



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ: 66 N2 08/2018

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

**für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft**

Mühlfeldgasse 5 ident mit **Springergasse 2, 1020 Wien**

Gst-Nr.: 693/9 EZ: 1106 KG: 01657 Leopoldstadt

Auftraggeber/Grundeigentümer:

Aarosa Objektbetreuungs und -verwertungs GmbH
Rueppgasse 19/2
1020 Wien

Wien, am 23.08.2018

Gesamtseitenanzahl: 50

SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Grundlagen
2. Begriffe und Auszüge
aus WEG (in gültiger Fassung) und WNR 2015
3. Nutzflächenaufstellung
4. **Gutachten § 6**
Wohnungseigentumstaugliche Objekte
5. Bewertung
6. Ermittlung der Nutzwerte
7. Zusammenfassung der Nutzwerte und -Anteile
8. Beilagen
 - 8.1. Auszüge aus den bewilligten Einreichplänen,
Bescheid vom 12.11.2014
 - 8.2. Planskizzen der Regelgeschoßwohnungen aus der
Bewilligung vom 10.05.1874
 - 8.3. Bewilligte Einreichungen für
TOP Nr. 9 vom 11.05.1990
TOP Nr. 17 vom 20.04.1999
TOP Nr. 12 vom 25.01.2001
und Bestandsplan Geschäftslokal Springergasse
TOP 2-4 vom 04.01.2017
 - 8.4. Bescheinigung Magistratsabteilung 37/2 über
selbstständige Räumlichkeiten
 - 8.5. Mietzinsliste GV Peter Nemeth vom August 2018
 - 8.6. Grundbuchauszug vom 12.08.2018

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Für das auf der Liegenschaft Mühlfeldgasse 5 ident mit Springergasse 2, 1020 Wien, Gst-Nr.: 693/9 EZ: 1106 KG: 01657 Leopoldstadt befindliche Gebäude mit einer bewilligten Dachgeschoß-Ausbau Möglichkeit, wird eine Nutzflächenermittlung und Nutzwertgutachten erstellt.

Hierfür dienen folgende Unterlagen als Grundlage:

- Die bewilligten Einreichpläne für den Dachgeschoßausbau mit Bescheid vom 12.11.2014
- Bewilligte Einreichungen für:
TOP Nr. 9 vom 11.05.1990
TOP Nr. 17 vom 20.04.1999
TOP Nr. 12 vom 25.01.2001
und Bestandsplan Geschäftslokal Springergasse TOP 2-4 vom 04.01.2017
- Bescheinigung Magistratsabteilung 37/2 über selbständige Räumlichkeiten
- Mietzinsliste GV Peter Nemeth vom August 2018
- GB vom 12.08.2018

Das vorliegende Gutachten wird auf Grundlage der oben genannten Unterlagen erstellt.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014).

Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungs-eigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentums-objekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und **aus Zuschlägen** oder **Abstrichen** für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen **Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks** oder dessen **Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. WEG**

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Nutzflächenaufstellung [m²]																													
Geschoss	Top Nr. lt. Plan	Geschäftslokal	Geschäftslokal	Vorraum 1	Vorraum 2	VR mit Kochgel.	Gang	WC-D	WR-D	WC-H	WR-H	WC 1	WC 2	AR	Bad	Küche	Wohnküche	Zimmer	Zimmer	Zimmer	Kabinett	Kabinett	Wintergarten	Summe der Wohnungen	Terrasse DG1	Terrasse DG2	Summe der Terrassen	Einlagerungsraum	Lager
EG	1					11,18												24,34			10,02			45,54				5,49	
EG	2+3-4	93,95	36,22			11,57		1,41	1,94	1,33	2,65			1,00		21,13		17,48						188,68				16,74	92,43
EG	5	31,79																						31,79				5,75	
EG	6					9,10												22,04						31,14				5,71	
EG	7	23,73				12,79																		36,52				4,67	
Mezz.	8					11,33												25,09			10,79	12,27		59,48				4,67	
Mezz.	9			5,28											6,82	19,32		26,10			13,92			71,44				3,54	
Mezz.	10					18,54												23,50	23,37					65,41				3,54	
Mezz.	11			15,64								0,93				12,75		20,77	27,32	20,33	11,67			109,41				3,54	
Mezz.	12			6,46	3,59							1,14			1,93	5,86		22,74	7,20	10,97				59,89				4,58	
1.Stock	13					11,43												25,17			10,77	12,59		59,96				4,62	
1.Stock	14					11,40												18,27	23,46		12,61			65,74				6,78	
1.Stock	15					18,51												23,88	23,83					66,22				3,62	
1.Stock	16			15,85								0,96				12,75		21,13	29,03	20,86	12,17			112,75				3,98	
1.Stock	17			6,04								1,58			2,52	5,25		23,65	27,50					66,54				4,45	
2.Stock	18					11,43												25,17			10,77	12,59		59,96				4,45	
2.Stock	19					11,40												18,27	23,46		12,61			65,74				4,47	
2.Stock	20					18,51												23,88	23,83					66,22				4,36	
2.Stock	21			15,85								0,96				12,75		21,13	29,03	20,86	12,17			112,75				5,00	
2.Stock	22					16,17												22,82	22,46					61,45				3,04	
3.Stock	23					11,64												25,70			10,93	12,65		60,92				3,04	
3.Stock	24					11,51												18,92	24,18		12,61			67,22				3,26	
3.Stock	25					18,40												24,47	24,16					67,03				3,04	
3.Stock	26			15,65								0,93				12,48		21,60	30,42	21,23	12,18			114,49				4,67	
3.Stock	27					16,19												23,15	23,05					62,39				3,86	
1.DG	28			12,74								1,90		1,80	5,90		45,66	15,15	11,94					95,09	9,74		9,74	3,99	
1.DG/2.DG	29			11,97			6,19					2,16	4,21	2,59	8,96		66,47	17,62	12,79	13,31				146,27		23,56	23,56	3,99	
1.DG	30			14,12								1,84		2,19	8,40		57,05	18,14	12,16				7,45	121,35				2,53	
1.DG/2.DG	31			4,89	2,27							1,25		2,35	10,83		62,04	16,41	30,74				21,39	152,17		18,31	18,31	7,51	
1.DG/2.DG	32			19,03								1,67		1,92	4,72		51,32	12,17	12,17	32,41				135,41	9,94	11,23	21,17	6,65	
																								2458,97			72,78	145,54	92,43

TOP 1		
EG	VR mit Kochgel.	11,18 m ²
	Kabinett	10,02 m ²
	Zimmer	24,34 m ²
Gesamt:		45,54 m²
Keller	ER 1:	5,49 m²

TOP 2 + 3-4		
EG	Geschäftslokal	93,95 m ²
	Geschäftslokal	36,22 m ²
	Küche	21,13 m ²
	AR	1,00 m ²
	WC-D	1,41 m ²
	WR-D	1,94 m ²
	WC-H	1,33 m ²
	WR-H	2,65 m ²
	VR mit Kochgel.	11,57 m ²
	Zimmer	17,48 m ²
Gesamt:		188,68 m²
Keller	Lager 1-3:	92,43 m²
	ER 2:	5,54 m²
	ER 3:	5,49 m²
	ER 4:	5,71 m²

TOP 5		
EG	Geschäftslokal	31,79 m ²
Gesamt:		31,79 m²
Keller	ER 5:	5,75 m²

TOP 6		
EG	VR mit Kochgel.	9,10 m ²
	Zimmer	22,04 m ²
Gesamt:		31,14 m²
Keller	ER 6:	5,71 m²

TOP 7		
EG	Geschäftslokal	23,73 m ²
	VR mit Kochgel.	12,79 m ²
Gesamt:		36,52 m²
Keller	ER 7:	4,67 m²

TOP 8		
Mezz.	VR mit Kochgel.	11,33 m ²
	Kabinett	10,79 m ²
	Zimmer	25,09 m ²
	Kabinett	12,27 m ²
Gesamt:		59,48 m²
Keller	ER 8:	4,67 m²

TOP 9		
Mezz.	VR	5,28 m ²
	Bad	6,82 m ²
	Küche	19,32 m ²
	Zimmer	26,10 m ²
	Kabinett	13,92 m ²
Gesamt:		71,44 m²
Keller	ER 9:	3,54 m²

TOP 10		
Mezz.	VR mit Kochgel.	18,54 m ²
	Zimmer	23,50 m ²
	Zimmer	23,37 m ²
Gesamt:		65,41 m²
Keller	ER 10:	3,54 m²

TOP 11		
Mezz.	VR	15,64 m ²
	Küche	12,75 m ²
	WC	0,93 m ²
	Kabinett	11,67 m ²
	Zimmer	20,77 m ²
	Zimmer	27,32 m ²
	Zimmer	20,33 m ²
Gesamt:		109,41 m²
Keller	ER 11:	3,54 m²

TOP 12		
Mezz.	VR	6,46 m ²
	WC	1,14 m ²
	Küche	5,86 m ²
	Bad	1,93 m ²
	Zimmer	22,74 m ²
	VR	3,59 m ²
	Zimmer	7,20 m ²
	Zimmer	10,97 m ²
Gesamt:		59,89 m²
Keller	ER 12:	4,58 m²

TOP 13		
1.Stock	VR mit Kochgel.	11,43 m ²
	Kabinett	10,77 m ²
	Zimmer	25,17 m ²
	Kabinett	12,59 m ²
Gesamt:		59,96 m²
Keller	ER 13:	4,62 m²

TOP 14		
1.Stock	VR mit Kochgel.	11,40 m ²
	Zimmer	18,27 m ²
	Zimmer	23,46 m ²
	Kabinett	12,61 m ²
Gesamt:		65,74 m²
Keller	ER 14:	6,78 m²

TOP 15		
1.Stock	VR mit Kochgel.	18,51 m ²
	Zimmer	23,88 m ²
	Zimmer	23,83 m ²
Gesamt:		66,22 m²
Keller	ER 15:	3,62 m²

TOP 16		
1.Stock	VR	15,85 m ²
	Küche	12,75 m ²
	WC	0,96 m ²
	Kabinett	12,17 m ²
	Zimmer	21,13 m ²
	Zimmer	29,03 m ²
	Zimmer	20,86 m ²
Gesamt:		112,75 m²
Keller	ER 16:	3,98 m²

TOP 17		
1.Stock	VR	6,04 m ²
	Küche	5,25 m ²
	Bad	2,52 m ²
	WC	1,58 m ²
	Zimmer	23,65 m ²
	Zimmer	27,50 m ²
Gesamt:		66,54 m²
Keller	ER 17:	4,45 m²

TOP 18		
2.Stock	VR mit Kochgel.	11,43 m ²
	Kabinett	10,77 m ²
	Zimmer	25,17 m ²
	Kabinett	12,59 m ²
Gesamt:		59,96 m²
Keller	ER 18:	4,45 m²

TOP 19		
2.Stock	VR mit Kochgel.	11,40 m ²
	Zimmer	18,27 m ²
	Zimmer	23,46 m ²
	Kabinett	12,61 m ²
Gesamt:		65,74 m²
Keller	ER 19:	4,47 m²

TOP 20		
2.Stock	VR mit Kochgel.	18,51 m ²
	Zimmer	23,88 m ²
	Zimmer	23,83 m ²
Gesamt:		66,22 m²
Keller	ER 20:	4,36 m²

TOP 21		
2.Stock	VR	15,85 m ²
	Küche	12,75 m ²
	WC	0,96 m ²
	Kabinett	12,17 m ²
	Zimmer	21,13 m ²
	Zimmer	29,03 m ²
	Zimmer	20,86 m ²
Gesamt:		112,75 m²
Keller	ER 21:	5,00 m²

TOP 22		
2.Stock	VR mit Kochgel.	16,17 m ²
	Zimmer	22,82 m ²
	Zimmer	22,46 m ²
Gesamt:		61,45 m²
Keller	ER 22:	3,04 m²

TOP 23		
3.Stock	VR mit Kochgel.	11,64 m ²
	Kabinett	10,93 m ²
	Zimmer	25,70 m ²
	Kabinett	12,65 m ²
Gesamt:		60,92 m²
Keller	ER 23:	3,04 m²

TOP 24		
3.Stock	VR mit Kochgel.	11,51 m ²
	Zimmer	18,92 m ²
	Zimmer	24,18 m ²
	Kabinett	12,61 m ²
Gesamt:		67,22 m²
Keller	ER 24:	3,26 m²

TOP 25		
3.Stock	VR mit Kochgel.	18,40 m ²
	Zimmer	24,47 m ²
	Zimmer	24,16 m ²
Gesamt:		67,03 m²
Keller	ER 25:	3,04 m²

TOP 26		
3.Stock	VR	15,65 m ²
	Küche	12,48 m ²
	WC	0,93 m ²
	Kabinett	12,18 m ²
	Zimmer	21,60 m ²
	Zimmer	30,42 m ²
	Zimmer	21,23 m ²
Gesamt:		114,49 m²
Keller	ER 26:	4,67 m²

TOP 27		
3.Stock	VR mit Kochgel.	16,19 m ²
	Zimmer	23,15 m ²
	Zimmer	23,05 m ²
Gesamt:		62,39 m²
Keller	ER 27:	3,86 m²

TOP 28		
1.DG	Vorr.	12,74 m ²
	Bad	5,90 m ²
	WC	1,90 m ²
	AR	1,80 m ²
	Zimmer	15,15 m ²
	Zimmer	11,94 m ²
	Wohnküche	45,66 m ²
Gesamt:		95,09 m²
1.DG	Terrasse:	9,74 m²
Keller	ER 28:	3,99 m²

TOP 29		
1.DG	Vorr.	11,97 m ²
	WC	2,16 m ²
	AR	2,59 m ²
	Gang	6,19 m ²
	Bad	8,96 m ²
	Zimmer	17,62 m ²
	Zimmer	12,79 m ²
2.DG	Wohnküche	66,47 m ²
	Zimmer	13,31 m ²
	WC	4,21 m ²
Gesamt:		146,27 m²
2.DG	Terrasse:	23,56 m²
Keller	ER 29:	3,99 m²

TOP 30		
1.DG	Vorr.	14,12 m ²
	WC	1,84 m ²
	AR	2,19 m ²
	Zimmer	18,14 m ²
	Zimmer	12,16 m ²
	Bad	8,40 m ²
	Wohnküche	57,05 m ²
	Wintergarten	7,45 m ²
Gesamt:		121,35 m²
Keller	ER 30:	2,53 m²

TOP 31		
1.DG	Vorr.	4,89 m ²
	AR	2,35 m ²
2.DG	Vorr.	2,27 m ²
	WC	1,25 m ²
	Bad	10,83 m ²
	Zimmer	16,41 m ²
	Wohnküche	62,04 m ²
	Wintergarten	21,39 m ²
	Zimmer	30,74 m ²
Gesamt:		152,17 m²
2.DG	Terrasse:	18,31 m²
Keller	ER 31:	7,51 m²

IOP 32		
1.DG	Vorr.	19,03 m ²
	Bad	4,72 m ²
	WC	1,67 m ²
	AR	1,92 m ²
	Zimmer	12,17 m ²
	Zimmer	12,17 m ²
	Zimmer	32,41 m ²
2.DG	Wohnküche	51,32 m ²
Gesamt:		135,41 m²
1.DG	Terrasse:	9,94 m²
2.DG	Terrasse:	11,23 m²
Keller	ER 32:	6,65 m²

Gemeinsame Nutzflächen		
Keller	Fahrradraum	36,66 m ²
	Kinderwagenraum	11,09 m ²
	AR	6,16 m ²
	Gang	86,41 m ²
EG	Gang WC 1	0,75 m ²
	Gang WC 2	0,91 m ²
Mezz.	Gang WC 1	0,75 m ²
	Gang WC 2	1,00 m ²
1.Stock	Gang WC 1	0,72 m ²
	Gang WC 2	0,91 m ²
2.Stock	Gang WC 1	0,72 m ²
	Gang WC 2	0,91 m ²
3.Stock	Gang WC 1	0,76 m ²
	Gang WC 2	0,94 m ²
Gesamt:		148,69 m²



4. GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
für die Liegenschaft

Mühlfeldgasse 5 ident mit **Springergasse 2, 1020 Wien**
Gst-Nr.: 693/9 EZ: 1106 KG: 01657 Leopoldstadt

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

30 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese sind:

<u>Wohnungseigentumstaugliches Objekt</u>	<u>Anzahl</u>
Wohnung	27
Geschäftslokal	3

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Stellplätze für PKW.

Grundlage für dieses Gutachten bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002
die bewilligten Pläne vom 12.11.2014, sowie die bewilligten
Einreichungen für die TOP 9 vom 11.05.1990, TOP 17 vom 20.04.1999,
TOP 12 vom 25.01.2001 und der Bestandsplan des Geschäftslokals
Springergasse (TOP 2-4) vom 04.01.2017.

Wien, am 23.08.2018

S.14

5. BEWERTUNG §8 WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 17 im 1.Stock mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

5.1. WOHNUNGEN

5.1.1. WOHNUNGSBEZOGENE ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE

- Stockwerk

A1 Abstrich verkehrsreiche Lage	-	6 %
A2 Abstrich Erdgeschoß	-	10 %

Zuschlag neuerrichtete Wohnung in Terrassengeschoß ähnlicher Lage

Z1 (Top 29)	+	20 %
Z2 (Tops 28, 31, 32)	+	15 %
Z3 (Top 30)	+	10 %

- Ausstattungsunterschiede (zur Vergleichswohnung)

A3 Abstrich kein WC im Wohnungsverband	-	10%
A4 Abstrich kein Bad im Wohnungsverband	-	10%
A5 Abstrich Gangküche	-	5 %
A6 Abstrich schlechtere Grundrisslösung	-	3 %

Abstrich DG-Wohnung Schrägen/Gauben anteilig

A7 (Top 28)	-	4 %
A8 (Tops 29, 32)	-	6 %
A9 (Top30)	-	7 %
A10 (Top 31)	-	9 %

5.1.2. NW für BALKONE UND TERRASSEN (§8 Abs.2)

Balkone und Terrassen:

bis ½ der WNF 25 % WNW

5.2. ZUBEHÖR

Kellerabteil (Einlagerungsraum)
Lattenverschalung

0,15 RNW

5.3. ANDERE SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

Geschäftslokal im EG
Lager im KG

1,10 RNW / 1,2 RNW
0,40 RNW

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

27	WOHNUNGEN	2201,98 m ²
3	GESCHÄFTSLOKALE	256,99 m ²
32	EINLAGERUNGSRÄUME	145,54 m ²
1	Lager	92,43 m ²
5	TERRASSEN	72,78 m ²
		2769,72 m²

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN/ALLGEMEINTEILE

**Gänge, Stiegenhaus, sowie im Keller befindlicher
Fahrradraum, Kinderwagenraum und Abstellraum.
Gang WC' s 10 Stück auf diversen Geschoßen.**

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt-nutzwert
1	EG	1	Wohnung ER 1	45,54 5,49	1 0,15	A1, A2, A3, A4, A5	0,59 0,15	26,8686 0,8235	27 1	28
2	EG	2+3-4	Geschäftslokal ER 2+3-4 Lager	188,68 16,74 92,43	1,2 0,15 0,4		1,20 0,15 0,40	226,416 2,511 36,972	226 3 37	266
3	EG	5	Geschäftslokal ER 5	31,79 5,75	1,1 0,15		1,10 0,15	34,969 0,8625	35 1	36
4	EG	6	Wohnung ER 6	31,14 5,71	1 0,15	A1, A2, A3, A4, A5	0,59 0,15	18,3726 0,8565	18 1	19
5	EG	7	Geschäftslokal ER 7	36,52 4,67	1,1 0,15		1,10 0,15	40,172 0,7005	40 1	41
6	Mezz.	8	Wohnung ER 8	59,48 4,67	1 0,15	A5	0,95 0,15	56,506 0,7005	57 1	58
7	Mezz.	9	Wohnung ER 9	71,44 3,54	1 0,15	A5	0,95 0,15	67,868 0,531	68 1	69
8	Mezz.	10	Wohnung ER 10	65,41 3,54	1 0,15	A5	0,95 0,15	62,1395 0,531	62 1	63
9	Mezz.	11	Wohnung ER 11	109,41 3,54	1 0,15	A4, A5, A6	0,82 0,15	89,7162 0,531	90 1	91
10	Mezz.	12	Wohnung ER 12	59,89 4,58	1 0,15	A6	0,97 0,15	58,0933 0,687	58 1	59
11	1.Stock	13	Wohnung ER 13	59,96 4,62	1 0,15	A3, A4, A5	0,75 0,15	44,97 0,693	45 1	46
12	1.Stock	14	Wohnung ER 14	65,74 6,78	1 0,15	A5, A6	0,92 0,15	60,4808 1,017	60 1	61
13	1.Stock	15	Wohnung ER 15	66,22 3,62	1 0,15	A3, A4, A5, A6	0,72 0,15	47,6784 0,543	48 1	49
14	1.Stock	16	Wohnung ER 16	112,75 3,98	1 0,15	A4, A5, A6	0,82 0,15	92,455 0,597	92 1	93
15	1.Stock	17	Wohnung ER 17	66,54 4,45	1 0,15	A6	0,97 0,15	64,5438 0,6675	65 1	66
16	2.Stock	18	Wohnung ER 18	59,96 4,45	1 0,15	A5	0,95 0,15	56,962 0,6675	57 1	58
17	2.Stock	19	Wohnung ER 19	65,74 4,47	1 0,15	A3, A4, A5, A6	0,72 0,15	47,3328 0,6705	47 1	48
18	2.Stock	20	Wohnung ER 20	66,22 4,36	1 0,15	A3, A4, A5, A6	0,72 0,15	47,6784 0,654	48 1	49
19	2.Stock	21	Wohnung ER 21	112,75 5,00	1 0,15	A4, A5, A6	0,82 0,15	92,455 0,75	92 1	93
20	2.Stock	22	Wohnung ER 22	61,45 3,04	1 0,15	A3, A4, A5, A6	0,72 0,15	44,244 0,456	44 1	45
21	3.Stock	23	Wohnung ER 23	60,92 3,04	1 0,15	A5, A6	0,92 0,15	56,0464 0,456	56 1	57
22	3.Stock	24	Wohnung ER 24	67,22 3,26	1 0,15	A5, A6	0,92 0,15	61,8424 0,489	62 1	63
23	3.Stock	25	Wohnung ER 25	67,03 3,04	1 0,15	A5, A6	0,92 0,15	61,6676 0,456	62 1	63
24	3.Stock	26	Wohnung ER 26	114,49 4,67	1 0,15	A4, A5, A6	0,82 0,15	93,8818 0,7005	94 1	95
25	3.Stock	27	Wohnung ER 27	62,39 3,86	1 0,15	A3, A4, A5, A6	0,72 0,15	44,9208 0,579	45 1	46
26	1.DG	28	Wohnung Terrasse 1.DG ER 28	95,09 9,74 3,99	1 0,15	A7, Z2 0,25	1,11 0,28 0,15	105,5499 2,70285 0,5985	106 3 1	110
27	1.DG/2.DG	29	Wohnung Terrasse 2.DG ER 29	146,27 23,56 3,99	1 0,15	A8, Z1, Z4 0,25	1,19 0,30 0,15	174,0613 7,0091 0,5985	174 7 1	182
28	1.DG	30	Wohnung ER 30	121,35 2,53	1 0,15	A9, Z3	1,03 0,15	124,9905 0,3795	125 1	126
29	1.DG/2.DG	31	Wohnung Terrasse 2.DG ER 31	152,17 18,31 7,51	1 0,15	A10, Z2 0,25	1,06 0,27 0,15	161,3002 4,85215 1,1265	161 5 1	167
30	1.DG/2.DG	32	Wohnung Terrasse 1.DG Terrasse 2.DG ER 32	135,41 9,94 11,23 6,65	1 0,15	A8, Z2 0,25 0,25	1,09 0,27 0,27 0,15	147,5969 2,70865 3,060175 0,9975	148 3 3 1	155

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr.	TOP Nr.	Geschoß	Objekt	Nutzwert	Nutzwert / Anteil
1	1	EG	Wohnung	28	28 / 2402
2	2+3-4	EG	Geschäftslokal	266	266 / 2402
3	5	EG	Geschäftslokal	36	36 / 2402
4	6	EG	Wohnung	19	19 / 2402
5	7	EG	Geschäftslokal	41	41 / 2402
6	8	Mezz.	Wohnung	58	58 / 2402
7	9	Mezz.	Wohnung	69	69 / 2402
8	10	Mezz.	Wohnung	63	63 / 2402
9	11	Mezz.	Wohnung	91	91 / 2402
10	12	Mezz.	Wohnung	59	59 / 2402
11	13	1.Stock	Wohnung	46	46 / 2402
12	14	1.Stock	Wohnung	61	61 / 2402
13	15	1.Stock	Wohnung	49	49 / 2402
14	16	1.Stock	Wohnung	93	93 / 2402
15	17	1.Stock	Wohnung	66	66 / 2402
16	18	2.Stock	Wohnung	58	58 / 2402
17	19	2.Stock	Wohnung	48	48 / 2402
18	20	2.Stock	Wohnung	49	49 / 2402
19	21	2.Stock	Wohnung	93	93 / 2402
20	22	2.Stock	Wohnung	45	45 / 2402
21	23	3.Stock	Wohnung	57	57 / 2402
22	24	3.Stock	Wohnung	63	63 / 2402
23	25	3.Stock	Wohnung	63	63 / 2402
24	26	3.Stock	Wohnung	95	95 / 2402
25	27	3.Stock	Wohnung	46	46 / 2402
26	28	1.DG	Wohnung	110	110 / 2402
27	29	1.DG/2.DG	Wohnung	182	182 / 2402
28	30	1.DG	Wohnung	126	126 / 2402
29	31	1.DG/2.DG	Wohnung	167	167 / 2402
30	32	1.DG/2.DG	Wohnung	155	155 / 2402
SUMME				2402	2402 / 2402



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Mühlfeldgasse 5 ident mit **Springergasse 2, 1020 Wien**
Gst-Nr.: 693/9 EZ: 1106 KG: 01657 Leopoldstadt
wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den
Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 23.08.2018



8. BEILAGEN

- 8.1. Auszüge aus den bewilligten Einreichplänen,
Bescheid vom 12.11.2014
- 8.2. Planskizzen der Regelgeschoßwohnungen aus der
Bewilligung vom 10.05.1874
- 8.3. Bewilligte Einreichungen für
TOP Nr. 9 vom 11.05.1990
TOP Nr. 17 vom 20.04.1999
TOP Nr. 12 vom 25.01.2001
und Bestandsplan Geschäftslokal Springergasse
TOP 2-4 vom 04.01.2017
- 8.4. Bescheinigung Magistratsabteilung 37/2 über
selbständige Räumlichkeiten
- 8.5. Mietzinsliste GV Peter Nemeth vom August 2018
- 8.6. GB vom 12.08.2018

8.1. Auszüge aus den bewilligten Einreichplänen,
Bescheid vom 12.11.2014

einreichplan

dachgeschossausbau, bauliche änderungen und
zubau einer aufzugsanlage im hause
mühlfeldgasse 5, 1020 wien

bauwerber:

Alexander Yousupeziev
Im Gestockert 84, 1220 Wien

Alexander YOUSUPEZIEV

1220 Wien, Im Gestockert 84

0676 848 59 3200

AaroSa Objektbetreuungs und -verwertungs GesmbH
Rueppgasse 19/2, 1020 Wien

AaroSa Objektbetreuungs und -verwertungs GesmbH

1020 Wien Rueppgasse 19/2

0676 848 59 3200

grundstückseigentümer:

Alexander Yousupeziev
Im Gestockert 84, 1220 Wien

Alexander YOUSUPEZIEV

1220 Wien, Im Gestockert 84

0676 848 59 3200

AaroSa Objektbetreuungs und -verwertungs GesmbH
Rueppgasse 19/2, 1020 Wien

AaroSa Objektbetreuungs und -verwertungs GesmbH

1020 Wien Rueppgasse 19/2

0676 848 59 3200

bauführer:

Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/460785-2014-17

behörde:

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin

Wien, 12. 11. 2014

planverfasser:

KROKUS architektur

arch. di robert kernbeis

schulgasse 53/22 | 1180 wien
office@krokus.at

KROKUS architektur
architekt di robert kernbeis
schulgasse 53/22 | 1180 wien
0676 9238045 | office@krokus.at
STAATLICH BERUFETER UND BELEIDETER ZIVILTECHNIKER

planinhalt:

grundrisse, ansichten, schnitte, lageplan

plan nr.:

parie:

A B C D E F

kg:

01657 - leopoldstadt

gst.nr. / ez:

693/9 / 1106

gz:

maßstab:

1:100, 1:500

format:

1,70 m²

datum:

2013 12 19

KROKUS architektur
arch. di robert kernbeis

Sak 22

-Dr. Manfred Nessler, Braunnberg, 1110 Wien, vve an W24
 -Helmuth Laschke, Theresienbad, 3/1, 1120 Wien, WE an W24; W25
 -Filip Zrille, Springerg, 4/17, 1020 Wien, WE an W17
 -Dusanika Zrille, Springerg, 4/17, 1020 Wien, WE an W17
 -Martina Suppan, Franz-Hochadlinger-G, 29/21, 1020 Wien, WE an W19
 -Lisette Moring, Springerg, 4/18, 1020 Wien, WE an W8
 -Florian Uhl, Schöpfungsbau, 26/5/141, 1210 Wien, WE an W23



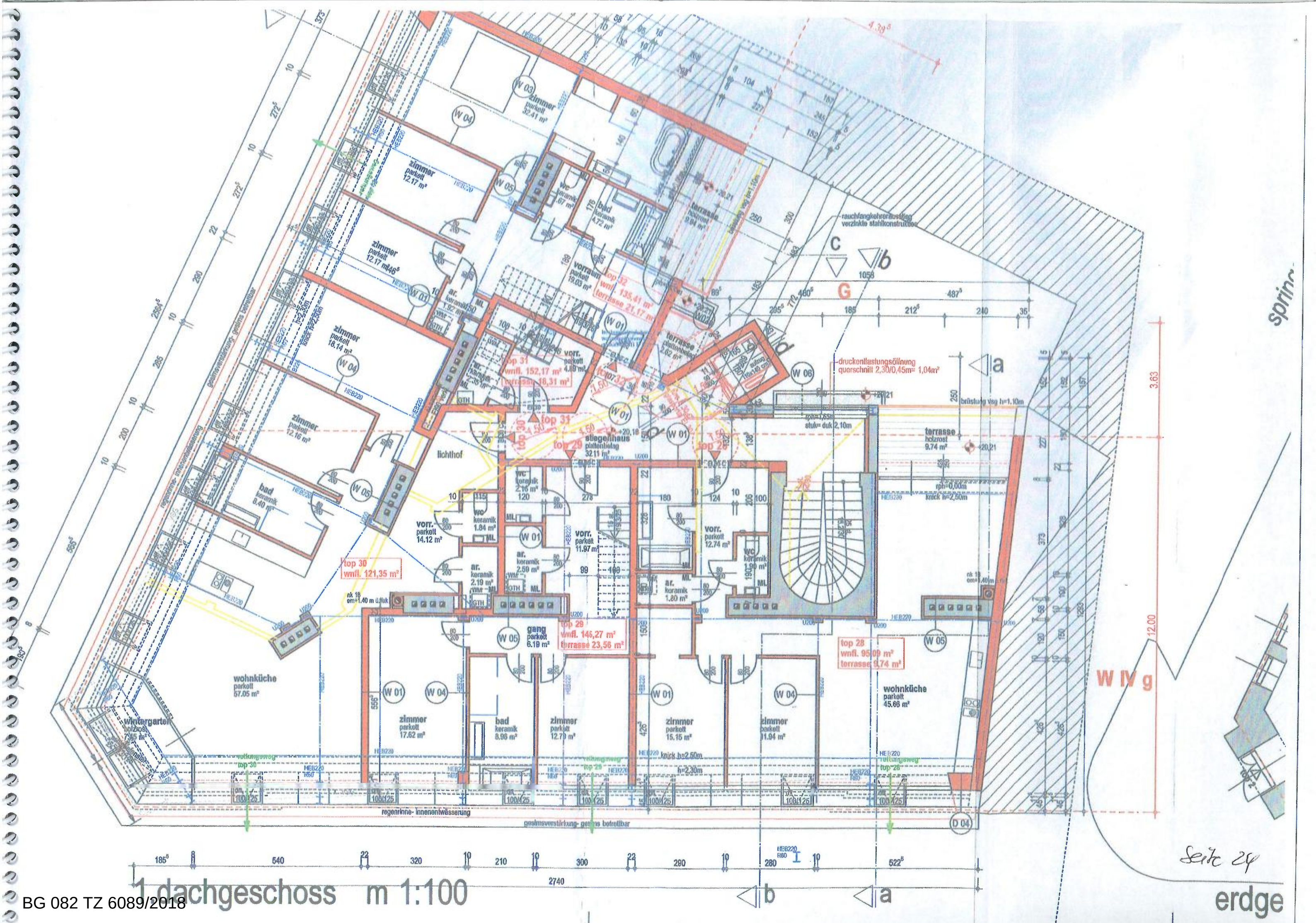
D 01 Fundamentplatte KG	
Verbundestrich	5,0
Dampfsperre überlappend und verklebt	
Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis	30,0
Trennfolie	
Sauberkeitsschicht	10,0

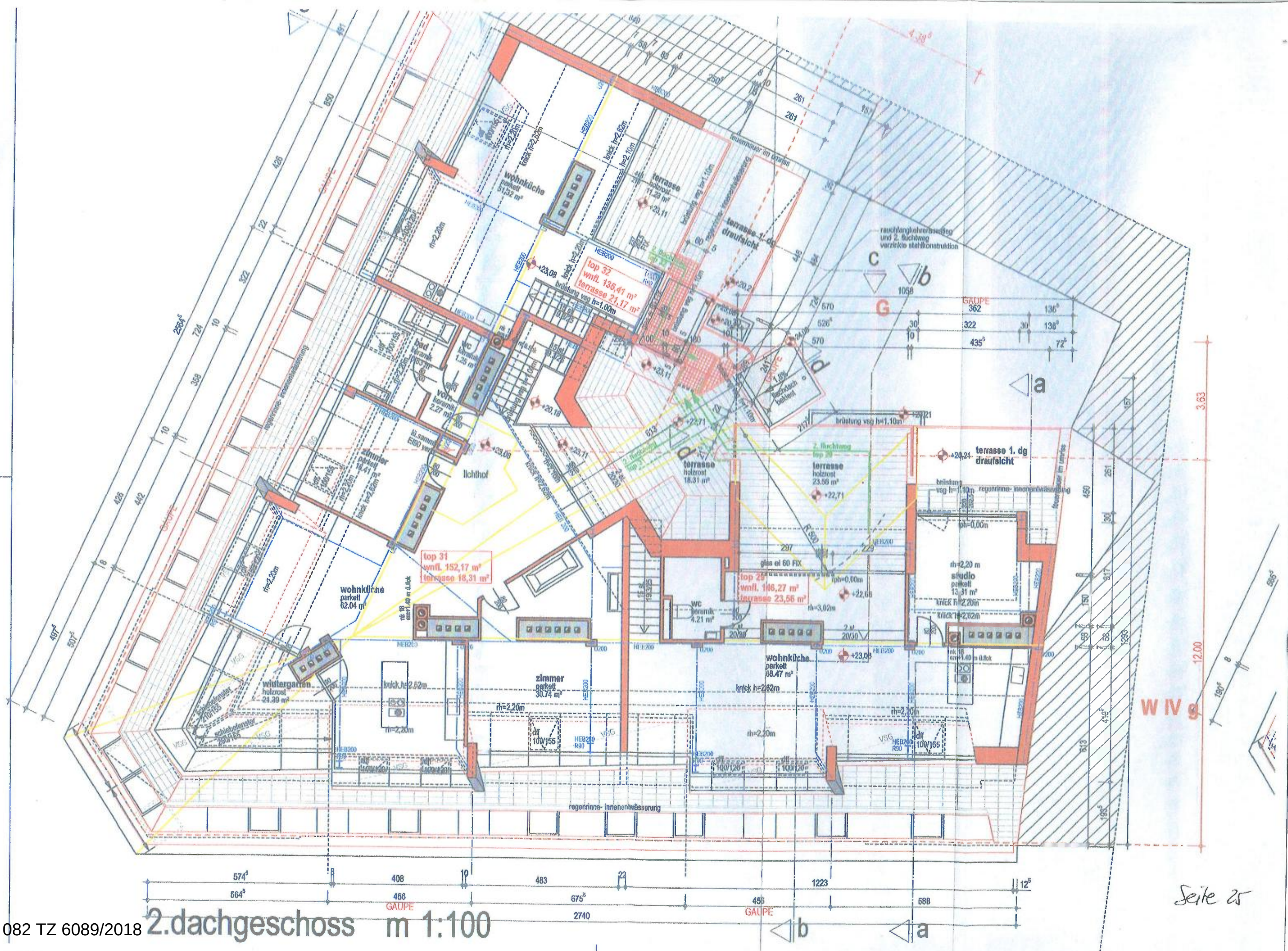
D 02 Decke über 3.OG-Bestand (Whg) REI 90	
U=0,814W/m²K; Rw=82dB; DnT,w=55dB; L nT,w=46dB	
Bodenbelag	1,0
Heizestrich	7,0
1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt	
Trittschalldämmung MW-T TDP-T 25/25	2,5
Ausgleichsschicht gebunden (Polystyrolbeton)	4,0
Verbunddecke (Stahlbeton) auf Trennlage	7,0
Doppelbaumdecke Bestand	25,0

D 03 Balkon R30 + A2	
Steinplatten in Kiesbett	9,0
Trapezblech mit Aufbeton R30	4+€
Stahltragkonstruktion lt. Statik verzinkt R30	

D 04 Steildach 45° REI 60	
U=0,182W/m²K; Rw=52dB	
Prefa Dachschiefer- deckung Anthrazit	1,0
Vordeckung	
Vollschalung	2,4
Konterlattung/Hinterlüftung	5,0
diffusionsoff. Unterdeckbahn, überlappt und verklebt	
OSB - Platten	1,8
Sparren laut Statik, dazwischen	20,0
MW PremiumWärmedämmfilz WLG032	
Querlattung, dazwischen	4,0
MW PremiumWärmedämmfilz WLG032	
Dampfbremse, überlappt und verklebt	
Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 15 mm (im Nassbereich GKF)	3,0

D 05 Flachdach - Terrasse über 1.OG, REI 60	
U=0,140W/m²K; Rw=59dB; L nT,w=48dB	
Holzbelag schwimmend verlegt	3,0
Kies zur Sicherstellung der Flugfeuerbeständigkeit	5,0
Schutz- und Füllervlies	
Feuchtigkeitsabdichtung	
Steinwollewärmeeisplatten im Gefälle	4,0
Trittschalldämmplatten	2,0
OSB - Platten	2,5
Tragkonstruktion Stahlrahmen laut Statik, dazw.	20,0
MW PremiumWärmedämmfilz WLG032	
Querlattung, dazwischen	4,0
MW PremiumWärmedämmfilz WLG032	
Dampfsperre, überlappt und verklebt	
Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 15 mm (im Nassbereich GKF)	3,0





2. Bezirk, Mühlfeldgasse ONr. 5
Gst.Nr. 693/9 in
EZ 1106 der Kat. Gem. Leopoldstadt



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe CST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: sta.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.stadt.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/460785-2014-17	DI Flatz	01/4000-37434	Wien, 12. Nov. 2014

gültig bis 12.11.2018
§ 74 Abs. 1

Dachgeschoßzubau
Aufzugschachtzubau
Zubau über Lichthof
Errichtung von Dachgauben
Bauliche Änderungen

I.) Baubewilligung
II.) Gehsteigbekanntgabe

BESCHEID

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes und der Beschreibung, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 5. Nov. 2014 GZ: BV 2-154365/2014- - erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

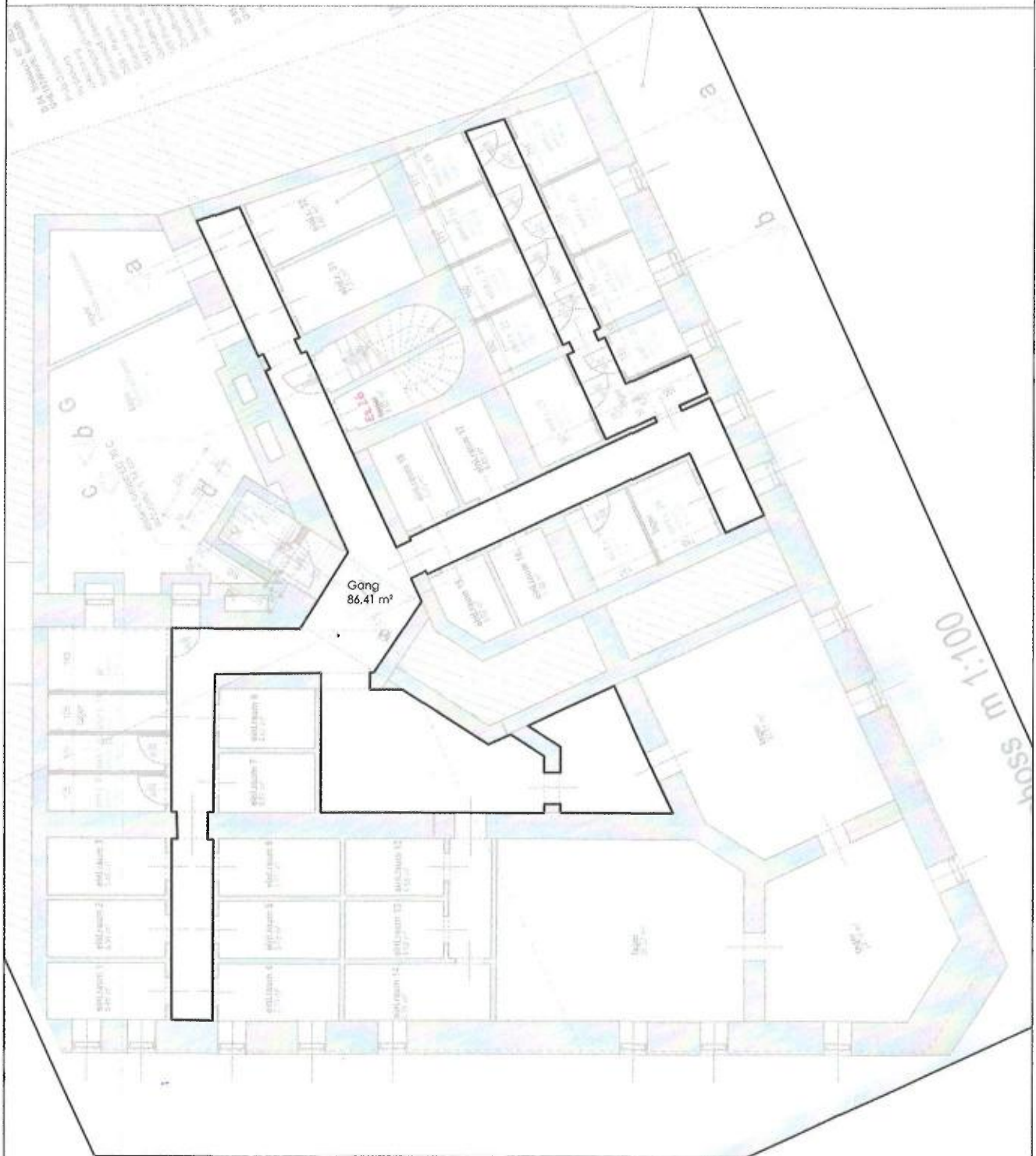
Es erfolgt ein zweigeschossiger Dachgeschoßzubau zum Zwecke der Schaffung von 5 (fünf) Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 650,29 m². Im Hof wird ein Aufzugschacht in Massivbauweise vom Keller bis zum Dachgeschoß zugebaut. Im 2. Dachgeschoß werden je Straßenfront zwei Dachgauben errichtet. Hofseitig werden rechts neben dem Aufzug in beiden Geschoßen Dachgauben errichtet.

Durch die Dachgeschoße wird der bestehende Lichthof überbaut. Zu diesem Zwecke werden alle Fenster die in diesen Lichthof führen zugemauert und für alle angrenzenden Nassräume eine Lüftung installiert.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 6 (sechs) Stellplätzen wird zur Gänze nicht entsprochen.

Seite 26

8.2. Planskizzen der Regelgeschoßwohnungen aus der
Bewilligung vom 10.05.1874

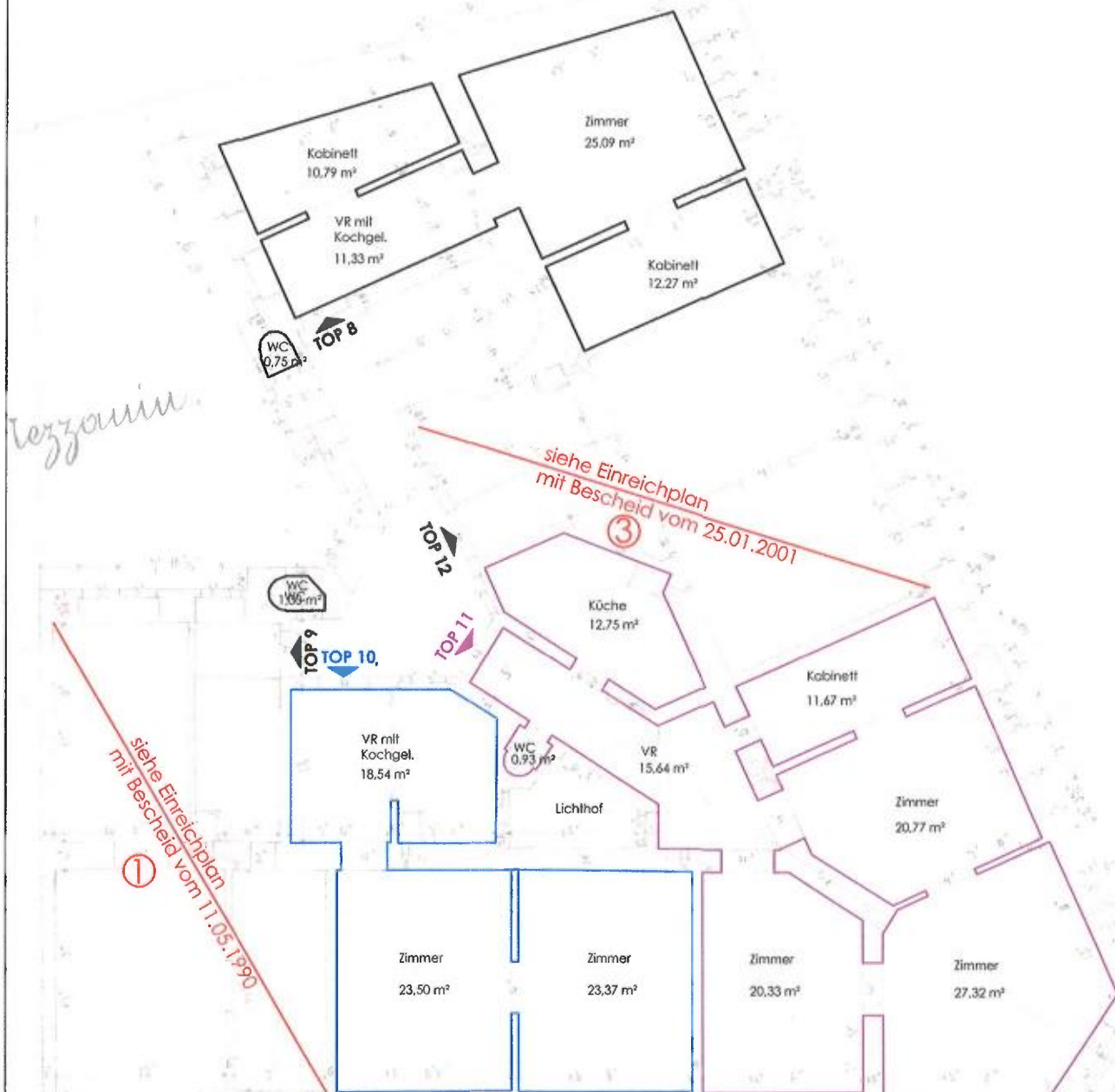


Keller



Erdgeschoß

TOP 1	WNFL:	45,54 m²	TOP 5	WNFL:	31,79 m²
TOP 2+3-4	WNFL:	188,68 m²	TOP 6	WNFL:	31,14 m²
			TOP 7	WNFL:	36,52 m²



Mezzanin

TOP 8	WNFL:	59,48 m²	TOP 11	WNFL:	109,41 m²
TOP 9	WNFL:	71,44 m²	TOP 12	WNFL:	59,89 m²
TOP 10	WNFL:	65,41 m²			



1. Stock

TOP 13	WNFL:	59,96 m ²	TOP 16	WNFL:	112,75 m ²
TOP 14	WNFL:	65,74 m ²	TOP 17	WNFL:	66,54 m ²
TOP 15	WNFL:	66,22 m ²			



2. Stock

TOP 18	WNFL:	59,96 m²	TOP 21	WNFL:	112,75 m²
TOP 19	WNFL:	65,74 m²	TOP 22	WNFL:	61,45 m²
TOP 20	WNFL:	66,22 m²			



3. Stock

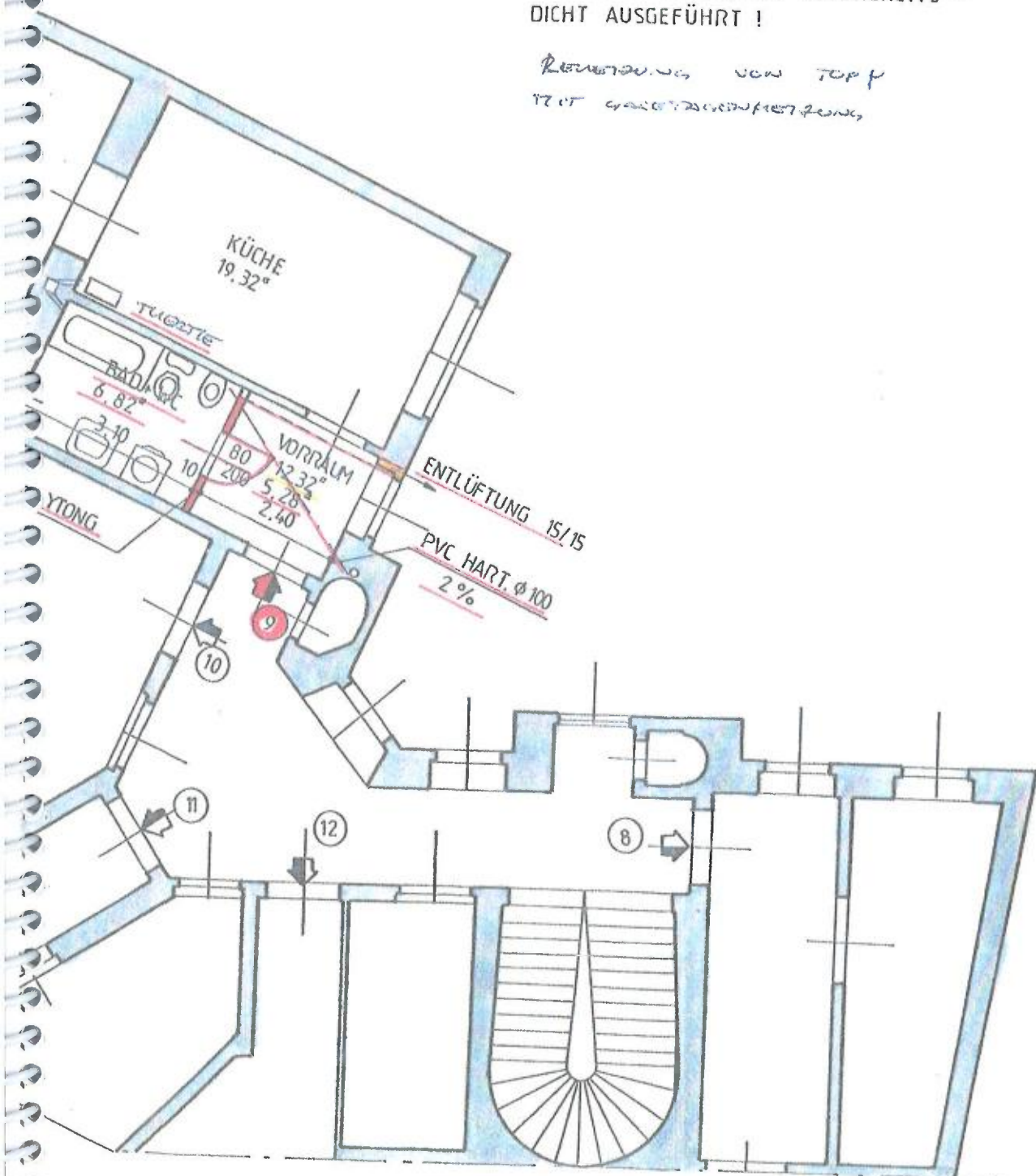
TOP 23	WNFL:	60,92 m ²	TOP 26	WNFL:	114,49 m ²
TOP 24	WNFL:	67,22 m ²	TOP 27	WNFL:	62,39 m ²
TOP 25	WNFL:	67,03 m ²			

8.3. Bewilligte Einreichungen für
TOP Nr. 9 vom 11.05.1990
TOP Nr. 17 vom 20.04.1999
TOP Nr. 12 vom 25.01.2001
und Bestandsplan Geschäftslokal Springergasse
TOP 2-4 vom 04.01.2017

MEZZANIN - TEILGRUNDRISS

FUSSBODEN IN BAD+WC FLÜSSIGKEITS -
DICHT AUSGEFÜHRT !

REINIGUNG VON TOPF
MIT GEGENSTANDSREINIGUNG



PARIE

18
2
C

EINREICHPLAN

M=1:100



ÜBER DEN EINBAU EINES BAD UND WC IN DER WOHNUNG 9 IM
MEZZANIN DES HAUSES 1020 WIEN, MÜHLFELDGASSE 5 FÜR HERRN
ARNOLD MÜLL WOHNHAFT IN 1020 WIEN, MÜHLFELDGASSE 5/9

EZ: 1106, KG: LEOPOLDSTADT

BAUWERBER:

Arnold Müll

OTTO FRIEDRICH

GESCHÄFTSFÜHRER

FÜR DEN GRUNDEIGENTÜMER: **FRIEDRICH & PADELEK Ges.m.b.H.**
1080 WIEN, LANGE GASSE 50

PLANVERFASSEN UND
BAUFÜHRER:

HANS FOKORNY

Beugesellschaft n.b.H. & Co. KG.
Döblinger Hauptstraße 33a
1190 Wien Tel. 36 23 87

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

BAUBEHÖRDE:

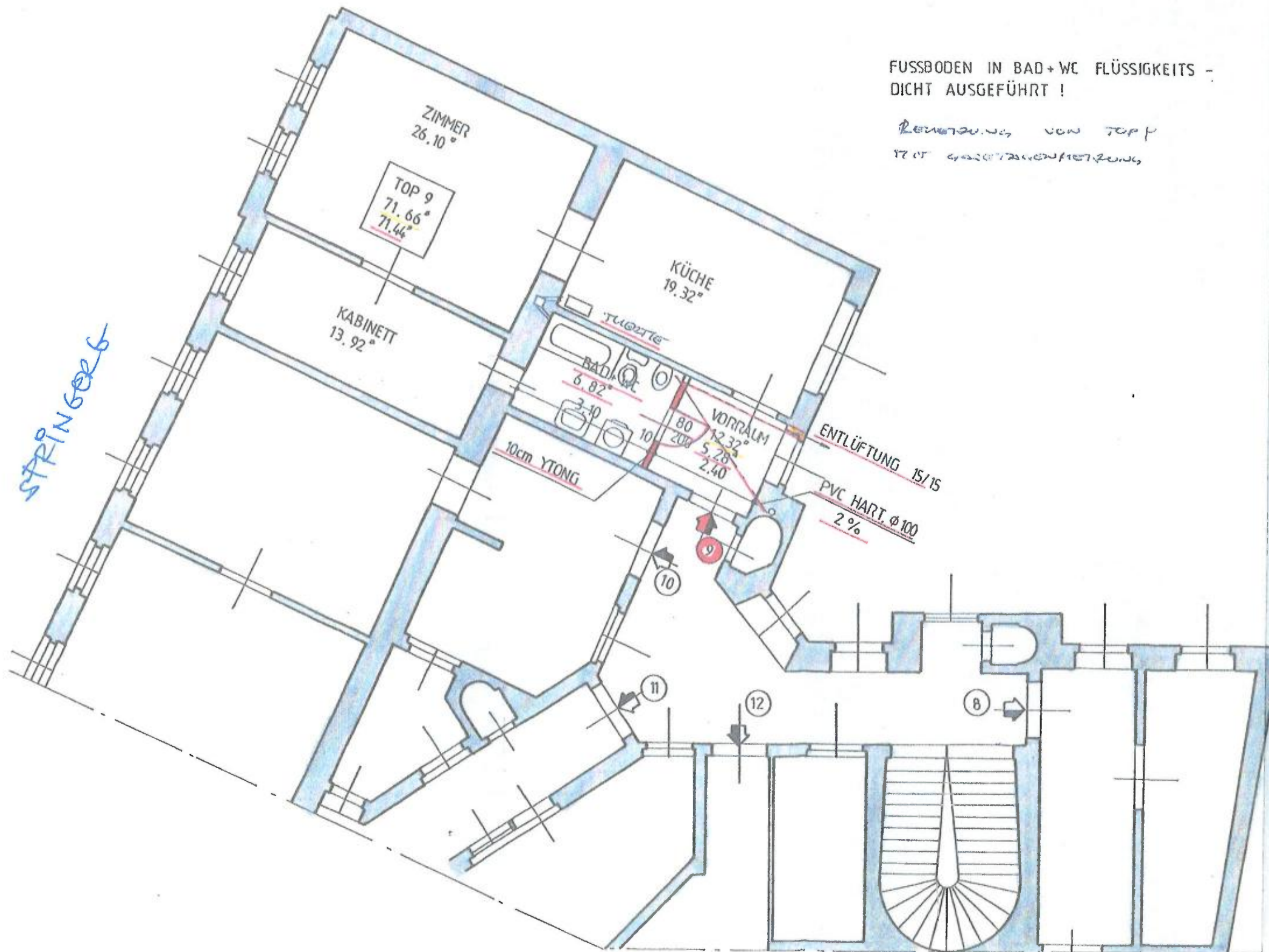


Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37 *2-Mühlfeldg. 5/1634/96*
Wien, 1990-05-11

Für den Abteilungsleiter: *Seifert*

MEZZANIN - TEILGRUNDRISS



FUSSBODEN IN BAD+WC FLÜSSIGKEITS -
DICHT AUSGEFÜHRT !

REINIGUNG VON TOPF
MIT GASSTANDHEIZUNG

ÜBER DEN EINBAU
MEZZANIN DES H
ARNOLD MÜLL

EZ : 1106 , KG : LEC

BAUWERBER :

FÜR DEN GRUND

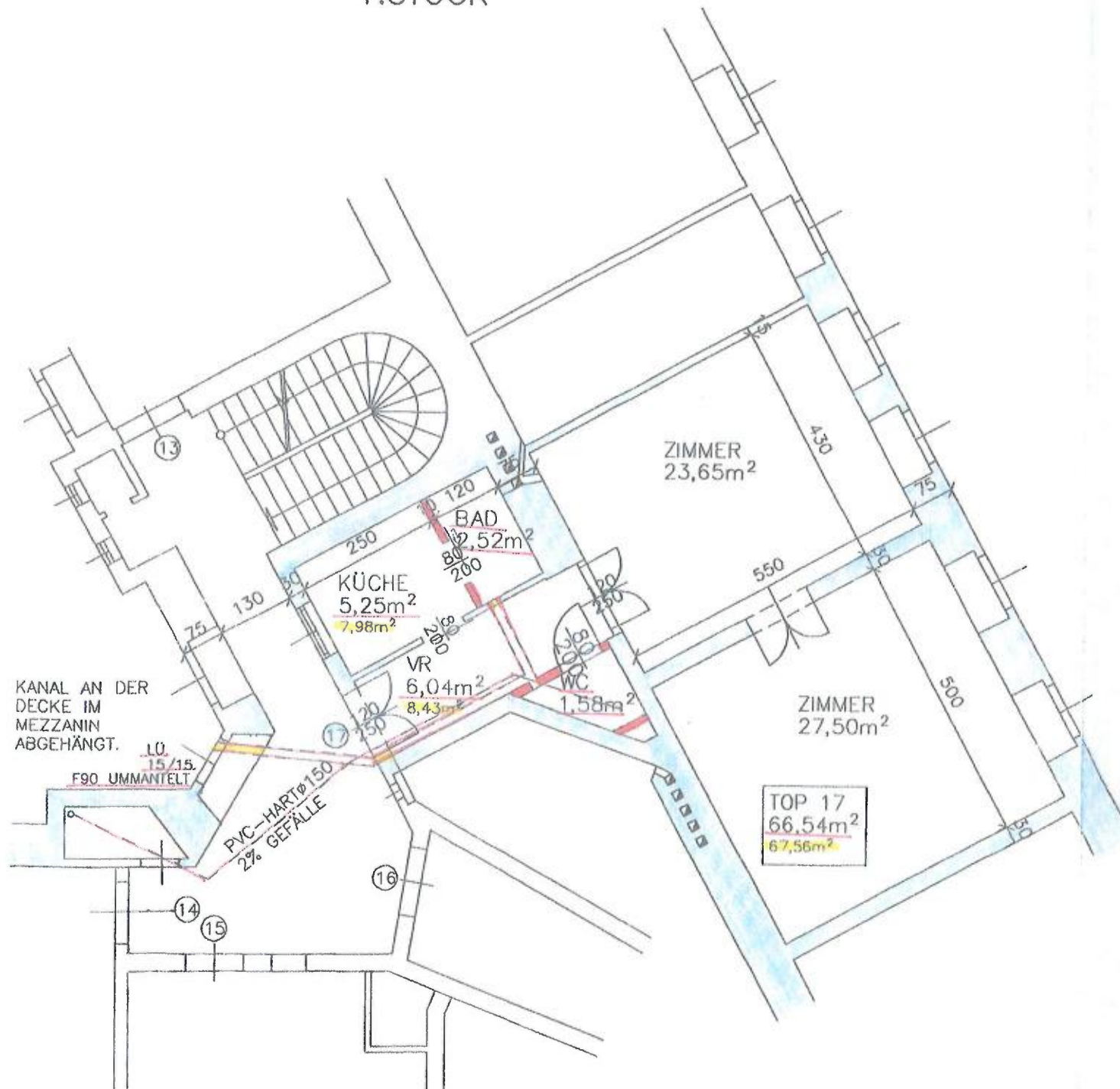
PLANVERFASSEN
BAUFÜHRER :

BAUBEHÖRDE :

FUSSBODEN NASSRAUM
FLIESEN 00,10cm
ESTRICH 05,00cm
ISOLIERUNG
MIT 15cm
WANDHOCHZUG
U-BETON 05,00cm
FOLIE
TDP 45/40 04,00cm
BESCHÜTTUNG
BEST.DECKE

NEUE SCHEIDEWÄNDE
YTONGWÄNDE .10,00cm

1.STOCK



EINREICHPLAN

PARIE A B C NEU ABBRUCH BESTAND

ÜBER BAULICHE ÄNDERUNGEN IM 1.STOCK DES HAUSES
MÜHLFELDGASSE 5/1/17; 1020 WIEN

EZ: 1106; KAT.GEMEINDE LEOPOLDSTADT



BAUWERBER

Kudrun Margarete

BAUFÜHRER

BABU-BAU GmbH
Althausanierung/Baumelsterbetrieb
1020 Wien, Rueppgasse 24/3
Fax: 218 13 53, Tel.: 216 42 87

GE

duer

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37

PLANVERFASSEN

BABU-BAU GmbH
Althausanierung/Baumelsterbetrieb
1020 Wien, Rueppgasse 24/3
Fax: 218 13 53, Tel.: 216 42 87

BEHÖRDE

Mietauftrag
Nr. 37/2-Südfeldg 5/1200/17
Wien, 1020
Förder-Abteilungsleiter:

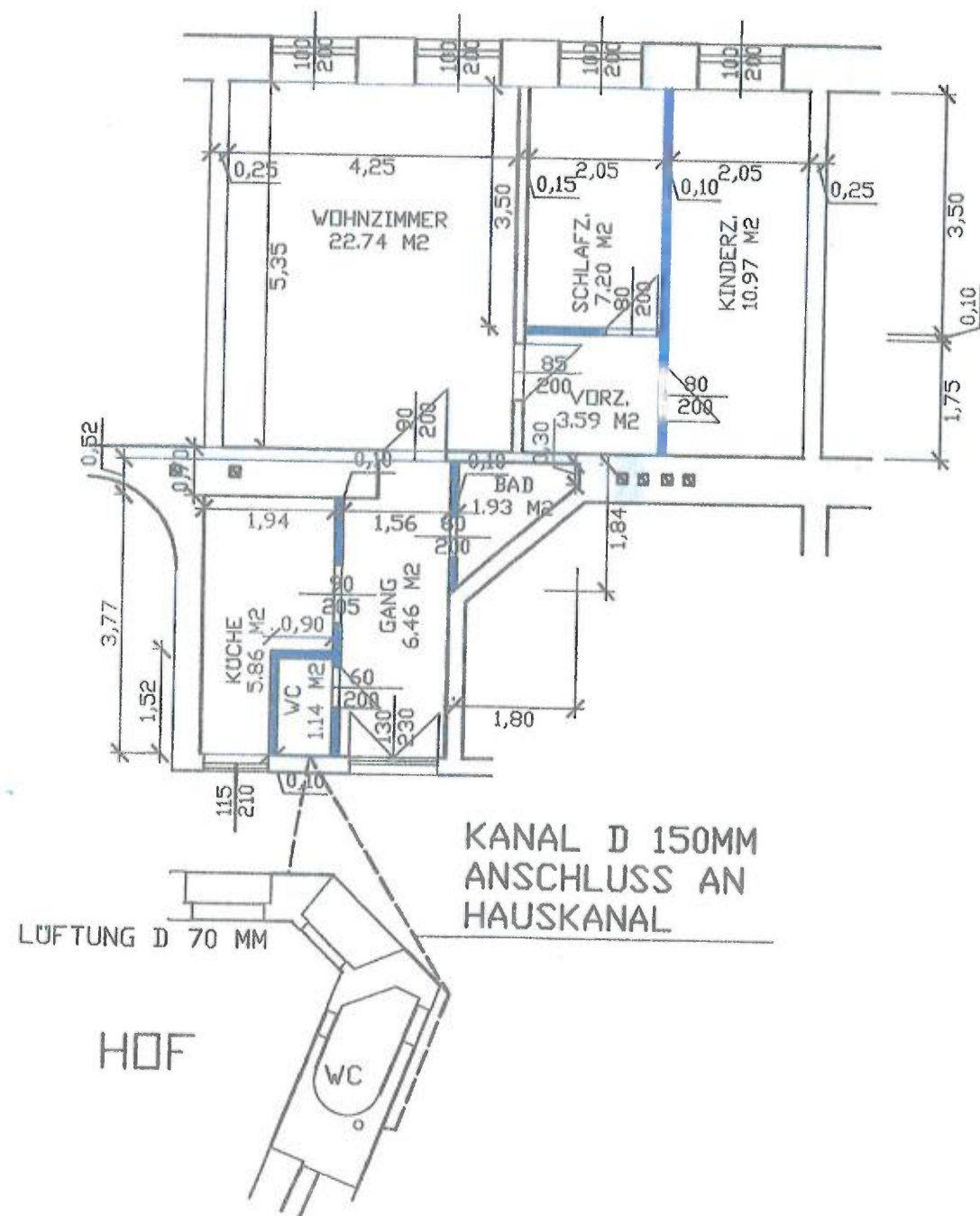


Dipl.-Ing. G. G. G.
Oberstadtbaurat

Seite 37

FUSSBODENAUFBAU IN DEN NASSRÄUMEN

BESCHÜTTUNG
PAE - FOLIE
UNTERBETON
DICHTUNG MIT WANDHOCHZÜGEN
TRITTSCHALLDÄMMUNG
ESTRICH
FLIESEN



EINREICHPLAN

ÜBER DEN UMBAU DER
WOHNUNG TOP 12
1020 WIEN MÜHLFELDGASSE 5

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

BAUWERBER: *Kurt Adl*

PLANVERFASSER: *UND BAUFÜHRER*

Arbeitsgemeinschaft
MÜNZE ÖSTERREICH
Bauleitung
PITTEL u. BRÄUNWEINER, WIEN
1030 WIEN, AM HEUMARKT 1
Tel. 712 51 88

BAUBEHÖRDE:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/2-Mühlfeldg. 5/305/01
Wien, 25. Jan. 2001
Für den Abteilungsleiter:



[Signature]

Dipl.-Ing. Bredl

WIEN, 16.01.2001

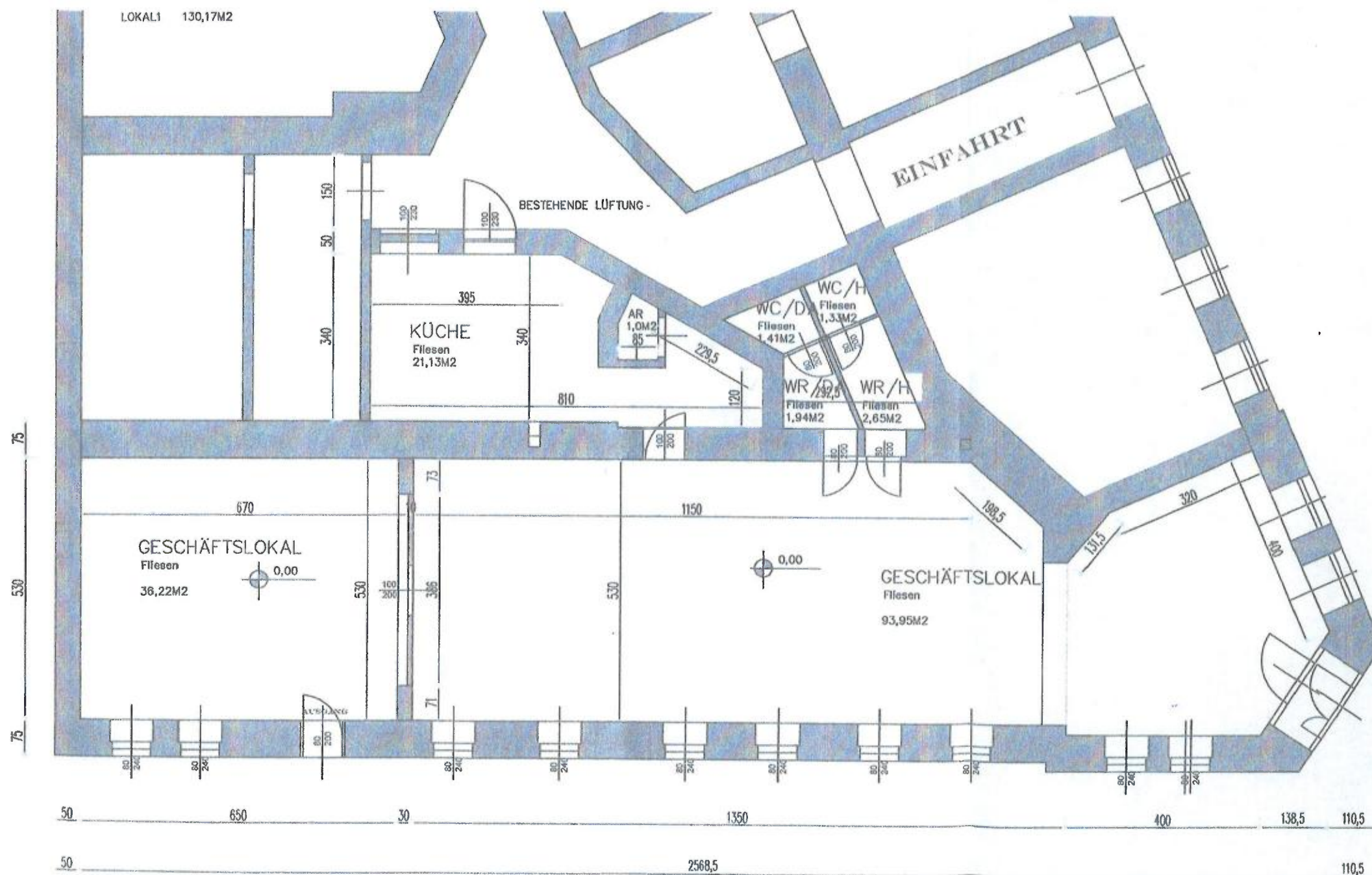
Seite 38

AUFBAUTEN :

NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE

1,25cm GK-PLATTE
7,5cm UNTERKONSTRUKTION
1,25cm DAZW 7,0CM STEINWOLLE BK A2
GK-PLATTE

LÜFTUNG WC BLEIBT BESTAND



ERDGESCHOSS

BESTA

1020 WIEN, SPRINGER

KG.

GST

ERDGESC

GRUNDEIGENTÜMER :

BAUWERBER :

Destres GmbH
Lindenstraße 35
A-3600 Reutte

BEHÖRDE :

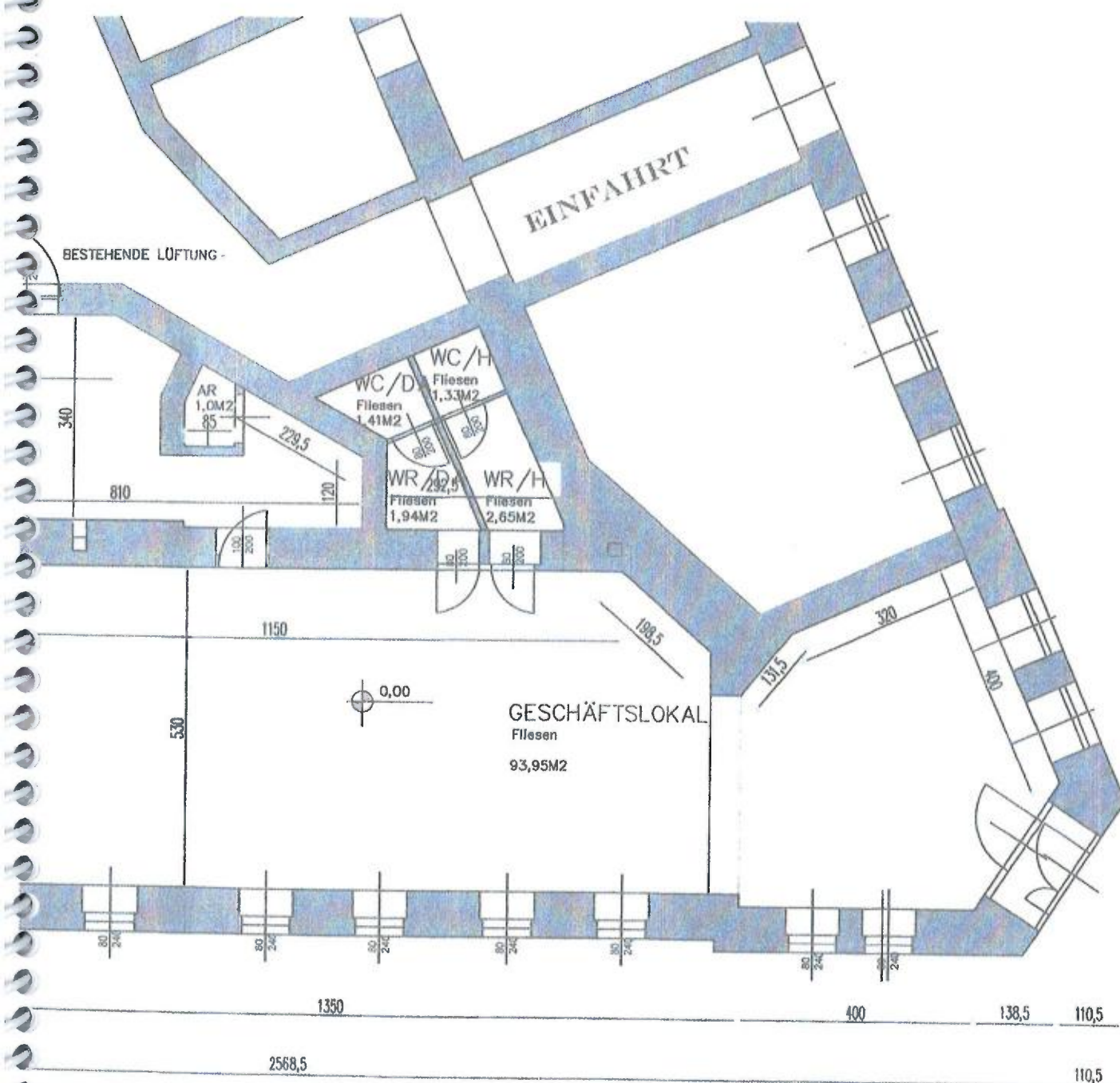
BESTAND

Seite 39

DATUM : 04.01.2017

LÜFTUNG WC BLEIBT BESTAND

WÄNDE



ESCHOSS

BG 082 TZ 6089/2018

A B C D

BESTANDSPLAN

1020 WIEN, SPRINGERGASSE 2/GESCHÄFTSLOKAL

KG.

GST.NR.

EZ.1106

ERDGESCHOSS/KELLER

GRUNDEIGENTÜMER :

BAUFÜHRER :

ASLAN
ELEKTRO & BAUUNTERNEHMEN
Neulreichgasse 95 R2, A-1100 Wien
Tel.: +43 676 780 58 87
Tel. & Fax: +43 01 974 43 719
h.aslan@elektro-aslan.at
www.elektro-aslan.at

BAUWERBER :

Destres GmbH
Lindenstraße 35
A-1660 Reutte

PLANVERFASSER :

ASLAN
ELEKTRO & BAUUNTERNEHMEN
Neulreichgasse 95 R2, A-1100 Wien
Tel.: +43 676 780 58 87
Tel. & Fax: +43 01 974 43 719
h.aslan@elektro-aslan.at
www.elektro-aslan.at

BEHÖRDE :

BESTAND

MASSSTAB :

1:100

Seite 40

DATUM : 04.01.2017

PL.NR. : BEST-TIP9-04/17

8.4. Bescheinigung Magistratsabteilung 37/2 über selbständige Räumlichkeiten

MA 37/2 - Mühlfeldgasse 5/3328/93

Wien,

B E S C H E I N I G U N G

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 26. November 1993, BGBl. Nr. 800/1993 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

2. Bez. Mühlfeldgasse ONr. 5
EZ 1106 der Kat: Gem. LEOPOLDSTADT

25 selbständige Räumlichkeiten

bestehen. Die selbständigen Räumlichkeiten bestehen aus:

Anzahl	Selbständige Räumlichkeit
6	Wohnung
19	sonstige selbständige Räumlichkeit
wobei sich die sonstigen Räumlichkeiten in:	
14	sonstige (für Wohnzwecke genutzte) Räumlichkeit
4	Geschäftslokal
1	Werkstätte

gliedern.

Von den obgenannten selbständigen Räumlichkeiten entfallen/fällt

14 sonstige Räumlichkeit(en)

unter die Bestimmungen des § 1 Abs. 3 WEG (keine Wasserentnahmestelle und/oder kein Klosett im Inneren).

Ferner wird festgestellt, daß zusätzlich folgende Räumlichkeiten vorhanden sind, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

Anzahl	Art der Räumlichkeit
3	Waschküche

Diese Bescheinigung wurde ausgestellt auf Grund der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung(en) vom:

24-03-1874, G.Z. 31117/VI
10-05-1874, G.Z. 63829./VI.
24-10-1878, Z 238008./IX.
03-10-1893, G.Z. 115246/IX.
13-04-1897, G.Z. 73246/IX
30-01-1900, G.Z. 1703/IX.
26-05-1912, M. Abt. XIV 4361/12.
08-07-1919, Mag.-Abt. XIV 1153/1919.
22-04-1931, Mag. Abt. 56/5086/1931.
21-01-1986, MA 37/2 - Mühlfeldgasse 5/1/86
26-01-1989, MA 37/2 - Mühlfeldgasse 5/277/89
11-05-1990, MA 37/2 - Mühlfeldgasse 5/1684/90

8.5. Mietzinsliste GV Peter Nemeth vom August 2018

PETER NEMETH

GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI

1090 Wien, Schwarzspanierstraße 6

Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44

E-Mail: office@peter-nemeth.at www.peter-nemeth.at

Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation

Für August 2018

MUEHLHMZ, UID: ATU68118734
Mühlfeldgasse 5

1020 Wien, Mühlfeldgasse 5
1.837,19 m²

10				Niko SIMIC				Zahlschein			
				Niko SIMIC				Wohnung			
Top 1											
43,00 m² (2,341%)				Mühlfeldgasse 5/1							
1020 Wien											
Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel		
Betr.kosten	107,20	(2,49/m²)	10 %	43,000	Kategoriemiete	77,40	(1,80/m²)	10 %	8,912		
Ink.Geb.	1,09	(0,03/m²)	0 %	1,090							
Netto:	185,69		10%Ust:	18,46	20%Ust:	0,00		Brutto	204,15		
20				Mustafa ACAR				Zahlschein			
				Mustafa ACAR				Geschäft			
Top 2-4											
270,00 m²				Mühlfeldgasse 5/2-4							
(14,696%)				1020 Wien							
Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel		
Betr.kosten	673,09	(2,49/m²)	20 %	270,000	Hauptmiete	865,10	(3,20/m²)	20 %	23,455		
Ink.Geb.	1,09	(0,00/m²)	0 %	1,090							
Netto:	1.539,28		10%Ust:	0,00	20%Ust:	307,64		Brutto	1.846,92		
30				Jeannette STRAKA				Zahlschein			
				Jeannette STRAKA				Geschäft			
Top 5											
29,00 m² (1,578%)				Mühlfeldgasse 5/5							
1020 Wien											
Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel		
Betr.kosten	72,30	(2,49/m²)	20 %	29,000	Hauptmiete	182,80	(6,30/m²)	20 %	4,956		
Ink.Geb.	1,19	(0,04/m²)	0 %	1,190							
Netto:	256,29		10%Ust:	0,00	20%Ust:	51,02		Brutto	307,31		
40				Zoran DURICIC				Zahlschein			
				Zoran DURICIC				Wohnung			
Top 6											
30,00 m² (1,633%)				Mühlfeldgasse 5/6							
1020 Wien											

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	74,79	(2,49/m2)	10 %	30,000	Kategoriemiete	54,00	(1,80/m2)	10 %	6,218
Ink.Geb.	1,09	(0,04/m2)	0 %	1,090					
Netto:	129,88		10%Ust:	12,88	20%Ust:	0,00	Brutto		142,76

51 Maximilian MÄRZLINGER Zahlschein
Maximilian MÄRZLINGER Geschäft
ENDE 14.August 2021
Top 7
36,00 m² (1,960%) Mühlfeldgasse 5/7
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	89,75	(2,49/m2)	20 %	36,000	Hauptmiete	360,00	(10,00/m2)	20 %	9,760
Netto:	449,75		10%Ust:	0,00	20%Ust:	89,95	Brutto		539,70

60 Ljubomir KRSTIC Zahlschein
Ljubomir KRSTIC Wohnung
Top 8
58,00 m² (3,157%) Mühlfeldgasse 5/8
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	144,59	(2,49/m2)	10 %	58,000	Hauptmiete	316,64	(5,46/m2)	10 %	8,585
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,61	(0,01/m2)	10 %	9,807
Netto:	462,93		10%Ust:	46,18	20%Ust:	0,00	Brutto		509,11

70 Arnold MÜLL Einzieher
Arnold MÜLL Wohnung
Top 9
61,00 m² (3,320%) Mühlfeldgasse 5/9
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	152,07	(2,49/m2)	10 %	61,000	Fondsbeitrag	0,71	(0,01/m2)	10 %	17,317
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,73	(0,01/m2)	10 %	11,736
					Kategoriemiete	54,90	(0,90/m2)	10 %	6,321
Netto:	209,50		10%Ust:	20,84	20%Ust:	0,00	Brutto		230,34

80 Grzegorz JASKULA Zahlschein
Grzegorz JASKULA Wohnung
ENDE 31.August 2018
Top 10
64,00 m² (3,484%) Mühlfeldgasse 5/10
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	159,55	(2,49/m2)	10 %	64,000	Möbelmiete	100,00	(1,56/m2)	10 %	54,645
					Richtwertzins	498,25	(7,79/m2)	10 %	40,648
Netto:	757,80		10%Ust:	75,78	20%Ust:	0,00	Brutto		833,58

90 Ruzdi KABA Zahlschein
Ruzdi KABA Wohnung
Top 11
107,00 m²
(5,824%) Mühlfeldgasse 5/11
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	266,74	(2,49/m2)	10 %	107,000	Richtwertzins	193,05	(1,80/m2)	10 %	15,749
Ink.Geb.	1,09	(0,01/m2)	0 %	1,090					
Netto:	460,88		10%Ust:	45,98	20%Ust:	0,00	Brutto		506,86

100 Muharem KURTALIC Zahlschein
Muharem KURTALIC Wohnung

31.07.2018

Seite 2

Muharem KURTALIC										
Top 12 60,00 m² (3,266%) Mühlfeldgasse 5/12 1020 Wien										
Bezeichnung	Netto		USt		Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	149,58	(2,49/m2)	10 %	60,000		Richtwertzins	94,02	(1,57/m2)	10 %	7,670
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090						
Netto:	244,69	10%Ust:	24,36	20%Ust:	0,00	Brutto	269,05			
110 Zöhre SÖYLEMEZ Einzieher Zöhre SÖYLEMEZ Wohnung										
Top 13 60,00 m² (3,266%) Mühlfeldgasse 5/13 1020 Wien										
Bezeichnung	Netto		USt		Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	149,58	(2,49/m2)	10 %	60,000		Kategoriemiete	108,00	(1,80/m2)	10 %	12,435
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090						
Netto:	258,67	10%Ust:	25,76	20%Ust:	0,00	Brutto	284,43			
120 Österreichischer Zahlschein Österreichischer Wohnung INTEGRATIONSFONDS										
Top 14 58,00 m² (3,157%) Schlachthausgasse 30 1030 Wien										
Bezeichnung	Netto		USt		Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	144,59	(2,49/m2)	10 %	58,000		Hauptmiete	214,39	(3,70/m2)	10 %	5,813
						Fondsbeitrag	0,65	(0,01/m2)	10 %	15,854
						WWAF	0,66	(0,01/m2)	10 %	10,611
Netto:	360,29	10%Ust:	36,03	20%Ust:	0,00	Brutto	396,32			
130 Ali Ekber SÖYLEMEZ Einzieher Ali Ekber SÖYLEMEZ Wohnung										
Top 15 65,00 m² (3,538%) Mühlfeldgasse 5/15 1020 Wien										
Bezeichnung	Netto		USt		Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	162,04	(2,49/m2)	10 %	65,000		Fondsbeitrag	0,55	(0,01/m2)	10 %	13,415
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090		WWAF	0,57	(0,01/m2)	10 %	9,164
						Kategoriemiete	117,00	(1,80/m2)	10 %	13,472
Netto:	281,25	10%Ust:	28,02	20%Ust:	0,00	Brutto	309,27			
140 Leopoldine KLOIMWIEDER Einzieher Leopoldine KLOIMWIEDER Wohnung										
Top 16 107,00 m² (5,824%) Mühlfeldgasse 5/16 1020 Wien										
Bezeichnung	Netto		USt		Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	266,74	(2,49/m2)	10 %	107,000		Fondsbeitrag	1,01	(0,01/m2)	10 %	24,634
Ink.Geb.	1,09	(0,01/m2)	0 %	1,090		WWAF	1,04	(0,01/m2)	10 %	16,720
						Kategoriemiete	288,90	(2,70/m2)	10 %	33,264
Netto:	558,78	10%Ust:	55,77	20%Ust:	0,00	Brutto	614,55			
150 Adolf LUDERER Einzieher Adolf LUDERER Wohnung										
Top 17 61,00 m² (3,320%) Mühlfeldgasse 5/17 1020 Wien										

31.07.2018

Seite 3

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	152,07	(2,49/m2)	10 %	61,000	MZ gem.§45 MRG	69,55	(1,14/m2)	10 %	100,000
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,55	(0,01/m2)	10 %	8,842
Netto:	223,26		10%Ust:	22,22	20%Ust:	0,00	Brutto		245,48

162 **Ali ALDALI** Zahlschein
 Ali ALDALI Wohnung
 Top 18 ENDE 31.Juli 2019
 63,00 m² (3,429%) Mühlfeldgasse 5/18
 1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	157,06	(2,49/m2)	10 %	63,000	Hauptmiete	453,00	(7,19/m2)	10 %	12,282
Ink.Geb.	1,20	(0,02/m2)	0 %	1,200	Möbelmiete	83,00	(1,32/m2)	10 %	45,355
Netto:	694,26		10%Ust:	69,31	20%Ust:	0,00	Brutto		763,57

170 **Karin SCHOLZ** Zahlschein
 Karin SCHOLZ Wohnung
 Top 19
 65,00 m² (3,538%) Mühlfeldgasse 5/19
 1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	162,04	(2,49/m2)	10 %	65,000	Fondsbeitrag	0,65	(0,01/m2)	10 %	15,854
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,66	(0,01/m2)	10 %	10,611
					Kategoriemiete	58,50	(0,90/m2)	10 %	6,736
Netto:	222,94		10%Ust:	22,19	20%Ust:	0,00	Brutto		245,13

180 **Amdi KABA** Zahlschein
 Amdi KABA Wohnung
 Top 20
 63,00 m² (3,429%) Mühlfeldgasse 5/20
 1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	157,06	(2,49/m2)	10 %	63,000	Richtwertzins	98,47	(1,56/m2)	10 %	8,033
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090					
Netto:	256,62		10%Ust:	25,55	20%Ust:	0,00	Brutto		282,17

190 **Regina/Christ. GSCHWENDTNER/MÖRKL** Zahlschein
 Regina/Christ. GSCHWENDTNER/MÖRKL Wohnung
 Top 21
 109,00 m² (5,933%) Mühlfeldgasse 5/21
 1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	271,73	(2,49/m2)	10 %	109,000	Richtwertzins	237,82	(2,18/m2)	10 %	19,402
Ink.Geb.	1,09	(0,01/m2)	0 %	1,090					
Netto:	510,64		10%Ust:	50,96	20%Ust:	0,00	Brutto		561,60

200 **Mamudi SKLCIM** Zahlschein
 Mamudi SKLCIM Wohnung
 Top 22
 61,00 m² (3,320%) Mühlfeldgasse 5/22
 1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	152,07	(2,49/m2)	10 %	61,000	Kategoriemiete	109,80	(1,80/m2)	10 %	12,642
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090					
Netto:	262,96		10%Ust:	26,19	20%Ust:	0,00	Brutto		289,15

212 Razan SALH
Razan SALH
Zahlschein
Wohnung
ENDE 30.Juni 2020
Top 23
63,00 m² (3,429%) Mühlfeldgasse 5/23
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	157,06	(2,49/m2)	10 %	63,000	Hauptmiete	495,00	(7,86/m2)	10 %	13,421
Ink.Geb.	1,33	(0,02/m2)	0 %	1,330	Einbauküche	88,00	(1,40/m2)	10 %	100,000
Netto:	741,39		10%Ust:	74,01	20%Ust:	0,00	Brutto		815,40

221 Ghasag AL BAYATI
Ghasag AL BAYATI
Zahlschein
Wohnung
ENDE 30.Juni 2020
Top 24
67,55 m² (3,677%) Mühlfeldgasse 5/24
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	168,40	(2,49/m2)	10 %	67,550	Hauptmiete	616,00	(9,12/m2)	10 %	16,701
Ink.Geb.	1,33	(0,02/m2)	0 %	1,330					
Netto:	785,73		10%Ust:	78,44	20%Ust:	0,00	Brutto		864,17

230 Else PÜHRINGER
Else PÜHRINGER
Zahlschein
Wohnung
ENDE 30.Juni 2018
Top 25
65,64 m² (3,573%) Mühlfeldgasse 5/25
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	163,64	(2,49/m2)	10 %	65,640	Benützungsentg	580,62	(8,85/m2)	10 %	100,000
Ink.Geb.	1,33	(0,02/m2)	0 %	1,330					
Netto:	745,59		10%Ust:	74,43	20%Ust:	0,00	Brutto		820,02

240 Wolfgang PRIVITZER
Wolfgang PRIVITZER
Zahlschein
Wohnung
Top 26
109,00 m² (5,933%) Mühlfeldgasse 5/26
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	271,73	(2,49/m2)	10 %	109,000	Hauptmiete	185,44	(1,70/m2)	10 %	5,028
Ink.Geb.	1,09	(0,01/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,86	(0,01/m2)	10 %	13,826
Netto:	459,12		10%Ust:	45,80	20%Ust:	0,00	Brutto		504,92

250 Suzana MORINA
Suzana MORINA
Zahlschein
Wohnung
Top 27
62,00 m² (3,375%) Mühlfeldgasse 5/27
1020 Wien

Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto		USt	Schlüssel
Betr.kosten	154,56	(2,49/m2)	10 %	62,000	Fondsbeitrag	0,53	(0,01/m2)	10 %	12,927
Ink.Geb.	1,09	(0,02/m2)	0 %	1,090	WWAF	0,54	(0,01/m2)	10 %	8,682
					Richtwertzins	104,16	(1,68/m2)	10 %	8,498
Netto:	260,88		10%Ust:	25,98	20%Ust:	0,00	Brutto		286,86

260 A1 Telekom Austria AG
Zahlschein
31.07.2018

8.6. GB vom 12.08.2018

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1106

Letzte TZ 2754/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
693/9	GST-Fläche	580	
	Bauf.(10)	536	
	Bauf.(20)	44	Mühlfeldgasse 5 Springergasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

13 ANTEIL: 2/3

Alexander Yousupeziev

GEB: 1964-06-25 ADR: Im Gestockert 84, Wien 1220

a 4461/2013 IM RANG, 2169/2013 Kaufvertrag 2013-07-18 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 1/3

AaroSa Objektbetreuungs und -verwertungs GesmbH (FN 356009v)

ADR: Rueppgasse 19/2, Wien 1020

a 4461/2013 IM RANG 2169/2013 Kaufvertrag 2013-07-18 Eigentumsrecht

***** C *****

12 a 4461/2013 Pfandurkunde 2013-08-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.820.000,--

für Volksbank Wien AG (FN 211524s)

13 a 4461/2013 Pfandurkunde 2013-08-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.430.000,--

für Volksbank Wien AG (FN 211524s)

im Range nach CLNr 12

b 5495/2016 Kautionsband

14 a 2754/2018 Pfandurkunde 2018-05-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

12.08.2018 16:38:00