	1,40
Glasrandverbund	5,00					
			vorh.	1,80		**1,40**

AW_3b Aussenwand

Bestand

WBW A-I, Vollziegel

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz)	0,0070	0,800	0,009
2	Spachtelung	0,0030	1,400	0,002
3	Vollziegel (R = unbekannt)	0,3000	0,700	0,429
4	KRZ Isoputz	0,0200	0,116	0,172
	Wärmeübergangswiderstände			0,260
		0,3300	RT =	0,872
			U =	**1,147**

Bauteilliste

Lackierergasse

AW_6 — Trennwand - Giebel

WBW — A-I, Feuermauer — Bestand

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	HLZ 17 (R=900)	0,1500	0,390	0,385
2	C-Profil +Mineralwolle (20)	0,1250	0,040	3,125
3	Dampfsperre	0,0020	0,250	0,008
4	Unterkonstruktion	0,0650	0,080	0,806
5	Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0125	0,210	0,060
6	Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0125	0,210	0,060
	Wärmeübergangswiderstände			0,260
		0,3670	RT =	4,704
			U =	**0,213**

IW_1a — Wand zum Stiegenhaus

WGS — A-I, 35cm — Bestand

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Innenputz	0,0150	0,700	0,021
2	Vollziegel (R = unbekannt)	0,3500	0,700	0,500
3	Innenputz	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,260
		0,3800	RT =	0,802
			U =	**1,247**

IW_1b — Wand zum Stiegenhaus

WGS — A-I, 30cm — Bestand

		d [m]	λ [W/mK]	R [m2K/W]
1	Innenputz	0,0150	0,700	0,021
2	Vollziegel (R = unbekannt)	0,3000	0,700	0,429
3	Innenputz	0,0150	0,700	0,021
	Wärmeübergangswiderstände			0,260
		0,3300	RT =	0,731
			U =	**1,368**

Ergebnisdarstellung

Lackierergasse

Berechnungsgrundlagen

Wärmeschutz	U-Wert	ON B 8110-6-1:2019-01-15, EN ISO 10077-1:2018-02-01
Dampfdiffusion	Bewertung	ON B 8110-2: 2003
Schallschutz	R_w	ON B 8115-4: 2003
	$R_{res,w}$	ON B 8115-4: 2003
	$L'_{nT,w}$	ON B 8115-4: 2003
	$D_{nT,w}$	ON B 8115-4: 2003

Opake Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m²K		Dampf-diffusion	R_w dB		$L'_{nT,w}$ dB
D12	Terrasse	0,210	(0,20)		63	(43)	(53)
D6	Gaupendach	0,193	(0,20)			(43)	(53)
D7	Flachdach	0,174	(0,20)			(43)	(53)
D8	Steildach	0,180	(0,20)			(43)	(53)
AW_1	Aussenwand	0,220	(0,35)			(43)	
AW_2	Außenwand Holz	0,376	(0,35)			(43)	
AW_3	Aussenwand	0,305	(0,35)			(43)	
D_09	Decke ü. Garage	0,210	(0,30)			(60)	
D_10	Decke ü. Garage	0,214	(0,30)			(60)	
D_11	Kellerdecke	0,354	(0,40)		62	(58)	(48)
AW_4	Aussenwand Holz	0,269					
AW_3b	Aussenwand	1,147	(0,90)			(52)	
AW_6	Trennwand - Giebel	0,213	(0,90)		56	(52)	
IW_1a	Wand zum Stiegenhaus	1,247	(0,60)		65	(58)	
IW_1b	Wand zum Stiegenhaus	1,368	(0,60)		63	(58)	

Transparente Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m²K		U-Wert PNM W/m²K	R_w (C; C_{tr}) dB	
AF_01	89/150_NW	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_02	113/150_NW	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_03	90/150_NW	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_04	110/150_SO	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_05	240/230_SO	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_06	212/260_SO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_07	462/260_SO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_08	212/240_SO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_09	462/240_SO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_10	199/150_NO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_11	140/150_NO-WG	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
AF_12	100/200_SO	1,200	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
DF_01	114/140_NW	1,400	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
DF_02	134/98_NW	1,400	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
DF_03	100/250_NW-fix	1,700	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
DF_04	114/140_SO	1,400	(1,40)		0 (-; -)	(28 (-; -))
IT_01	90/200_SW	1,400	(2,50)		0 (-; -)	(42 (-; -))
IT_02	90/200_SO	1,400	(2,50)		0 (-; -)	(42 (-; -))
IT_03	90/200_NO	1,400	(2,50)		0 (-; -)	(42 (-; -))

Ergebnisdarstellung

Lackierergasse

Bauteilflächen

Lackierergasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

			m²
Flächen der thermischen Gebäudehülle			**1.136,91**
	Opake Flächen	86,39 %	982,14
	Fensterflächen	13,61 %	154,77
	Wärmefluss nach oben		283,75
	Wärmefluss nach unten		251,04
Andere Flächen			**227,77**
	Opake Flächen	100 %	227,77
	Fensterflächen	0 %	0,00

Flächen der thermischen Gebäudehülle

Wohnen — Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten

				m²
AF_01	**89/150_NW**	NW	**22 x 1,34**	**29,48**
AF_02	**113/150_NW**	NW	**2 x 1,70**	**3,40**
AF_03	**90/150_NW**	NW	**4 x 1,35**	**5,40**
AF_04	**110/150_SO**	SO	**8 x 1,65**	**13,20**
AF_05	**240/230_SO**	SO	**4 x 5,52**	**22,08**
AF_06	**212/260_SO-WG**	SO	**1 x 5,51**	**5,51**
AF_07	**462/260_SO-WG**	SO	**1 x 12,01**	**12,01**
AF_08	**212/240_SO-WG**	SO	**1 x 5,09**	**5,09**
AF_09	**462/240_SO-WG**	SO	**1 x 11,09**	**11,09**
AF_10	**199/150_NO-WG**	NO	**2 x 2,99**	**5,98**

Bauteilflächen

Lackierergasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

					m²
AF_11	**140/150_NO-WG**	NO		**2 x 2,10**	**4,20**
AF_12	**100/200_SO**	SO		**2 x 2,00**	**4,00**
AW_1	**Aussenwand**				**203,92**
	Fläche	SO	x+y	1 x 98,34	98,34
	110/150_SO			-8 x 1,65	-13,20
	240/230_SO			-4 x 5,52	-22,08
	Fläche	NW	x+y	1 x 170,34	170,34
	89/150_NW			-22 x 1,34	-29,48
AW_2	**Außenwand Holz**				**42,86**
	Fläche	NO	x+y	1 x 24,25+1,32	25,57
	199/150_NO-WG			-2 x 2,99	-5,98
	140/150_NO-WG			-2 x 2,10	-4,20
	Fläche	SO	x+y	1 x 52,97	52,97
	212/260_SO-WG			-1 x 5,51	-5,51
	462/260_SO-WG			-1 x 12,01	-12,01
	212/240_SO-WG			-1 x 5,09	-5,09
	462/240_SO-WG			-1 x 11,09	-11,09
	100/200_SO			-2 x 2,00	-4,00
	Fläche	SW	x+y	1 x 1,32	1,32
	Fläche	NW	x+y	1 x 19,68	19,68
	113/150_NW			-2 x 1,70	-3,40
	90/150_NW			-4 x 1,35	-5,40
AW_3	**Aussenwand**				**47,06**
	Fläche	SW	x+y	1 x 47,06	47,06
D_09	**Decke ü. Garage**				**30,46**
	Fläche	H	x+y	1 x 30,46	30,46
D_10	**Decke ü. Garage**				**117,05**
	Fläche	H	x+y	1 x 147,51-30,46	117,05
D_11	**Kellerdecke**				**103,53**
	Fläche	H	x+y	1 x 103,53	103,53
D12	**Terrasse**				**33,36**
	Fläche	H	x+y	1 x 33,36	33,36

Bauteilflächen

Lackierergasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

					m²
D6	**Gaupendach**				**18,33**
	Fläche	H	x+y	1 x 18,33	18,33

					m²
D7	**Flachdach**				**39,49**
	Fläche	H	x+y	1 x 39,49	39,49

					m²
D8	**Stelldach**				**192,57**
	Fläche	SO, 45°	x+y	1 x 103,58	103,58
	114/140_SO			-5 x 1,60	-8,00
	Fläche	NW, 45°	x+y	1 x 122,32	122,32
	114/140_NW			-4 x 1,60	-6,40
	134/98_NW			-3 x 1,31	-3,93
	100/250_NW-fix			-6 x 2,50	-15,00

					m²
DF_01	**114/140_NW**	NW, 45		**4 x 1,60**	**6,40**

					m²
DF_02	**134/98_NW**	NW, 45		**3 x 1,31**	**3,93**

					m²
DF_03	**100/250_NW-fix**	NW, 45		**6 x 2,50**	**15,00**

					m²
DF_04	**114/140_SO**	SO, 45		**5 x 1,60**	**8,00**

					m²
IT_01	**90/200_SW**	SW		**1 x 1,80**	**1,80**

					m²
IT_02	**90/200_SO**	SO		**3 x 1,80**	**5,40**

					m²
IT_03	**90/200_NO**	NO		**3 x 1,80**	**5,40**

					m²
IW_1a	**Wand zum Stiegenhaus**				**102,43**
	Fläche	NO	x+y	1 x (1,35*3,30)+(3,00*8,956)	31,32
	90/200_NO			-3 x 1,80	-5,40
	Fläche	SW	x+y	1 x (10,43*3,30)+(4,90*8,956)	78,30
	90/200_SW			-1 x 1,80	-1,80

					m²
IW_1b	**Wand zum Stiegenhaus**				**38,48**
	Fläche	SO	x+y	1 x 4,90*8,956	43,88
	90/200_SO			-3 x 1,80	-5,40

Bauteilflächen

Lackierergasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

Andere Flächen

Wohnen Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten

					m²
AW_3b	**Aussenwand**				**145,48**
	Fläche	NO	x+y	1 x 99,94	99,94
	Fläche	SW	x+y	1 x 45,54	45,54
AW_4	**Aussenwand Holz**				**24,25**
	Fläche	SW	x+y	1 x 24,25	24,25
AW_6	**Trennwand - Giebel**				**58,04**
	Fläche	NO	x+y	1 x 41,25	41,25
	Fläche	SW	x+y	1 x 16,79	16,79

Grundfläche und Volumen

Lackierergasse

Brutto-Grundfläche und Brutto-Volumen

		BGF [m²]	V [m³]
Wohnen	beheizt	985,11	2.802,40

Wohnen

beheizt

	Formel	Höhe [m]	BGF [m²]	V [m³]
Erdgeschoß				
konditioniert	1 x 103,53	3,30	103,53	341,64
1. Obergeschoß				
konditioniert	1 x 251,04	3,10	251,04	778,22
2. Obergeschoß				
konditioniert	1 x 251,04	3,15	251,04	792,28
Dachgeschoß I				
konditioniert	1 x 221,38	2,70	221,38	597,72
Dachgeschoß II				
konditioniert	1 x 158,12	1,85	158,12	292,52
Summe Wohnen			**985,11**	**2.802,40**

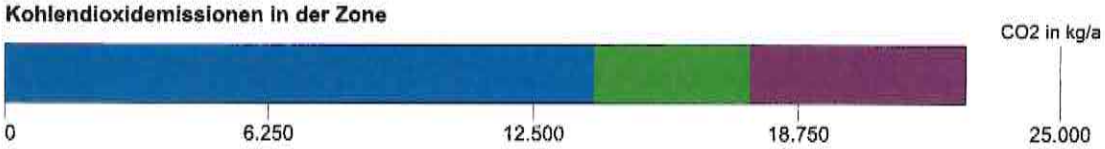
Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Lackierergasse

Wohnen

Nutzprofil: Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	61.964	13.913
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	16.462	3.696
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Liefermix)	100,0	36.572	5.093

Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	102	14
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	985,11	132	56.331
TW	Warmwasser Anlage 1	985,11		14.965
SB	Haushaltsstrombedarf	985,11		22.436

Konversionsfaktoren

Konversionsfaktoren zur Ermittlung des PEB (f_{PE}), des nichterneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,n.ern.}$), des erneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,ern.}$) sowie des CO2 (f_{CO2}).

	f_{PE} -	$f_{PE,n.ern.}$ -	$f_{PE,ern.}$ -	f_{CO2} g/kWh
Strom (Liefermix)	1,63	1,02	0,61	227
Erdgas	1,10	1,10	0,00	247

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral, Defaultwert für Leistung (132,39 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, gasförmige Brennstoffe, Brennwertgerät, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr 2000 bis 2004, (eta 100 % : 0,96), (eta 30 % : 1,05), Aufstellungsort nicht konditioniert, modulierend,

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper (60 °C / 35 °C), gleitende Betriebsweise

	Anbindeleitungen
Wohnen	551,66 m

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1

Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Stichleitungen
Wohnen	157,61 m

Leitwerte

Lackierergasse - Wohnen

Wohnen

... gegen Außen	Le	324,29	
... über Unbeheizt	Lu	166,90	
... über das Erdreich	Lg	25,65	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		51,68	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	568,54	W/K
Lüftungsleitwert	LV	264,73	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	0,500	W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m²	W/m²K	f	f FH	W/K
Nord-Ost						
AF_10	199/150_NO-WG	5,98	1,200	1,0		7,18
AF_11	140/150_NO-WG	4,20	1,200	1,0		5,04
AW_2	Außenwand Holz	15,39	0,376	1,0		5,79
IT_03	90/200_NO	5,40	1,400	0,7		5,29
IW_1a	Wand zum Stiegenhaus	25,92	1,247	0,7		22,63
		56,89				**45,93**
Süd-Ost						
AF_04	110/150_SO	13,20	1,200	1,0		15,84
AF_05	240/230_SO	22,08	1,200	1,0		26,50
AF_06	212/260_SO-WG	5,51	1,200	1,0		6,61
AF_07	462/260_SO-WG	12,01	1,200	1,0		14,41
AF_08	212/240_SO-WG	5,09	1,200	1,0		6,11
AF_09	462/240_SO-WG	11,09	1,200	1,0		13,31
AF_12	100/200_SO	4,00	1,200	1,0		4,80
AW_1	Aussenwand	63,06	0,220	1,0		13,87
AW_2	Außenwand Holz	15,27	0,376	1,0		5,74
IT_02	90/200_SO	5,40	1,400	0,7		5,29
IW_1b	Wand zum Stiegenhaus	38,48	1,368	0,7		36,85
		195,19				**149,33**
Süd-Ost, 45° geneigt						
D8	Steildach	95,58	0,180	1,0		17,20
DF_04	114/140_SO	8,00	1,400	1,0		11,20
		103,58				**28,40**
Süd-West						
AW_2	Außenwand Holz	1,32	0,376	1,0		0,50
AW_3	Aussenwand	47,06	0,305	1,0		14,35
IT_01	90/200_SW	1,80	1,400	0,7		1,76
IW_1a	Wand zum Stiegenhaus	76,50	1,247	0,7		66,78
		126,68				**83,39**
Nord-West						
AF_01	89/150_NW	29,48	1,200	1,0		35,38
AF_02	113/150_NW	3,40	1,200	1,0		4,08
AF_03	90/150_NW	5,40	1,200	1,0		6,48
AW_1	Aussenwand	140,86	0,220	1,0		30,99

Leitwerte

Lackierergasse - Wohnen

Nord-West					
AW_2	Außenwand Holz	10,88	0,376	1,0	4,09
		190,02			**81,02**
Nord-West, 45° geneigt					
D8	Steildach	96,99	0,180	1,0	17,46
DF_01	114/140_NW	6,40	1,400	1,0	8,96
DF_02	134/98_NW	3,93	1,400	1,0	5,50
DF_03	100/250_NW-fix	15,00	1,700	1,0	25,50
		122,32			**57,42**
Horizontal					
D12	Terrasse	33,36	0,210	1,0	7,01
D6	Gaupendach	18,33	0,193	1,0	3,54
D7	Flachdach	39,49	0,174	1,0	6,87
D_09	Decke ü. Garage	30,46	0,210	0,9	5,76
D_10	Decke ü. Garage	117,05	0,214	0,9	22,54
D_11	Kellerdecke	103,53	0,354	0,7	25,65
		342,22			**71,37**

Summe **1.136,91**

... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	**51,68**	**W/K**

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung	**264,73**	**W/K**

Lüftungsvolumen	VL =	2.049,02 m³
Luftwechselrate	n =	0,38 1/h

Gewinne

Lackierergasse - Wohnen

Wohnen

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone **mittelschwere Bauweise**

Interne Wärmegewinne

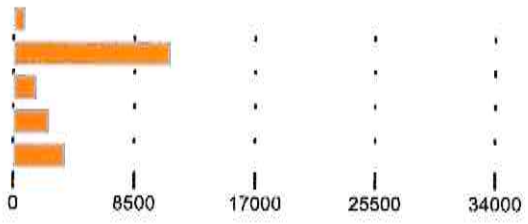
Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten

qi = 4,06 W/m2

Solare Wärmegewinne

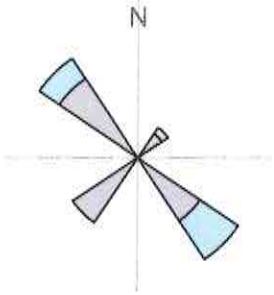
Transparente Bauteile		Anzahl	Fs -	Summe Ag m2	g -	A trans,h m2
Nord-Ost						
AF_10	199/150_NO-WG	2	0,50	3,72	0,590	0,96
AF_11	140/150_NO-WG	2	0,50	2,42	0,590	0,62
		4		**6,14**		**1,59**
Süd-Ost						
AF_04	110/150_SO	8	0,50	8,32	0,590	2,16
AF_05	240/230_SO	4	0,50	17,64	0,590	4,58
AF_06	212/260_SO-WG	1	0,50	4,00	0,590	1,04
AF_07	462/260_SO-WG	1	0,50	9,50	0,590	2,47
AF_08	212/240_SO-WG	1	0,50	3,64	0,590	0,94
AF_09	462/240_SO-WG	1	0,50	8,64	0,590	2,24
AF_12	100/200_SO	2	0,50	2,88	0,590	0,74
		18		**54,62**		**14,21**
Süd-Ost, 45° geneigt						
DF_04	114/140_SO	5	0,50	5,65	0,590	1,47
		5		**5,65**		**1,47**
Nord-West						
AF_01	89/150_NW	22	0,50	14,33	0,590	3,72
AF_02	113/150_NW	2	0,50	2,16	0,590	0,56
AF_03	90/150_NW	4	0,50	3,12	0,590	0,81
		28		**19,61**		**5,10**
Nord-West, 45° geneigt						
DF_01	114/140_NW	4	0,50	4,52	0,590	1,17
DF_02	134/98_NW	3	0,50	2,66	0,590	0,69
DF_03	100/250_NW-fix	6	0,50	11,04	0,590	2,87
		13		**18,22**		**4,74**

	Aw m2	**Qs, h** kWh/a
Nord-Ost	10,18	792
Süd-Ost	72,98	11.012
Süd-Ost, 45° geneigt	8,00	1.633
Nord-West	38,28	2.530
Nord-West, 45° geneigt	25,33	3.635
	154,77	**19.605**



Gewinne

Lackierergasse - Wohnen



Orientierungsdiagramm

Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen

opak

transparent

Strahlungsintensitäten

Wien-Alsergrund, 178 m

	S kWh/m2	SO/SW kWh/m2	O/W kWh/m2	NO/NW kWh/m2	N kWh/m2	H kWh/m2
Jan.	34,65	27,88	17,19	11,98	11,46	26,05
Feb.	55,63	45,64	29,95	20,92	19,49	47,54
Mär.	76,21	67,29	51,08	34,05	27,56	81,08
Apr.	80,86	79,71	69,31	51,98	40,43	115,52
Mai	90,14	94,88	91,72	72,74	56,93	158,14
Jun.	80,35	89,99	91,60	77,14	61,07	160,71
Jul.	82,11	91,77	93,39	75,67	59,57	161,01
Aug.	88,41	91,22	82,80	60,34	44,90	140,34
Sep.	81,55	74,67	59,93	43,23	35,37	98,25
Okt.	68,45	57,78	40,19	26,37	23,23	62,80
Nov.	38,34	30,55	18,45	12,68	12,10	28,83
Dez.	29,74	23,37	12,74	8,69	8,30	19,31

Verbesserungsmaßnahmen

Lackierergasse - Wohnen

Verbesserungsmaßnahme 1

Es wird empfohlen sämtliche Fenster gegen Fenster mit 3-Scheibenverglasung zu tauschen

Verbesserungsmaßnahme 2

Es wird empfohlen die Kellerdecke zu dämmen