



Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde
am 8.8.2016 gemäß § 11 GrEStG unter der
Erf.Nr. 10-235 629/2016
vorgenommen u. wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.
Mag. Harald OPPECK, öff. Notar
2070 Retz, Hauptplatz 3, NÖ

NEUFASSUNG

des WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES

errichtet zwischen: -----

Die **FKP Vermögensveranlagungs GmbH** (FN 38343 m) -----
mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift -----

1120 Wien, Flurschützstraße 15/37 -----

Herr **Franz WEIDOVSKY**, geboren am 11.05.1944, SVNr. -110544, -----

1220 Wien, Trollblumengasse 24 -----

Herr **Marcel KUDLICKA**, geboren am 14.01.1971, SVNr. -140171, -----

1210 Wien, Bahnsteggasse 22/5 -----

Frau **Regina KELZ**, geboren am 09.10.1959, SVNr. -091059, -----

1210 Wien, Gerstlgasse 32/3/30 -----

Frau **Andrea RIPARD**, geboren am 27.02.1967, SVNr. -270267, -----

1220 Wien, Heckenweg 84 -----

Herr **Josef WINKLER**, geboren am 26.10.1965, SVNr. -261065, -----

7461 Stadt Schlaining, Goberling 29 -----

Frau **Mirjana VASILJKIC**, geboren am 12.04.1952, SVNr 3844-120452, -----

1020 Wien, Praterstraße 8/1 -----

Frau **Tamara KARNER**, geboren am 24.11.1968, SVNr 3319-241168, -----

kaufmännische Angestellte, 3204 Kirchberg, Schnerbach-Siedlung 36 -----

Frau **Maria LEHNER**, geboren am 15.03.1956, SVNr 5147-150356, -----

1220 Wien, Kagranerplatz 5/16 -----

Herr **Patrick PACAL**, geboren am 01.05.1987, SVNr. -010587, -----

Bauleiter, 1210 Wien, Gerstlg. 32/23 -----

Frau Ljiljana MARINKOV, geboren am 27.08.1976, SVNr. -270876, -----
Angestellte, 1210 Wien, Gerstlgasse 32/24 -----
Ehegatten Herr Serdar ÜNLÜ, geboren am 23.04.1988, SVNr 2478-230488, -----
Qualitätstechniker, 1100 Wien, Senefeldergasse 51/8 -----
und Frau B.Sc. Derya ÜNLÜ, geboren am 10.02.1988, SVNr 1766-100288, -----
1100 Wien, Senefeldergasse 51/8 -----

wie folgt: -----

----- **ERSTENS** -----

Die in der Einleitung unter a) angeführte Partei ist zu den nachstehend in der Tabelle A in Spalte 4 angeführten ideellen Miteigentumsanteilen schlichte Miteigentümerin, die in der Einleitung unter b)-f) angeführten Parteien sind zu den in der nachfolgenden Tabelle A in Spalte 4 angeführten Mindestanteilen, mit welchen Wohnungseigentum gemäß Spalte 3 und 5 dieser Tabelle verbunden ist, bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft: -----

Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II-----

Einlage 232 Wohnungseigentum - mit dem Grundstück-----

----- 773 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt) -----

----- (GST-Adresse: Anton-Störck-Gasse 77, -----

----- Gerstlgasse 32) -----

im Gesamtausmaß von -----399 m²

Tabelle A
alter Stand

1 Lfd Nr.	2 Name	3 Top - Nr.	4 Anteile in 892-tel	5 Gegenstand des Wohnungseigentums
1	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	1/2	68	Geschäft
2	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	3-6	225	Gastlokal
3	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	7	22	Wohnung
4	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	8	19	Wohnung
5	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	9	16	Wohnung
6	Mirjana VASILKIC, geb: 1952-04-12	10	15	Wohnung
7	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	11/12	70	Wohnung
8	Tamara KARNER, geb: 1968-11-24	13-15	77	Wohnung
9	Maria LEHNER, geb: 1956-03-15	16	20	Wohnung
10	Maria LEHNER, geb: 1956-03-15	17	18	Wohnung
11	Mirjana VASILJKIC, geb: 1952-04-12	18	16	Wohnung
12	WEIDOVSKY Franz, geb: 1944-05-11	19	26	Wohnung
13	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	20	39	Wohnung
14	Patrick PACAL, geb: 1987-05-01	21-23	84	Wohnung
15	Ljiljana MARINKOV, geb: 1976-08-27	24	19	Wohnung
16	Andrea RIPARD, geb: 1967-02-27	25	18	Wohnung
17	Serdar ÜNLÜ, geb: 1988-04-23	26	17	Wohnung
18	Serdar ÜNLÜ, geb: 1988-04-23 BSC. Derya ÜNLÜ, geb: 1988-02-10	27	25/1784	Wohnung, unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gem. § 5 Abs. 3, E 13 Abs. 3 WEG 2002
19	WINKLER Josef, geb: 1965-10-26	28	36	Wohnung
20	KUDLICKA Marcel, geb. 1971-01-14	29	18	Wohnung
21	KELZ Regina, geb: 1959-10-09	30	18	Wohnung
22	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	31	26	Wohnung

-----**ZWEITENS**-----

Laut Gutachten des Dipl.-Ing. Peter BOGNER vom 29.4.2016, **welches dieser Urkunde als integrierender Bestandteil beigeheftet ist**, verändern sich die Nutzwerte aller selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft von bisher 892 auf 758. Nach Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft 23 wohnungseigentumstaugliche Objekte, welche 23 Wohnungen sind. -----

Weiters befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. -----

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft die auf Seite 2 unten der neuen Nutzwertberechnung des obgenannten Gutachtens vom 2.6.2009 genannten, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnenden bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibenden Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002. -----

Der Grund für die Neufestsetzung des Nutzwertes liegt in Umbauten von Wohnungen. -

-----**DRITTENS**-----

Alle Vertragsparteien stimmen gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 der im Punkte "Zweitens" vorgenommenen Neufestsetzung der Nutzwerte auf Grund des vorgenannten Gutachtens des Dipl.-Ing. Peter BOGNER vom 29.4.2016 ausdrücklich zu. -----

Es übertragen somit gemäß § 10 Abs. 4 WEG 2002 die in der Tabelle A in Zeile 1,2,3,4,5,7,13,22 genannten Miteigentümer Anteile der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft an die in Zeile 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 genannten Miteigentümer im solchen Ausmaße, dass dem betreffenden erwerbenden Miteigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil laut der nachstehenden Tabelle B Zeile 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 zukommt diese übernehmen diese Anteile. -----

Ferner übertragen und übernehmen gemäß § 10 Abs. 3 WEG 2002 sämtliche übrige Vertragsparteien aus ihren Anteilen gegenseitig jeweils Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß, dass ihnen der nun für ihr Wohnungseigentumsobjekt je erforderliche Mindestanteil laut der nachstehenden Tabelle B Spalte 4 zukommt. -----

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme der in den beiden vorstehenden Absätzen erwähnten Anteile durch die betreffenden Übergeber und Erwerber erfolgte bereits vor Vertragserrichtung durch entsprechendes Besichtigen und Begehen der betroffenen Objekte. -

Für den Erwerb aller dieser Anteile ist von den betreffenden Miteigentümern kein gesonderter Kaufpreis zu entrichten, vielmehr ist dieser in den in den seinerzeit errichteten Kaufverträgen vereinbarten Kaufpreisen bereits mitberücksichtigt und mitabgegolten. -----

Die Vertragsschließenden erteilen ihre Einwilligung jeweils zur Einverleibung des Eigentumsrechtes an den vorgenannten Miteigentumsanteilen, insbesondere auch an den vorstehend an der Tabelle B Zeile 1,2,3,4,5,7,13,22 übertragenen Miteigentumsanteilen je der Liegenschaft Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II Einlage 232 zu Gunsten des jeweils betroffenen Miteigentümers und darüber hinaus zur Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gemäß § 136 GBG samt Wohnungseigentum auf Grund des oben angeführten Gutachtens des Dipl.-Ing. Peter BOGNER vom 29.4.2016 ohne Anspruch auf Wertausgleich, sodass den jeweiligen Miteigentümern je das Eigentumsrecht samt Wohnungseigentum an den in der nachstehenden Tabelle B in der Zeile

6,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21 genau bezeichneten Objekten zu den in der Zeile 6,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21 genannten Miteigentumsanteilen zukommt. -----

Die Vertragsschließenden vereinbaren, dass das in der nachfolgenden Tabelle B für die genannten Miteigentümer bestehende Wohnungseigentum, sollte dies gesetzlich verlangt und erforderlich sein, aufgelöst und gelöscht wird und an den in Spalte 4 genannten Mindestanteilen, mit welchen Wohnungseigentum gemäß Spalte 3 und 5 dieser Tabelle verbunden ist, neu begründet wird. -----

Die Vertragsschließenden räumen einander auch weiterhin an den vorgenannten Objekten unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein. -----

Tabelle B – neuer Stand

1 Lfd Nr.	2 Name	3 Top - Nr.	4 Anteile in 758-tel	5 Gegenstand des Wohnungseigentums
1	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	1/2	38	Wohnung
2	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	3	38	Wohnung
3	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	4	28	Wohnung
4	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	5	25	Wohnung
5	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	7	35	Wohnung
5	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	8/9	52	Wohnung
6	Mirjana VASILKIC, geb: 1952-04-12	10	15	Wohnung
7	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	11/12	70	Wohnung
8	Tamara KARNER, geb: 1968-11-24	13-15	79	Wohnung m. Loggia
9	Maria LEHNER, geb: 1956-03-15	16	20	Wohnung
10	Maria LEHNER, geb: 1956-03-15	17	18	Wohnung
11	Mirjana VASILJKIC, geb: 1952-04-12	18	16	Wohnung
12	WEIDOVSKY Franz, geb: 1944-05-11	19	26	Wohnung
13	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	20	39	Wohnung
14	Patrick PACAL, geb: 1987-05-01	23	81	Wohnung m. Loggia
15	Ljiljana MARINKOV, geb: 1976-08-27	24	19	Wohnung
16	Andrea RIPARD, geb: 1967-02-27	25	18	Wohnung
17	Serdar ÜNLÜ, geb: 1988-04-23	26	17	Wohnung
18	Serdar ÜNLÜ, geb: 1988-04-23 BSC. Derya ÜNLÜ, geb: 1988-02-10	27	Je 25/1516	Wohnung, unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gem. § 5 Abs. 3, E 13 Abs. 3 WEG 2002
19	WINKLER Josef, geb: 1965-10-26	28	36	Wohnung
20	KUDLICKA Marcel, geb. 1971-01-14	29	18	Wohnung
21	KELZ Regina, geb: 1959-10-09	30	18	Wohnung
22	FKP Vermögensveranlagungs GmbH	31	27	Wohnung

----- **VIERTENS** -----

Die übrigen Bestimmungen der Kaufvertrag und Wohnungseigentumsverträge sowie des Übereinkommens je vom 22.1.1957 und der Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages vom 24.3.2011 bleiben aufrecht. -----

----- FÜNFTENS -----

Sohin erteilen sämtliche Vertragsparteien zusätzlich zu der im Punkte Drittens bereits enthaltenen Aufsandung ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II – Einlagezahl 232, Wohnungseigentum, mit den Grundstücken 773 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Baufl. (begrünt) (GST-Adresse: Anton-Störck-Gasse 77, Gerstlgasse 32) folgendes eingetragen werde: -----

Die allenfalls gesetzlich verlangte und erforderliche Einverleibung der Löschung des bisherigen Wohnungseigentums und die Einverleibung des abgeänderten Eigentumsrechtes gemäß § 10 Abs. 4 WEG 2002 für die in Spalte 4 genannten Anteilen der Tabelle A sowie die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gemäß § 10 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 136 BGB für die übrigen Miteigentümer je samt Wohnungseigentum je laut Tabelle B je am Mindestanteil laut Spalte 4 an den in Spalte 3 und 4 je der Tabelle B, bezeichneten Objekten.

----- SECHSTENS -----

Herr Franz WEIDOVSKY, Herr Marcel KUDLICKA, Frau Regina KELZ, Frau Tamara KARNER, Frau Mirjana VASILKIC, Herr Serdar ÜNLÜ und Frau BSc. Derya ÜNLÜ, Herr Patrick PACAL, Frau Maria LEHNER und Herr Josef WINKLER erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----

Frau Ljiljana MARINKOV erklärt an eidesstatt, serbische Staatsbürgerin, aber Deviseninländerin zu sein. -----

Der Geschäftsführer der FKP Vermögensveranlagungs GmbH erklärt an Eidesstatt, dass an dieser Gesellschaft Ausländer oder ausländische Vermögenswerte nicht überwiegend beteiligt sind und diese Gesellschaft daher als Inländer im Sinne der Bestimmungen des Wiener Ausländer-Gründerwerbsgesetzes zu gelten hat. -----

----- SIEBENTENS -----

Ausdrücklich wird festgestellt, dass diese Neuparifizierung über alleinigen Wunsch der Firma FKP Vermögensveranlagungs GmbH erfolgt. Alle mit dieser Neuparifizierung verbundenen Kosten, allfälligen Steuern und Gebühren jeder Art trägt daher **ausschließlich die Firma FKP Vermögensveranlagungs GmbH**. -----

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über. -----

Im Falle einer Veräußerung ist daher der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung den übrigen Liegenschaftseigentümern nachzuweisen. -----

Erfolgt dies nicht, haftet er ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. -----

----- ACHTENS -----

Alle Vertragsparteien erteilen Frau Brigitte WOLETZ, geboren 25.09.1961, und Brigitte STEINDL, geboren 11.06.1965, beide Notariatsangestellte in 2070 Retz, Hauptplatz 3, und

zwar jeder für sich allein Spezialvollmacht zur Errichtung allfälliger Nachträge und Abgabe aller Erklärungen in einfacher und beglaubigter Form, die allenfalls zur Verbücherung des gegenständlichen Vertrages notwendig sein sollten. -----

Wien, am 19. Mai 2016

WIEN, 11. 8. 2016



FKP Vermögensveranlagungs GmbH

Wien, 9. 6. 2016

Franz WEIDOVSKY, geboren 11.05.1944

Franz Weidovsky

WIEN, 25. 5. 2016

Marcel KUDLICKA, geboren 14.01.1971

Marcel Kudlicka

Regina KELZ, geboren 09.10.1959

Regina Kels Wien, 25. 5. 2016

Andrea RIPARD, geboren 27.02.1967

Wien, 19. 5. 2016

Andrea Ripard

Josef WINKLER, geboren 26.10.1965

WIEN 25. 05. 16

Josef Winkler

Mirjana VASILJKIC, geboren 12.04.1952

RETB, 17. 6. 2016

Brigitte Wehler für Mirjana Vasiljkic,
geb. 12. 4. 1952

Tamara KARNER, geboren 24.11.1968

Wien, 19. 5. 2016

Tamara Karner

Maria LEHNER, geboren 15.03.1956

Wien, 25. 5. 2016

Maria Lehner

Patrick PACAL, geboren 01.05.1987

WIEN am 25. 05. 2016



-- Seite Sieben --

Wien, 19.5.2016

Ljiljana MARINKOV, geboren 27.08.1976

Karin Gfanz

RETZ, 17.6.2016

Serdar ÜNLÜ, geboren 23.04.1988

Broschüre Welet für Serdar Ünlü,
geb. 23.4.1988

RETZ, 17.6.2016

B.Sc. Derya ÜNLÜ, geboren 10.02.1988

Broschüre Welet für B. Sc. Derya Ünlü,
geb. 10.2.1988

-- Seite Acht --

LEERSITTE

G U T A C H T E N

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM
AN DER LIEGENSCHAFT

121^o WIEN, GERSTLGASSE 32

EZ 232 DER KAT.GEM. GROSSJEDLERSDORF II





ARCHITEKT

DIPL.-ING. PETER BOGNER

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

A-1090 WIEN, FUCHSTHALLERGASSE 6

TEL (01)535 67 61, FAX 908 71 63

MOBIL 0664/401 54 76

ATU 10432600

WIEN, 2016 04 29

G U T A C H T E N

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1,
Ziff. 2 WEG 2002 idF. d. BGB1. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1210 Wien
Gerstlgasse 32
EZ 232 der Kat.Gem.Großjedlersdorf II

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

23 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand :

23 Wohnungen

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

Ø Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

18.09.2013, Ma 37/GGO-GV-29861-1/2013





ARCHITEKT

DIPL.-ING. PETER BOGNER

STAATLICH BEFUHRTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

A-1090 WIEN, FUCHSTHALLERGASSE 6
TEL (01)535 67 61, FAX 908 71 63
MOBIL 0664/401 54 76

ATU 10432600

WIEN, 2016 04 29

NEUE

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

für die Berechnung der Nutzwerte zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft in

1210 Wien, Gerstlgasse 32
Gst.Nr. 773, EZ 232 der KG Großjedlersdorf II
Grundstücksgröße lt. Grundbuch : 399 m²

Grundlage dieser Berechnung bilden der genehmigte Einreichplan lt. Gutachten vom 29.4.2016, sowie die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 18.3.1997, Zahl Ma 50-Schli 1/95/4210 bezügl. Festlegung der Wohnungsgrößen und der Hauptmietzinse.

Gangflächen, Gang-WC's, Parteienkeller, Dachboden und der Innenhof zählen zum allg. Teil der Nutzflächen und wurden weder berechnet noch bewertet.

PARTERRE :

<u>Top 1/2</u>	Wohnung	<u>54,97 m²</u>
VR	3,43 m ²	
Küche	9,77	
VR	4,89	
Bad/WC	3,06	
Zimmer	16,91	
Zimmer	16,91	

<u>Top 3</u>	Wohnung	<u>53,29 m²</u>
VR	5,79 m ²	
VR	2,92	
WC	1,09	
Zimmer	11,99	
Wohnküche	27,75	
Bad	3,75	

Top 4 Wohnung 41,07 m²

Vorr. m. Kochgeleg.	11,34 m ²
AR	1,58
Bad/WC	5,21
Zimmer	22,94

Top 5 Wohnung 34,78 m²

VR	3,64 m ²
Bad/WC	3,61
Wohnküche	15,40
Zimmer	12,13

Top 7 Wohnung 45,61 m²

VR	2,50 m ²
WC	1,14
Wohnküche	25,88
VR	3,10
Bad	4,18
Zimmer	8,81

1.STOCK : 2 Gang-WC (allg)

Top 8/9 Wohnung 54,89 m²

VR	9,35 m ²
WC	1,60
Bad	2,88
Küche	7,24
Zimmer	16,91
Zimmer	16,91

Top 13 (13-15) Wohnung 79,56 m²

Gang	3,16 m ²
WC	0,82
Vorr	4,73
Bad	7,49
Gang	5,05
Zimmer	18,11
Zimmer	12,81
Zimmer	17,07
Küche	10,32
Loggia	5,46 m ²

2.STOCK : 3 Gang-WC (allg)

Top 23 (21-23) Wohnung

84,10 m²

Gang	3,16 m ²
WC	0,82
Vorr	5,15
Bad	7,49
Gang	5,05
Zimmer	19,25
Zimmer	13,91
Zimmer	18,15
Küche	11,12
Loggia	5,46 m ²

3.STOCK : 3 Gang-WC (allg)

Top 31 Wohnung

30,07 m²

VR	2,80 m ²
WC	0,82
Wohnküche	24,02
Bad	2,43



ARCHITEKT

DIPL.-ING. PETER BOGNER

STAATLICH BEFUHRTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

A-1090 WIEN, FUCHSTHALLERGASSE 6
TEL (01)535 67 61, FAX 908 71 63
MOBIL 0664/401 54 76

ATU 10432600

WIEN, 2016 04 29

NEUE
NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs.1 WEG 2002
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in

1210 Wien
Gerstlgasse 32
EZ 232 der KG Großjedlersdorf II

Grundlagen :

1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr.70/2002
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006

2.) Pläne u. Bescheide vom

18.09.2013 Ma 37/GGO-GV-29861-1/2013

2a) Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 18.3.1997,
Zl. Ma 50-Schli 1/95/4210

2b) Gutachten des Arch DI Peter Bogner vom 2.6.2009

2c) Nutzwertberechnung des Arch DI Peter Bogner vom 8.6.2009

3.) Gutachten gem. § 6 Abs.1, Ziff.2 WEG 2002 des Architekt
D.I. Peter Bogner vom 29.4.2016

4.) Nutzflächenaufstellung des Arch. D.I. Peter Bogner vom 29.4.16

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte :

23 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand :

23 Wohnungen

<u>wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnungen	23	23	Ø

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es könnte daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs.4 WEG 2002 nicht bestehen.

Von den wohnungseigentumstauglichen Räumlichkeiten wird kein Objekt als Hauswartwohnung genutzt.

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

Ø Abstellplätze für KFZ

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs.3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs.4 WEG 2002 :

<u>Zubehörteile :</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Gang-WC's	8	Ø	8
Dachboden	1	Ø	1
Kellerabteile	32	Ø	32
Hof	1	Ø	1
Lichthof	1	Ø	1

Erläuterungen :

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

Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBL I Nr. 124/2006 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs.1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

3.) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs.2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs.1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs.1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.

Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs.3 WEG 2002.

4.) Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

5.) Die Bewertungskriterien des auf Seitel genannten Gutachtens wurden teilweise übernommen und ergänzt.

6.) Der Neufestsetzungsgrund sind baul. Abänderungen und Wohnungszusammenlegungen.

Regelnutzwerte :

	RNW
Wohnung	1,00
Wohnung ohne WC	0,80

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge :

Abstriche :

A	1	20,00%	f. Lage im Part. (f. Wohneinheiten)
	2	2,50%	f. Lage im 2.Stock ohne Lift
	3	5,00%	f. " 3. - " -
	4	5,00%	f. überwiegende Straßenlage
	5	2,50%	f. teilw. Straßenlage
	6	5,00%	f. Nordlage
	7	2,50%	f. teilw. Nordlage
	8	5,00%	f. Wohneinheit ohne Baderaum
	9	2,50%	f. Bad u. WC in einem Raum
	10	5,00%	f. Gangküche, Vorr. m. Kochgelegenheit

Zuschläge :

Z 1 Es waren keine Zuschläge anzuwenden !

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	in %	NW/m ²
Part	1/2	Wohnung	1,00	-A 1,5,6,9	-30,00	0,700
"	3	Wohnung	1,00	-A 1,4,7	-27,50	0,720
"	4	Wohnung	1,00	-A 1,4,9,10	-32,50	0,670
"	5	Wohnung	1,00	-A 1,4,9	-27,50	0,720
"	7	Wohnung	1,00	-A 1,5	-22,50	0,775
1.Stk	8/9	Wohnung	1,00	-A 5,7	- 5,00	0,950
"	13-15	Wohnung Loggia 50%	1,00	-A 5,7	- 5,00	0,950 0,475
2.Stk	23	Wohnung Loggia 50%	1,00	-A 2,5,7	- 7,50	0,925 0,463
3.Stk	31	Wohnung	1,00	-A 3,5,7	-10,00	0,900

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	m ² Nutzfl.	NW/m ²	Einzel NW	Gesamt NW
Part	1/2	Wohnung	54,97	0,700		38
"	3	Wohnung	53,29	0,720		38
"	4	Wohnung	41,07	0,670		28
"	5	Wohnung	34,78	0,720		25
"	7	Wohnung	45,61	0,775		35
1.Stk	8/9	Wohnung	54,89	0,950		52
"	10	Wohnung o.WC	keine	Änderung		15
"	11/12	Wohnung	-	"	-	70
"	13-15	Wohnung	79,56	0,950	76	
		Loggia	5,46	0,475	3	79
2.Stk	16	Wohnung o.WC	keine	Änderung		20
"	17	Wohnung o.WC	-	"	-	18
"	18	Wohnung o.WC	-	"	-	16
"	19	Wohnung o.WC	-	"	-	26
"	20	Wohnung	-	"	-	39
"	23	Wohnung	84,10	0,925	78	
		Loggia	5,46	0,463	3	81
3.Stk	24	Wohnung o.WC	keine	Änderung		19
"	25	Wohnung o.WC	-	"	-	18
"	26	Wohnung o.WC	-	"	-	17
"	27	Wohnung o.WC	-	"	-	25
"	28	Wohnung	-	"	-	36
"	29	Wohnung o.WC	-	"	-	18
"	30	Wohnung o.WC	-	"	-	18
"	31	Wohnung	30,07	0,900		27

758

Aufstellung der Gesamtnutzwerte :

Geschoß	Top	Bestandsgegenstand	Gesamtnutzwerte	
Part	1/2	Wohnung	38	
"	3	Wohnung	38	
"	4	Wohnung	28	
"	5	Wohnung	25	
"	7	Wohnung	35	
1.Stk	8/9	Wohnung	52	
"	10	Wohnung	15	k.Ä.
"	11/12	Wohnung	70	"
"	13-15	Wohnung m. Loggia	79	
2.Stk	16	Wohnung	20	k.Ä.
"	17	Wohnung	18	"
"	18	Wohnung	16	"
"	19	Wohnung	26	"
"	20	Wohnung	39	"
"	23	Wohnung m. Loggia	81	
3.Stk	24	Wohnung	19	k.Ä.
"	25	Wohnung	18	"
"	26	Wohnung	17	"
"	27	Wohnung	25	"
"	28	Wohnung	36	"
"	29	Wohnung	18	"
"	30	Wohnung	18	"
"	31	Wohnung	27	

(alt : 892)

758

=====

Neue Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile : 758

758

=====



B.R.Z. 555/2016 B.R.Z. 581/2016 B.R.Z. 652/2016 B.R.Z. 698/2016, B.R.Z. 960/2016

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Tamara KARNER, geboren am vierundzwanzigsten November eintausendneuhundertachtundsechzig (24.11.1968), kaufmännische Angestellte, 3204 Kirchberg, Schwebach-Siedlung 36, der Frau Ljiljana MARINKOV, geboren am siebenundzwanzigsten August eintausendneuhundertsechundsiebzig (27.08.1976), Angestellte, 1210 Wien, Gerstlgasse 32/24, und der Frau Andrea RIPARD, geboren am siebenundzwanzigsten Februar eintausendneuhundertsiebenundsechzig (27.02.1967), 1220 Wien, Heckenweg 84, vom neunzehnten Mai zweitausendsechzehn (19.05.2016), wird hiemit bestätigt. -----

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Marcel KUDLICKA, geboren am vierzehnten Januar eintausendneuhunderteinundsiebzig (14.01.1971), 1210 Wien, Bahnsteggasse 22/5, der Frau Maria LEHNER, geboren am fünfzehnten März eintausendneuhundertsechsfünfzig (15.03.1956), 1220 Wien, Kagranerplatz 5/16, des Herrn Josef WINKLER, geboren am sechsundzwanzigsten Oktober eintausendneuhundertfünfundsiebzig (26.10.1965), 7461 Stadt Schläining, Goberling 29, des Herrn Patrick PACAL, geboren am ersten Mai eintausendneuhundertsiebenundachtzig (01.05.1987), Bauleiter, 1220 Wien, Eibengasse 57/6/23, und der Frau Regina KELZ, geboren am neunten Oktober eintausendneuhundertneunundfünfzig (09.10.1959), 1210 Wien, Gerstlgasse 32/3/30, vom fünfundzwanzigsten Mai zweitausendsechzehn (25.05.2016). -----

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Franz WEIDOVSKY, geboren am elften Mai eintausendneuhundertvierundvierzig (11.05.1944), 1220 Wien, Trollblumengasse 24, vom neunten Juni zweitausendsechzehn (09.06.2016), wird hiemit bestätigt. -----

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Brigitte WOLETZ, geboren am fünfundzwanzigsten September eintausendneuhunderteinundsechzig (25.09.1961), Notariatsangestellte, 2070 Retz, Hauptplatz 3, mit dem eigenhändigen Beisatz: „für Mirjana Vasiljkic, geb. 12.4.1952“, der Frau Brigitte WOLETZ, geboren am fünfundzwanzigsten September eintausendneuhunderteinundsechzig (25.09.1961), Notariatsangestellte, 2070 Retz, Hauptplatz 3, mit dem eigenhändigen Beisatz: „für Serdar Ünlü, geb. 23.4.1988“ und „B.Sc. Derya Ünlü, geb. 10.02.1988, und der Frau Brigitte WOLETZ, geboren am fünfundzwanzigsten September eintausendneuhunderteinundsechzig (25.09.1961), Notariatsangestellte, 2070 Retz, Hauptplatz 3, mit dem eigenhändigen Beisatz: „für B.Sc. Derya Ünlü, geb. 10.2.1988“, vom siebzehnten Juni zweitausendsechzehn (17.06.2016), ----- wird hiemit bestätigt. -----

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung durch Herrn Ludwig POHN, Kaufmann, 1120 Wien, Flurschützstraße 15/37, als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht der **FKP Vermögensveranlagungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1120 Wien, Flurschützstraße 15/37, von heute wird hiemit bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§89a) der Notariatsordnung die Vertretungsberechtigung des Vorgenannten am Tag der Unterfertigung und auch am heutigen Tage für die beim Handelsgericht Wien zu **FN 38343 m** eingetragene **FKP Vermögensveranlagungs GmbH**. -- Retz, am elften August zweitausendsechzehn (11.08.2016). -----

Legalisierungsgebühr in Höhe von
Euro 14,30 entrichtet.
Mag. Harald OPPECK
öff. Notar, Retz




öffentlicher Notar

-- Seite Zehn --



