



DR. MARKUS KASPAR

ÖFFENTLICHER NOTAR

KAGRANER PLATZ 49
1220 WIEN

TELEFON 01 203 21 58
TELEFAX 01 203 06 45
kaspar@notar.at

selbstberechnet zu Erf.Nr.

10-266801/2023, 10-266863/2023, 10-266890/2023,
Dr. Markus Kaspar, öffentl. Notar
Wien-Donaustadt

10-266913/2023, 10-266931/2023,

10-266954/2023, 10-266972/2023, 10-266990/2023

NACHTRAG

ZUM

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

VOM 24.09.1993

BETREFFEND DIE ÄNDERUNG DER NUTZWERTE

errichtet von den nachstehend angeführten Miteigentümern der Liegenschaft A-1170 Wien, Rokitanskygasse 35, Einlagezahl 862 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01402 Hernal, und zwar:

1. Herrn Heinz J e l l i n e k , geb. 16.02.1948, Schwindgasse 4/19, A-1040 Wien,
2. Frau Usama S c h m i d , geb. 15.09.1963, Rokitanskygasse 39/1/5, A-1170 Wien,
3. Herrn Sebastian S t e f e n e l l i , geb. 03.09.1983, Rokitanskygasse 35/24+25, A-1170 Wien,
4. Frau Natalia L a g u r e v a , geb. 14.09.1973, Premgasse 29, A-1230 Wien,
5. Herrn Christoph K o e s s l e r , geb. 12.01.1976, Eckperggasse 31, A-1180 Wien,
6. Herrn Stephan K o e s s l e r , geb. 14.12.1978, Eckperggasse 31, A-1180 Wien,
7. Herrn Gerald H a s e n k o p f , geb. 16.01.1981, Rokitanskygasse 35/11-12, A-1170 Wien,
8. Herrn Roman H a s e n k o p f , geb. 12.09.1975, Rokitanskygasse 35/15-16, A-1170 Wien,
9. Frau Stephanie W e i s m a n n , geb. 18.05.1978, Rokitanskygasse 35/22, A-1170 Wien,
10. Frau Dr. Judith Maria B ö h l e r - G r i m m , geb. 23.08.1985, Yppenplatz 5/13, A-1160 Wien,
11. Herr Mag. Philipp Klemens B ö h l e r - G r i m m , LL.M., geb. 29.12.1983, Yppenplatz 5/13, A-1160 Wien,

DVR 0631141
ATU 66790902

12. der Nechasim Immobilienbesitz GmbH, FN 468992,
Richard-Neutra-Gasse 11, A-1210 Wien, und
13. Herrn Dipl.-Wirtsch.Ing. (FH) Alexander Rosenmayer, geb. 06.12.198
Mitterbach 10, A-8691 Neuberg an der Mürz,
wie folgt:

Präambel

Grundbuchsstand (auszugsweiser Grundbuchsauszug):

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 2035/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.975 GST-Fläche 464
Bauf. (10) 361
Bauf. (20) 103 Rokitanskygasse 35
Leopold-Ernst-Gasse 54

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
3 a 1237/2015 Verwalter der Liegenschaft Hammerl Immobilien Management GmbH
(FN 274410w), Marksteinergergasse 13, 1210 Wien
***** B *****

6 ANTEIL: 19/511

Heinz Jellinek

GEB: 1948-02-16 ADR: Schwindgasse 4/19, Wien 1040

c 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 4

k 208/2014 IM RANG 6351/2013 Kaufvertrag 2013-12-13 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 16/511

Usama Schmid

GEB: 1963-09-15 ADR: Rokitanskyg. 39/1/5, Wien 1170

c 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 8

h 4431/2009 IM RANG 4171/2009 Kaufvertrag 2009-07-20 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 4/511

Usama Schmid

GEB: 1963-09-15 ADR: Rokitanskyg. 39/1/5, Wien 1170

c 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 9

h 4431/2009 IM RANG 4171/2009 Kaufvertrag 2009-07-20 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 20/511

Usama Schmid

GEB: 1963-09-15 ADR: Rokitanskyg. 39/1/5, Wien 1170

c 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 10

h 4431/2009 IM RANG 4171/2009 Kaufvertrag 2009-07-20 Eigentumsrecht

47 ANTEIL: 20/511

Sebastian Stefenelli

GEB: 1983-09-03 ADR: Rokitanskygasse 35 / Top 24+25, Wien 1170

a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 24

g 587/2016 Kaufvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht

48 ANTEIL: 8/511

Sebastian Stefenelli

GEB: 1983-09-03 ADR: Rokitanskygasse 35 / Top 24+25, Wien 1170

a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 25

f 587/2016 Kaufvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht

49 ANTEIL: 20/511

Sebastian Stefenelli

GEB: 1983-09-03 ADR: Rokitanskygasse 35 / Top 24+25, Wien 1170

a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 23

d 587/2016 Kaufvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht

- 50 ANTEIL: 18/511
Natalia Lagureva
GEB: 1973-09-14 ADR: Premg. 29, Wien 1230
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 20
b 4228/2009 Kaufvertrag 2009-07-09 Eigentumsrecht
- 51 ANTEIL: 30/511
Natalia Lagureva
GEB: 1973-09-14 ADR: Premg. 29, Wien 1230
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 21
b 4228/2009 Kaufvertrag 2009-07-09 Eigentumsrecht
- 52 ANTEIL: 7/1022
Christoph Koessler
GEB: 1976-01-12 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 1
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 53 ANTEIL: 7/1022
Stephan Koessler
GEB: 1978-12-14 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 1
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 54 ANTEIL: 16/1022
Christoph Koessler
GEB: 1976-01-12 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 2
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 55 ANTEIL: 16/1022
Stephan Koessler
GEB: 1978-12-14 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 2
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 56 ANTEIL: 46/1022
Christoph Koessler
GEB: 1976-01-12 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 57 ANTEIL: 46/1022
Stephan Koessler
GEB: 1978-12-14 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 58 ANTEIL: 31/1022
Christoph Koessler
GEB: 1976-01-12 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Geschäftslokal 5
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 59 ANTEIL: 31/1022
Stephan Koessler
GEB: 1978-12-14 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Geschäftslokal 5
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 60 ANTEIL: 23/1022
Christoph Koessler
GEB: 1976-01-12 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 6/7
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 61 ANTEIL: 23/1022
Stephan Koessler
GEB: 1978-12-14 ADR: Eckpergg. 31, Wien 1180
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 6/7
b 5966/2007 Schenkungsvertrag 2007-05-09 Eigentumsrecht vorgemerkt

***** C *****
4 a 5627/1993 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen im
Sinne des § 19 WEG gem Pkt I. Wohnungseigentumsvertrag
1993-09-24
Anmerkung: sonstige Belastungen sind nicht angeführt.

Dieser Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag wird errichtet, da infolge durchgeführter Umwidmungen beziehungsweise Umbenennungen eine Nachparifizierung erforderlich war.

Das diesbezügliche Nutzwertgutachten wurde von mic-architekten zt gmbh, A-1080 Wien, Piaristengasse 17, am 29.03.2023 erstellt. Die Vertragsparteien bestätigen einen Vorabzug dieses Gutachtens erhalten zu haben.

I.

Vertragsparteien/Grundverkehrserklärung

Der gegenständliche Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag wird von den im Grundbuchsauszug ersichtlichen Miteigentümern errichtet.

Die Miteigentümer - soweit sie natürliche Personen sind - erklären an Eides Statt, Staatsbürger der Europäischen Union zu sein.

Die Geschäftsführung der Nechasim Immobilienbesitz GmbH erklärt an Eides Statt, dass im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes an der Gesellschaft Ausländer nicht überwiegend beteiligt sind.

II.

Durchführung der Nachparifizierung

1. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die in der Tabelle (Vertragspunkt III.) in Spalte D angeführten Mindestanteile den nunmehrigen Verhältnissen der Wohnungseigentumsobjekte oder sonstigen Räumlichkeiten zueinander entsprechen.
2. Die Vertragsparteien übergeben und übernehmen jene Anteile, die zur Begründung von Wohnungseigentum an den Mindestanteilen beziehungsweise zur Berichtigung der Anteile erforderlich sind. Die tatsächliche Übergabe und Übernahme dieser Anteile erfolgte bereits vor Unterfertigung dieser Vereinbarung.
3. Die in der Tabelle in Spalte A angeführten Eigentümer vereinbaren zur größtmöglichen Herstellung der Anteile entsprechend der mit Nutzwertgutachten vom 29.03.2023 durchgeführten Nutzwertberechnung hinsichtlich der übernommenen beziehungsweise übergebenen Anteile in analoger Anwendung der Bestimmung des § 10 Abs. 3 WEG 2002 Unentgeltlichkeit.
4. Festgehalten wird, dass die Lage der Kellerabteile auf dem im Nutzwertgutachten enthaltenen Plan eingezeichnet ist.

- c 5966/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 5159/2009 Rechtfertigung
- 64 ANTEIL: 38/1022
Gerald Hasenkopf
GEB: 1981-01-16 ADR: Rokitanskygasse 35/11-12, Wien 1170
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 11
b 3443/2014 Schenkungsvertrag 2014-07-02 Baurecht
- 65 ANTEIL: 62/1022
Gerald Hasenkopf
GEB: 1981-01-16 ADR: Rokitanskygasse 35/11-12, Wien 1170
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 12
b 3443/2014 Schenkungsvertrag 2014-07-02 Eigentumsrecht
- 66 ANTEIL: 42/1022
Roman Hasenkopf
GEB: 1975-09-12 ADR: Rokitanskygasse 35/15-16, Wien 1170
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 15
b 3443/2014 Schenkungsvertrag 2014-07-02 Baurecht
- 67 ANTEIL: 16/1022
Roman Hasenkopf
GEB: 1975-09-12 ADR: Rokitanskygasse 35/15-16, Wien 1170
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 16
- 68 ANTEIL: 36/511
Stephanie Weismann
GEB: 1978-05-18 ADR: Rokitanskygasse 35/22, Wien 1170
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 22
b 3430/2015 IM RANG 2569/2015 Kaufvertrag 2015-06-03 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 38/1022
Dr. Judith Maria Böhler-Grimm
GEB: 1985-08-23 ADR: Yppenplatz 5/13, Wien 1160
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 13
b 3587/2017 Kaufvertrag 2017-07-13 Eigentumsrecht
c 3587/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 82/2021 Namensänderung
- 70 ANTEIL: 38/1022
Mag. Philipp Klemens Böhler-Grimm, LL.M.
GEB: 1983-12-29 ADR: Yppenplatz 5/13, Wien 1160
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 13
b 3587/2017 Kaufvertrag 2017-07-13 Eigentumsrecht
c 3587/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 82/2021 Namensänderung
- 71 ANTEIL: 21/1022
Dr. Judith Maria Böhler-Grimm
GEB: 1985-08-23 ADR: Yppenplatz 5/13, Wien 1160
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 14
b 3587/2017 Kaufvertrag 2017-07-13 Eigentumsrecht
c 3587/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 82/2021 Namensänderung
- 72 ANTEIL: 21/1022
Mag. Philipp Klemens Böhler-Grimm, LL.M.
GEB: 1983-12-29 ADR: Yppenplatz 5/13, Wien 1160
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 14
b 3587/2017 Kaufvertrag 2017-07-13 Eigentumsrecht
c 3587/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 82/2021 Namensänderung
- 73 ANTEIL: 15/511
Nechasim Immobilienbesitz GmbH (FN 468992w)
ADR: Richard-Neutra-Gasse 11, Wien 1210
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 17
b 2936/2020 IM RANG 2421/2020 Kaufvertrag 2020-05-07, Vollmacht
2018-03-13 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 4/511
Nechasim Immobilienbesitz GmbH (FN 468992w)
ADR: Richard-Neutra-Gasse 11, Wien 1210
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 18
b 2936/2020 IM RANG 2421/2020 Kaufvertrag 2020-05-07, Vollmacht
2018-03-13 Eigentumsrecht
- 75 ANTEIL: 19/511
Nechasim Immobilienbesitz GmbH (FN 468992w)
ADR: Richard-Neutra-Gasse 11, Wien 1210
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 19
b 2936/2020 IM RANG 2421/2020 Kaufvertrag 2020-05-07, Vollmacht
2018-03-13 Eigentumsrecht
- 76 ANTEIL: 21/511
Dipl.-Wirtsch.Ing. (FH) Alexander Rosenmayer
GEB: 1989-12-06 ADR: Mitterbach 10, Neuberg an der Mürz 8691
a 5627/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 3A
c 5764/2022 IM RANG 5023/2022 Kaufvertrag 2022-09-16 Eigentumsrecht

5. Im Sinne der entsprechenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen die Vertragsparteien einander das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit oder einen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge ausschließlich zu benützen und hierüber allein zu verfügen, an den in der Tabelle in Spalte E ersichtlichen neu entstandenen Wohnungseigentumsobjekten ein.
6. Weiters stimmen die Vertragsparteien hinsichtlich der geänderten Anteile der grundbücherlichen Berichtigung derselben gemäß der unter Vertragspunkt III. ersichtlichen Tabelle laut Spalte D zu.
7. Alle Flächen, die auf Grund der Nutzwertfeststellung nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugewiesen sind, verbleiben in der gemeinsamen Nutzung aller Vertragsparteien.
8. Es wird festgestellt, dass die entstehenden Vergrößerungen oder allfälligen Verkleinerungen der jeweiligen Liegenschaftsanteile auf das ursprünglich erworbene Wohnungseigentumsobjekt keine Auswirkung haben.
Somit findet auch keine geldmäßige (wertmäßige) Berichtigung des Wohnungseigentumsobjektes beziehungsweise kein geldmäßiger Wertausgleich zwischen den Vertragsparteien statt, sondern lediglich eine Anpassung der Nutzwerte. Die neu festgesetzten Nutzwerte entsprechen nunmehr den Liegenschaftsanteilen.
9. Betreffend ursprüngliche Kauf- und Schenkungsverträge wird der seinerzeitige Vertragsgegenstand durch diese Berichtigung der Anteile nicht geändert.
Trotzdem kann es sein, dass bei einer rechnerischen Vergrößerung ursprünglich kaufgegenständlicher Anteile sowohl für das eingetragene Eigentumsrecht als auch das eingetragene Pfandrecht zur Finanzierung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes nochmals Grunderwerbsteuer und/oder eine gerichtliche Eintragungsgebühr verrechnet werden kann.

III.

Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft Einlagezahl 862 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01402 Hernals bei den in Spalte C der nachstehenden Tabelle genannten Anteile das Wohnungseigentum für die in Spalte A genannten Personen auf die in Spalte D genannten Anteile einverleibt beziehungsweise berichtigt werden kann unter gleichzeitiger Einverleibung von Wohnungseigentum an den in Spalte E angeführten Wohnungseigentumsobjekten wie folgt:

TABELLE

B-LNr.	A Eigentümer	B Geschoss	C bisherige Top Nr.	D künftige Top Nr.	C bisherige Anteile in 511-stel	D nunmehrige Anteile in 670-stel	E Gegenstand des Wohnungs- eigentums
52+53 54+55 56+57	Christoph Koessler, geb. 12.01.1976 und Stephan Koessler, geb. 14.12.1978	EG EG EG	1 2 3	1	7 16 46 = je 7/1022 bzw. 16/1022 bzw. 16/1022	83 = je 83/1340	Geschäft Zubehör: Kellerabteil 10
76	Dipl.-Wirtsch.Ing. (FH) Alexander Rosenmayer, geb. 06.12.1989	EG	3A	3a	21	27	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 6
6	Heinz Jellinek, geb. 16.02.1948	EG	4	4	19	20	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 4
58+59 60+61	Christoph Koessler, geb. 12.01.1976 und Stephan Koessler, geb. 14.12.1978	EG EG	5 6/7	5	31 23 = je 31/1022 bzw. 23/1022	56 = je 56/1340	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 12
9 10 11	Usama Schmid, geb. 15.09.1963	1 1 1	8 9 10	8	16 4 20	61	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 9
64 65	Gerald Hasenkopf geb. 16.01.1981	1 1	11 12	11	19 31	51	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 3

69 70 71 72	Dr. Judith Maria Böhler-Grimm, geb. 23.08.1985 und Mag. Philipp Kle- mens Böhler- Grimm, LL.M., geb. 29.12.1983	1 1	13 14	13	38 21 = je 38/1022 bzw. 21/1022	87 = je 87/1340	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 1
66 67	Roman Hasenkopf, geb. 12.09.1975	1 1	15 16	15	21 8	46	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 5
73 74 75	Nechasim Immo- bilienbesitz GmbH, FN 468992w	2 2 2	17 18 19	17	15 4 19	59	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 8
50 51	Natalia Lagureva, geb. 14.09.1973	2 2	20 21	20	18 30	65	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 7
68	Stephanie Weis- mann, geb. 18.05.1978	2	22	22	36	49	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 2
47 48 49	Sebastian Stefanel- li, geb. 03.09.1983	2 2 2	23 24 25	23	20 20 8	66	Wohnung Zubehör: Kellerabteil 11

IV.

Willensübereinkunft

Soweit zwischen dem Zeitpunkt der Unterfertigung des gegenständlichen Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag und dem Zeitpunkt der Eintragung desselben im Grundbuch das Eigentumsrecht an Dritte veräußert werden, stellen sämtliche Vertragsparteien einvernehmlich fest, dass alle Rechte und Pflichten sowohl aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 24.09.1993 als auch aus dem gegenständlichen Nachtrag von den Veräußerern auf die Erwerber übertragen und von den Erwerbern übernommen werden; dies jeweils mit Wirkung der Unterfertigung des Bezug habenden Kauf- oder Schenkungsvertrages zwischen den jeweiligen Vertragspartnern.

V.

Abrechnungsstichtag

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Abrechnung der Betriebskosten und Zuweisung zur Rücklage nach den neuen Nutzflächen (rückwirkend) ab dem Stichtag 01.01.2016 stattfindet.

VI.

Nutzung des Objektes Top 1

Die Vertragsparteien kommen überein, dass eine Nutzung des Objektes mit der nunmehrigen Bezeichnung Top 1 als Büroräumlichkeit zu bevorzugen ist.

VII.

Vorbehaltene Rechte/Verpflichtungen

Die Wohnungseigentümer vereinbaren und verpflichten sich, in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten selbst keinen Betrieb zu errichten oder errichten zu lassen beziehungsweise durch Vermietung/Verpachtung die Errichtung eines Betriebes zu gestatten, in dem erotische oder sexuelle Dienste/Dienstleistungen angeboten werden.

VIII.

Kosten/Steuern

Die Kosten der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer neuen Nutzflächen.

IX.

Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des für die Vertragsliegenschaft sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes vereinbart.

X.

Schlussbestimmungen

Neben den Bestimmungen dieses Vertrages bestehen keine weiteren mündlichen oder schriftlichen Zusagen.

Sämtliche Bestimmungen des vorbezeichneten Wohnungseigentumsvertrages bleiben unverändert aufrecht, soweit sie nicht ausdrücklich geändert wurden.

Sämtliche Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, insbesondere die Vereinbarung, in Zukunft von der Schriftform abgehen zu wollen.

XI.

Spezialvollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Christine Wong, MBL, BA, geb. 07.03.1985, Notarsubstitutin, A-1220 Wien, Kagraner Platz 49, allfällige notwendige Änderungen des gegenständlichen Vertragsinhaltes zu unterfertigen, wie zum Beispiel offensichtliche Schreibfehler insbesondere bei der Aufsandungserklärung oder der Festsetzung von Liegenschaftsanteilen und dergleichen zu berichtigen und die Aufsandungserklärung zu berichtigen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages notwendig ist.

Wien , am 29. 9. 2023

Heinz Jellinek



Wien , am 11. 7. 2023

Usama Schmid



Wien , am 11. 7. 2023

Sebastian Stefenelli



Wien , am 26. 7. 2023

Natalia Lagureva



Wien , am 11. 7. 2023

Christoph Koessler



Wien , am 11. 7. 2023

Stephan Koessler



Wien , am 11.7.2023

Gerald Hasenkopf



Wien , am 25.7.2023

Roman Hasenkopf



Wien , am 11.7.2023

Stephanie Weismann



Wien

, am 21.7.2023

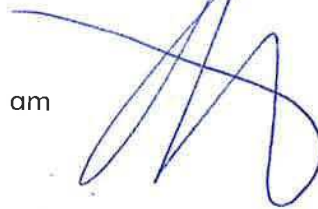
Dr. Judith Maria Böhler-Grimm



W/07/23, Wien

, am

Mag. Philipp Klemens Böhler-Grimm, LL.M.



Wien, am 18. AUG. 2023

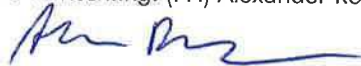
Nechasim Immobilienbesitz GmbH



Wien

, am 11.7.2023

Dipl.-Wirtsch.Ing. (FH) Alexander Rosenmayer



Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 589/23, B.R.Zl.: 590/23, B.R.Zl.: 591/23, B.R.Zl.: 592/23, B.R.Zl.:
593/23, B.R.Zl.: 594/23, B.R.Zl.: 595/23, B.R.Zl.: 596/23, B.R.Zl.: 640/23 und
B.R.Zl.: 646/23-----

zu B.R.Zl.: 589/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Sebastian S t e f e n e l l i, geboren am
03.09.1983 (dritten September neunzehnhundertdrefundachtzig), Rokitanskygas-
se 35/24+25, A-1170 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreundzwanzig) -----

zu B.R.Zl.: 590/23 -----

Die Echtheit der Unterschriften: -----

a) des Herrn Magister Philipp Klemens B ö h l e r - G r i m m, LL.M., geboren
am 29.12.1983 (neunundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertdreiun-
dachtzig), Yppenplatz 5/13, A-1160 Wien, und -----

b) der Frau Doktor Judith Maria B ö h l e r - G r i m m, geboren am
23.08.1985 (dreiundzwanzigsten August neunzehnhundertfünfundachtzig),
Yppenplatz 5/13, A-1160 Wien, -----

wird bestätigt. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der
Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreundzwanzig) -----

zu B.R.Zl.: 591/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Stephan K o e s s l e r, geboren am
14.12.1978 (vierzehnten Dezember neunzehnhundertachtundsiebzig), Eckperg-
gasse 31, A-1180 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreundzwanzig) -----

zu B.R.Zl.: 592/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Stephanie W e i s m a n n, geboren am
18.05.1978 (achtzehnten Mai neunzehnhundertachtundsiebzig), Rokitanskygasse
35/22, A-1170 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreundzwanzig) -----

zu B.R.Zl.: 593/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Usama Schmid, geboren am 15.09.1963 (fünfzehnten September neunzehnhundertdreiundsechzig), Rokitanskygasse 39/1/5, A-1170 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreißig) -----

zu B.R.Zl.: 594/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Christoph Koesler, geboren am 12.01.1976 (zwölften Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig), Eckperggasse 31, A-1180 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreißig) -----

zu B.R.Zl.: 595/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Diplom Wirtschaftsingenieur (FH) Alexander Rosenmayer, geboren am 06.12.1989 (sechsten Dezember neunzehnhundertneunundachtzig), Mitterbach 10, A-8691 Neuberg an der Mürz, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreißig) -----

zu B.R.Zl.: 596/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ingenieur Gerald Hasenkopf, geboren am 16.01.1981 (sechzehnten Jänner neunzehnhunderteinundachtzig), Rokitanskygasse 35/11-12, A-1170 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 11.07.2023 (elften Juli zweitausenddreißig) -----

zu B.R.Zl.: 640/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Roman Hasenkopf, geboren am 12.09.1975 (zwölften September neunzehnhundertfünfundsechzig), Rokitanskygasse 35/15-16, A-1170 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 25.07.2023 (fünfundzwanzigsten Juli zweitausenddreißig) -----

zu B.R.Zl.: 646/23 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau fil.mag. Natalia Lagureva, geboren am 14.09.1973 (vierzehnten September neunzehnhundertdreiundsiebzig), Premgasse 29, A-1230 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 26.07.2023 (sechszwanzigsten Juli zweitausenddreißig) --



Dr. Markus Kaspar
öffentlicher Notar



Gebühr in Höhe von 14,30 entrichtet
Dr. Markus Benn-Ibler öff. Notar Wien-Josefstadt

BRZ: 1651/2023

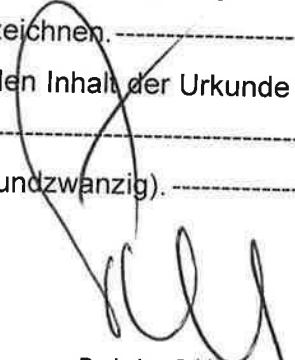
Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Boris Motaev**, geboren am 18.07.1997 (achtzehnten Juli neunzehnhundertsiebenundneunzig), als Geschäftsführer für die **Nechasim Immobilienbesitz GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wien, Stephansplatz/Rotenturmstraße 1/Top 6, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraf neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Buches Herr **Boris Motaev**, geboren am 18.07.1997 (achtzehnten Juli neunzehnhundertsiebenundneunzig), als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 468992w eingetragene **Nechasim Immobilienbesitz GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 18.08.2023 (achtzehnten August zweitausenddreißig).-----




Dr. Lukas TILL
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Markus BENN-IBLER
Wien-Josefstadt



Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 873/23

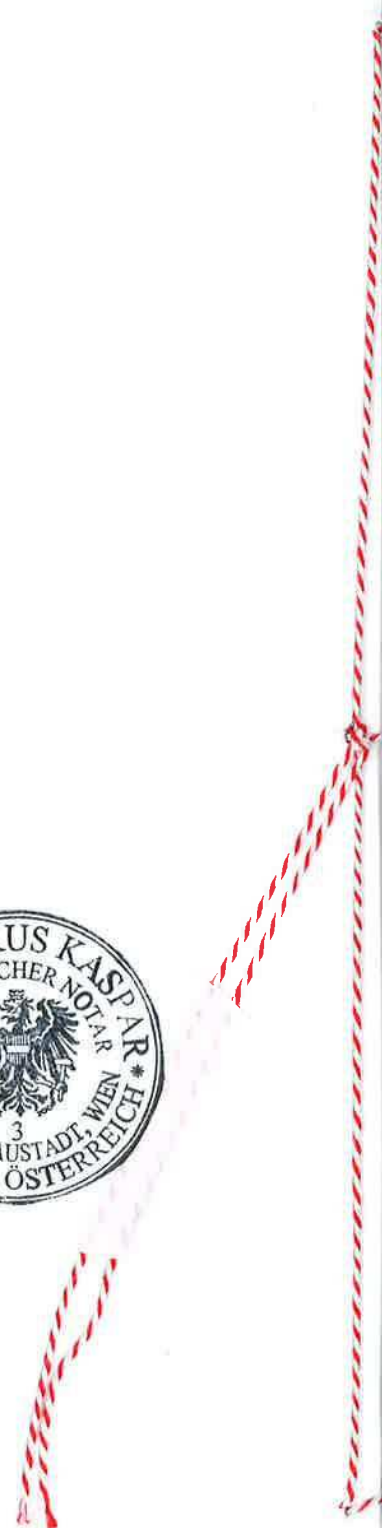
Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Heinz Jellinek, geboren am 16.02.1948 (sechzehnten Februar neunzehnhundertachtundvierzig), Schwindgasse 4/19, A-1040 Wien, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 29.09.2023 (neunundzwanzigsten September zweitausenddreißig) -----



Dr. Markus Kaspar
öffentlicher Notar



GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

**1170 Wien, Rokitanskygasse 35
EZ 862 der Katastralgemeinde Hernals**

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

12 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

1 Geschäft
11 Wohnungen

Diese sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Geschäft	1	1	-----
Wohnung	11	11	-----

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund der Bestimmungen allgemein genutzt und es kann daher kein Wohnungseigentum im Sinne des §2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für KFZ

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis

Baubehördlich genehmigte Einreichpläne gemäß Baubescheide

MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis



mic_architekten zt gmbh
1080 Wien, Piaristengasse 17/4a

Wien, am 29. März 2023
2-fach

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

**1170 Wien, Rokitanskygasse 35
EZ 862 der Katastralgemeinde Hernals**

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

12 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

1 Geschäft
11 Wohnungen

Diese sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Geschäft	1	1	-----
Wohnung	11	11	-----

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund der Bestimmungen allgemein genutzt und es kann daher kein Wohnungseigentum im Sinne des §2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für KFZ

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis

Baubehördlich genehmigte Einreichpläne gemäß Baubescheide

MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis



mic_architekten zt gmbh
1080 Wien, Piaristengasse 17/4a

Wien, am 29. März 2023
2-fach

NUTZWERTGUTACHTEN

gemäß WEG2000 §5

für die Liegenschaft
1170 Wien, Rokitanskygasse 35
der Katastralgemeinde Hernals
EZ 862

1 Grundlagen des Gutachtens bilden:

1. Bescheinigung gem. § 6 WEG 2002 der mic-architekten ZT GmbH vom 29.3.2023

2. Nutzwertgutachten von Architekt DI Adolf Wohanka gemäß Bescheid der MA 50 vom 06.08.1993 Zahl: MA50-Schli 1/93 – Wien 17, Rokitanskygasse 35 id.m. Leopold Ernst Gasse 54

3 Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

4. Nutzflächenaufstellung der mic-architekten ZT GmbH vom 12. 11. 2013 anhand der Naturmaße gemäß Vermessung vom 24.03.2006



mic-architekten zt gmbh
1080 Wien, Piaristengasse 17
Tel.: 533 01 23 Fax 533 01 23/12

Wien, am 29. März 2023

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

**1170 Wien, Rokitanskygasse 35
EZ 862 der Katastralgemeinde Hernals**

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

12 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

1 Geschäft
11 Wohnungen

Diese sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Geschäft	1	1	-----
Wohnung	11	11	-----

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund der Bestimmungen allgemein genutzt und es kann daher kein Wohnungseigentum im Sinne des §2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für KFZ

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis

Baubehördlich genehmigte Einreichpläne gemäß Baubescheide

MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

PRÄAMBEL

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Neufestsetzung der Nutzwerte aufgrund Zusammenlegung diverser Wohnungen, Einbau eines Badezimmers in die Wohnung TOP 3 A sowie Umwidmung von Gang-WC's zu Abstellräumen und Neueinteilung der Kellerabteile. Dabei werden bereits die neu festgesetzten TOP-Nummerierungen gem Wohnungsregister angewandt.

2. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**2.1. Selbständige Räumlichkeiten****ERDGESCHOSS****TOP 1 Geschäft**

Zimmer	Rechteck+	2,20 / 4,58	10,08
Küche	Rechteck+	1,60 / 1,00	
Küche	Rechteck+	1,85 / 1,85	5,02
Dusche	Trapez+	1,75 / 1,60 / 1,78	2,49
WC	Trapez+	1,69 / 0,90 / 1,85	1,72
Zimmer	Rechteck+	4,57 / 4,56	20,84
Zimmer	Dreieck+	4,65 / 6,42 / 4,56	
	Dreieck+	6,42 / 5,51 / 4,81	
	Dreieck+	5,51 / 1,42 / 4,52	26,02
Zimmer	Rechteck+	2,54 / 4,73	12,01
Abstellraum	Trapez+	3,25 / 3,32 / 1,06	3,48
		Summe TOP 1	81,66

TOP 3A Wohnung

Bad	Rechteck+	1,95 / 1,55	3,02
Vorraum	Trapez+	1,56 / 1,55 / 1,40	2,29
Zimmer	Rechteck+	2,05 / 2,63	
	Trapez+	2,63 / 0,93 / 1,40	8,45
Zimmer	Rechteck+	4,72 / 4,44	20,96
		Summe TOP 3A	34,72

TOP 4 Wohnung

Vorraum / Küche	Rechteck+	4,27 / 2,49	
	Rechteck-	0,90 / 0,15	10,50
Zimmer	Rechteck+	4,55 / 4,73	21,52
		Summe TOP 4	32,02

TOP 5 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	1,31 / 3,66	4,79
WC	Rechteck+	1,00 / 1,57	1,51
	Rechteck-	0,21 / 0,27	
Bad	Rechteck+	1,79 / 1,92	3,44
Kabinett	Rechteck+	4,38 / 2,24	9,81
Küche	Rechteck+	2,87 / 1,91	5,48
Vorraum	Rechteck+	2,14 / 0,98	2,10
Zimmer	Rechteck+	4,55 / 4,77	21,70
Zimmer	Rechteck+	4,86 / 4,55	22,11
Summe TOP 5-7			70,94

1. STOCK**TOP 8 Wohnung**

Vorraum	Rechteck+	1,45 / 1,24	1,80
WC	Rechteck+	1,02 / 1,34	1,37
Flur	Rechteck+	2,44 / 1,45	3,54
Küche	Rechteck+	2,89 / 1,98	5,72
Bad	Rechteck+	1,94 / 2,87	5,57
Wohnzimmer	Rechteck+	4,66 / 4,71	21,95
Kabinett	Rechteck+	2,24 / 4,72	10,57
Kabinett	Rechteck+	4,51 / 2,18	9,83
Summe TOP 8-10			60,35

TOP 11 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	2,84 / 1,40	3,98
Bad	Rechteck+	1,95 / 1,90	3,71
WC	Rechteck+	0,78 / 1,29	1,01
Wohnküche	Rechteck+	4,73 / 3,71	17,55
Zimmer	Rechteck+	2,90 / 4,73	13,72
Zimmer	Rechteck+	2,51 / 4,73	11,87
Summe TOP 11-12			51,84

TOP 13 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	0,53 / 2,53	6,35
	Dreieck+	1,27 / 1,94 / 1,45	
	Dreieck+	1,94 / 2,79 / 3,59	
	Dreieck+	2,79 / 2,53 / 1,11	
Vorraum mit Kochgelegenheit	Trapez+	1,67 / 2,15 / 2,81	5,94
	Rechteck+	0,78 / 0,73	
Bad / WC	Trapez+	1,78 / 1,98 / 1,19	2,24
Zimmer	Rechteck+	4,92 / 7,12	34,95
	Rechteck-	0,17 / 0,29	
	Rechteck-	0,17 / 0,19	
Zimmer	Dreieck+	4,78 / 7,41 / 4,99	28,03
	Dreieck+	7,41 / 5,82 / 4,60	
	Dreieck+	5,82 / 4,72 / 1,55	
Küche	Trapez+	2,42 / 2,94 / 2,51	6,73
Zimmer	Rechteck+	4,73 / 2,15	10,17
Summe TOP 13-14			94,41

TOP 15 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	1,23 / 0,16	2,66
	Dreieck+	1,23 / 1,91 / 1,63	
	Dreieck+	1,91 / 1,54 / 2,36	
Bad / WC	Trapez+	1,54 / 1,76 / 1,72	2,70
	Rechteck-	0,31 / 0,44	
Küche	Rechteck+	1,82 / 1,24	8,15
	Rechteck+	2,99 / 1,97	
Zimmer	Rechteck+	4,40 / 2,21	9,72
Zimmer	Rechteck+	4,93 / 4,65	22,92
Summe TOP 15-16			46,15

2. STOCK**TOP 17 Wohnung**

Vorraum mit Kochgelegenheit	Rechteck+	1,48 / 3,57	
	Rechteck+	3,06 / 2,71	
	Rechteck+	0,15 / 1,00	
	Rechteck-	0,08 / 0,33	13,69
WC	Rechteck+	1,34 / 1,02	1,37
Bad	Rechteck+	2,87 / 1,13	3,24
Zimmer	Rechteck+	2,18 / 4,55	9,92
Zimmer	Rechteck+	4,70 / 4,76	22,37
Zimmer	Rechteck+	2,26 / 4,69	10,60
Summe TOP 17-19			61,19

TOP 20 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	2,85 / 1,87	5,33
Vorraum	Rechteck+	1,94 / 0,89	1,73
Abstellraum	Trapez+	1,60 / 1,41 / 0,88	1,32
WC	Rechteck+	1,29 / 0,78	1,01
Bad	Trapez+	2,45 / 2,03 / 1,83	
	Rechteck+	0,44 / 0,95	
	Rechteck+	0,70 / 0,89	5,14
Vorraum	Rechteck+	1,01 / 1,59	1,61
Zimmer	Rechteck+	2,40 / 4,72	
	Rechteck+	0,45 / 1,00	11,78
Zimmer	Rechteck+	4,70 / 4,71	22,14
Küche	Rechteck+	2,02 / 3,60	
	Rechteck+	1,97 / 0,20	7,66
Zimmer	Rechteck+	2,16 / 4,72	10,20
Summe TOP 20-21			67,92

TOP 22 Wohnung

Vorraum	Dreieck+	0,87 / 1,66 / 1,51	
	Dreieck+	1,66 / 1,62 / 1,41	
	Dreieck+	1,62 / 0,89 / 1,45	
	Rechteck+	0,93 / 2,04	
	Trapez+	1,07 / 1,55 / 2,46	7,45
Vorraum	Rechteck+	0,93 / 2,67	2,48
Bad + WC	Trapez+	3,27 / 2,99 / 1,48	4,63
Zimmer	Rechteck+	2,51 / 3,89	9,76
Vorraum mit Kochgelegenheit	Rechteck+	3,51 / 1,39	
	Rechteck+	0,10 / 1,20	5,00
Zimmer	Dreieck+	1,52 / 1,90 / 1,16	
	Dreieck+	1,90 / 1,43 / 1,43	
	Dreieck+	3,52 / 5,81 / 4,56	
	Dreieck+	5,81 / 5,98 / 1,58	
	Dreieck+	5,98 / 5,12 / 3,13	22,52
Summe TOP 22			51,84

TOP 23 Wohnung

Vorraum	Trapez+	3,92 / 4,15 / 1,46	
	Rechteck+	2,58 / 1,73	
	Trapez+	2,44 / 2,10 / 1,30	
	Dreieck+	1,54 / 1,87 / 2,35	
	Dreieck+	1,87 / 1,26 / 1,08	15,39
Küche	Rechteck+	2,19 / 2,47	5,41
WC	Trapez+	1,01 / 1,18 / 1,31	1,43
Bad	Rechteck+	2,17 / 1,77	3,84
Zimmer	Rechteck+	4,88 / 4,59	22,40
Zimmer	Rechteck+	4,92 / 4,47	21,99
Summe TOP 23-25			70,46

2.2. Wohnungszubehör**2.2.1 KELLERABTEILE**

Zu TOP 13			
Kellerabteil 1	Rechteck+	2,02 / 4,60	9,29
		Summe Kellerabteil 1	9,29
Zu TOP 22			
Kellerabteil 2	Rechteck+	2,77 / 2,38	6,59
		Summe Kellerabteil 2	6,59
Zu TOP 11			
Kellerabteil 3	Rechteck+	3,13 / 2,77	8,67
	Dreieck+	0,49 / 2,77 / 2,81	0,68
		Summe Kellerabteil 3	9,35
Zu TOP 4			
Kellerabteil 4	Rechteck+	1,93 / 2,93	5,65
	Dreieck+	1,93 / 1,54 / 1,28	0,99
	Dreieck+	0,79 / 0,88 / 1,28	0,35
		Summe Kellerabteil 4	6,99
Zu TOP 15			
Kellerabteil 5	Rechteck+	3,65 / 1,93	7,04
	Rechteck-	0,25 / 0,50	-0,13
		Summe Kellerabteil 5	6,91
Zu TOP 3A			
Kellerabteil 6	Rechteck+	2,63 / 1,74	4,58
	Rechteck+	2,39 / 0,50	1,20
	Rechteck+	2,75 / 0,48	1,32
	Dreieck+	0,08 / 0,48 / 0,48	0,02
		Summe Kellerabteil 6	7,12
Zu TOP 20			
Kellerabteil 7	Rechteck+	2,75 / 3,10	8,53
		Summe Kellerabteil 7	8,53
Zu TOP 17			
Kellerabteil 8	Rechteck+	2,99 / 2,43	7,27
		Summe Kellerabteil 8	7,27
Zu TOP 8			
Kellerabteil 9	Rechteck+	2,00 / 4,02	8,04
		Summe Kellerabteil 9	8,04
Zu TOP 1			
Kellerabteil 10	Rechteck+	3,42 / 2,17	7,42
	Rechteck-	1,43 / 0,03	-0,043
		Summe Kellerabteil 10	7,38
Zu TOP 23-25			
Kellerabteil 11	Rechteck+	3,42 / 2,00	6,84
		Summe Kellerabteil 11	6,84
Zu TOP 5			
Kellerabteil 12	Rechteck+	2,42 / 2,43	5,88
		Summe Kellerabteil 12	5,88

3.1. Nutzwertermittlung

Die Summe der im Jahre 1993 ermittelten Nutzwerte betrug

511

Durch die angeführten Maßnahmen ergibt sich nachstehende geänderte Nutzwertermittlung:

3.2. Aufstellung der Nutzwerte**ERDGESCHOSS**

Top 1	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Geschäft	1,000		1,000	81,66	81,66	82
Kellerabteil 10	0,200		0,200	7,38	1,48	1
Mindestanteil						83 / 670

Top 3A	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A3	0,750	34,72	26,04	26
Kellerabteil 6	0,200		0,200	7,12	1,42	1
Mindestanteil						27 / 670

Top 4	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A3, A6, A7, Z2	0,600	32,02	19,21	19
Kellerabteil 4	0,200		0,200	6,99	1,40	1
Mindestanteil						20 / 670

Top 5	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A4	0,775	70,94	54,98	55
Kellerabteil 12	0,200		0,200	5,88	1,18	1
Mindestanteil						56 / 670

1. STOCK

Top 8	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A4	0,975	60,35	58,85	59
Kellerabteil 9	0,200		0,200	8,04	1,61	2
Mindestanteil						61 / 670

Top 11	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A3	0,950	51,84	49,25	49
Kellerabteil 3	0,200		0,200	9,35	1,88	2
Mindestanteil						51 / 670

Top 13	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A3, A5	0,900	94,41	84,97	85
Kellerabteil 1	0,200		0,200	9,29	1,86	2
Mindestanteil						87 / 670

Top 15	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A4	0,975	46,15	45,00	45
Kellerabteil 5	0,200		0,200	6,91	1,38	1
Mindestanteil						46 / 670

2. STOCK

Top 17	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A4	0,950	61,19	58,13	58
Kellerabteil 8	0,200		0,200	7,27	1,45	1
Mindestanteil						59 / 670

Top 20	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	67,92	62,83	63
Kellerabteil 7	0,200		0,200	8,53	1,71	2
Mindestanteil						65 / 670

Top 22	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	51,84	47,95	48
Kellerabteil 2	0,200		0,200	6,59	1,32	1
Mindestanteil						49 / 670

Top 23	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	70,46	65,18	65
Kellerabteil 11	0,200		0,200	6,84	1,37	1
Mindestanteil						66 / 670

3.3. Zusammenstellung der Nutzwerte

Geschoß	Top	Widmung alt	NW alt	TOP neu	Widmung neu	NW neu
EG	1	zWgE	7			
EG	2	zWgE	16	1	Geschäft	83
EG	3	Geschäft	46			
EG	3A	zWgE	21	3a	Wohnung	27
EG	4	zWgE	19	4	Wohnung	20
EG	5	Geschäft	31	5	Wohnung	56
EG	6/7	zWgE	23			
1	8	zWgE	16			
1	9	zWgE	4	8	Wohnung	61
1	10	zWgE	20			
1	11	zWgE	19	11	Wohnung	51
1	12	zWgE	31			
1	13	zWgE	38	13	Wohnung	87
1	14	zWgE	21			
1	15	zWgE	21	15	Wohnung	46
1	16	zWgE	8			
2	17	zWgE	15			
2	18	zWgE	4	17	Wohnung	59
2	19	zWgE	19			
2	20	zWgE	18	20	Wohnung	65
2	21	zWgE	30			
2	22	zWgE	36	22	Wohnung	49
2	23	zWgE	20			
2	24	zWgE	20	23	Wohnung	66
2	25	zWgE	8			
SUMME ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE			511			
SUMME ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE						670

4. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE (übernommen vom Gutachten DI Wohanka)

4.1. Abstriche

A1	-20,00%	für Lage im Erdgeschoss
A2	- 2,50%	für Lage im 2. Stock
A3	- 5,00%	für überwiegende Straßenlage
A4	- 2,50%	für teilweise Straßenlage
A5	- 5,00%	für Gangküche
A6	-10,00%	für fehlendes WC
A7	-10,00%	für fehlendes Bad

4.2. Zuschläge

Z1	+10,00%	für kleine Fläche
Z2	+ 5,00%	für Duschkabine im Wohnungsverband

Regelnutzwerte	RNW
Wohnung	1,000
Parteienkeller (Zubehör)	0,200
Geschäft	1,000

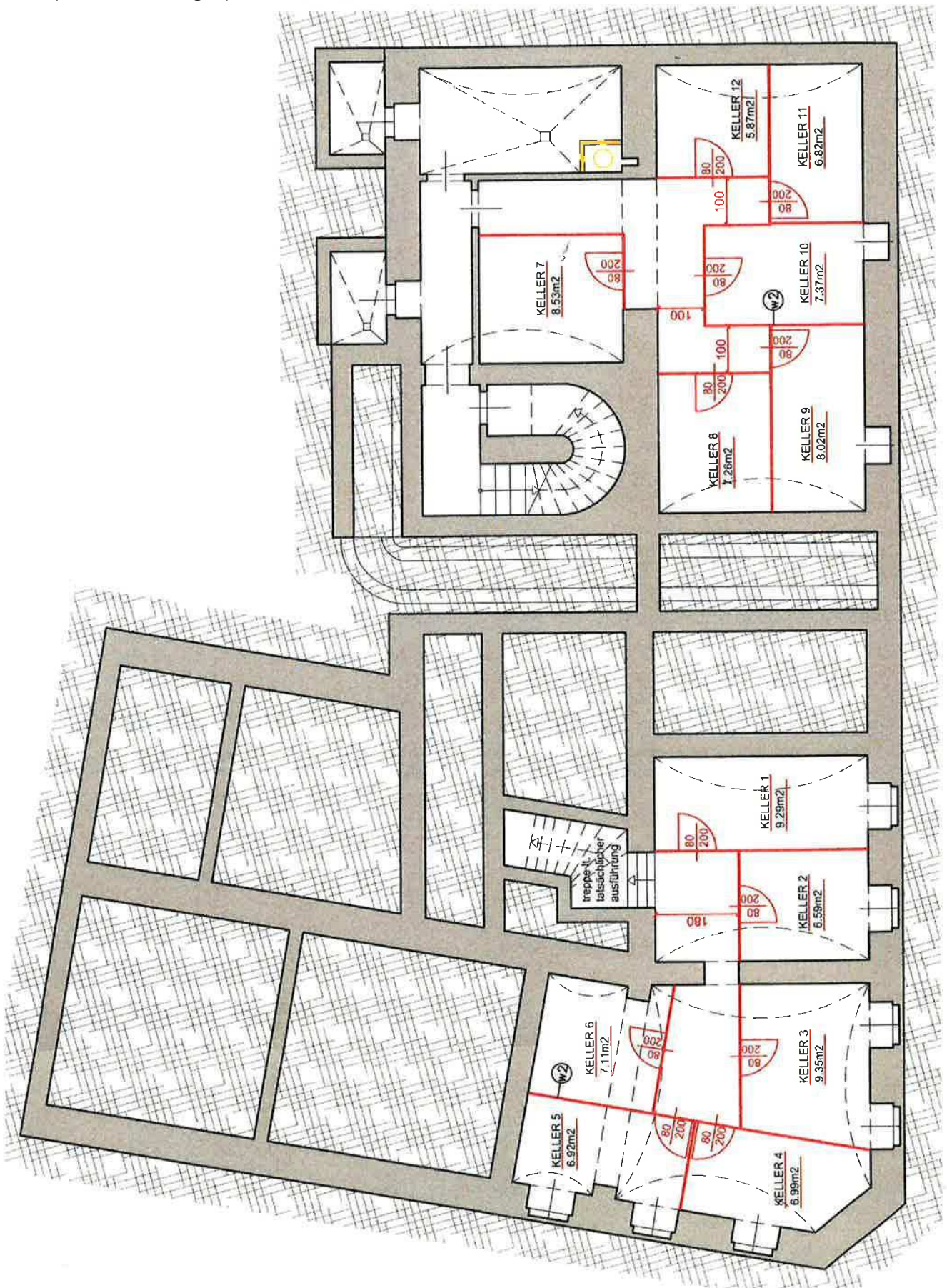
5. ERLÄUTERUNGEN

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1.00 als Bezugsbasis dient.

2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) bezieht sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0.5 durch Abrunden und ab 0.5 Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Beilage 1: Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014 zur Neueinteilung der Kellerabteile





Pfenstergasse 17/4a A - 1030 Wien
Tel: +43(1)533 01 32 - 0 | Fax: DW 12

An
Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 17. Bezirk
Spetterbrücke 4
1160 Wien

Wien, am 15. April 2014
persönlich

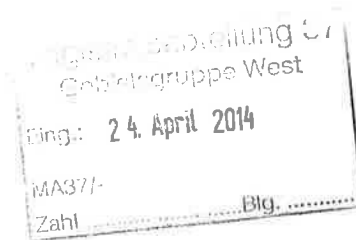
Betrifft: 1170 Wien, Rokitsanskygasse 35
Bauanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir im Namen des Bauwerbers, der Eigentümergemeinschaft des Hauses vertreten durch die Hausverwaltung Helga Brun, die Einreichpläne oben genannten Vorhabens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

mit freundlichen Grüßen

Architekt DI Thomas Michaeler



Beilage Einreichpläne Parie A, B. gefärbt
Statisches Gutachten geringfügig

Beilage 2: Auszug aus dem Wohnungsregister (übermittelt durch HV Hammerl)

 Rokitskygasse 35 (ADRCD 6892065, GEB 1) **Gebäude** (SUBCD 001, OBJNR 1589524, NTZ 12) **Leopold-Ernst-Gasse 54** **Tür 1** Groß- und Einzelhandelsflächen (NTZLNR 0016) unde, 81,66 m² **Tür 3a** Wohnung (NTZLNR 0007) EG, 34,72 m² **Tür 4** Wohnung (NTZLNR 0008) EG, 32,02 m² **Tür 5** Wohnung (NTZLNR 0004) EG, 70,94 m² **Tür 8** Wohnung (NTZLNR 0009) 1. ST, 60,35 m² **Tür 11** Wohnung (NTZLNR 0020) 1. ST, 51,84 m² **Tür 13** Wohnung (NTZLNR 0011) 1. ST, 94,41 m² **Tür 15** Wohnung (NTZLNR 0012) 1. ST, 46,15 m² **Tür 17** Wohnung (NTZLNR 0013) 2. ST, 61,19 m² **Tür 20** Wohnung (NTZLNR 0003) 2. ST, 67,92 m² **Tür 22** Wohnung (NTZLNR 0005) 2. ST, 51,84 m² **Tür 23** Wohnung (NTZLNR 0006) 2. ST, 70,46 m²

ALT

NUTZWERTGUTACHTEN

gemäß WEG2000 §5

für die Liegenschaft
1170 Wien, Rokitanskygasse 35
der Katastralgemeinde Hernals
EZ 862

1 Grundlagen des Gutachtens bilden:

1. Bescheinigung gem. § 6 WEG 2002 der mic-architekten ZT GmbH vom 29.3.2023

2. Nutzwertgutachten von Architekt DI Adolf Wohanka gemäß Bescheid der MA 50 vom 06.08.1993 Zahl: MA50-Schli 1/93 – Wien 17, Rokitanskygasse 35 id.m. Leopold Ernst Gasse 54

3 Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

Baubehördlich genehmigter Einreichplan gemäß Baubescheid MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

4. Nutzflächenaufstellung der mic-architekten ZT GmbH vom 12. 11. 2013 anhand der Naturmaße gemäß Vermessung vom 24.03.2006



mic-architekten zt gmbh
1080 Wien, Piaristengasse 17
Tel.: 533 01 23 Fax 533 01 23/12

Wien, am 29. März 2023

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

**1170 Wien, Rokitanskygasse 35
EZ 862 der Katastralgemeinde Hernals**

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

12 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese gliedern sich auf wie folgt:

1 Geschäft
11 Wohnungen

Diese sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Geschäft	1	1	-----
Wohnung	11	11	-----

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund der Bestimmungen allgemein genutzt und es kann daher kein Wohnungseigentum im Sinne des §2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen:

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für KFZ

Ergeht an: Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis

Baubehördlich genehmigte Einreichpläne gemäß Baubescheide

MA 37/17- Leopold Ernst-Gasse 54 / 1 / 83 vom 31.1.1983

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 2629 / 04 vom 22. April 2004

MA 37/17- Rokitanskyg. 35 / 1730 - 1 / 05 vom 22. Februar 2005 für TOP 1-3

Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014

Änderung der Top-Nummerierungen gem. Änderung im Wohnungsregister der MA 37

PRÄAMBEL

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Neufestsetzung der Nutzwerte aufgrund Zusammenlegung diverser Wohnungen, Einbau eines Badezimmers in die Wohnung TOP 3 A sowie Umwidmung von Gang-WC's zu Abstellräumen und Neueinteilung der Kellerabteile.
Dabei werden bereits die neu festgesetzten TOP-Nummerierungen gem Wohnungsregister angewandt.

2. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

2.1. Selbständige Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

TOP 1 Geschäft

Zimmer	Rechteck+	2,20 / 4,58	10,08
Küche	Rechteck+	1,60 / 1,00	
Küche	Rechteck+	1,85 / 1,85	5,02
Dusche	Trapez+	1,75 / 1,60 / 1,78	2,49
WC	Trapez+	1,69 / 0,90 / 1,85	1,72
Zimmer	Rechteck+	4,57 / 4,56	20,84
Zimmer	Dreieck+	4,65 / 6,42 / 4,56	
	Dreieck+	6,42 / 5,51 / 4,81	
	Dreieck+	5,51 / 1,42 / 4,52	26,02
Zimmer	Rechteck+	2,54 / 4,73	12,01
Abstellraum	Trapez+	3,25 / 3,32 / 1,06	3,48
		Summe TOP 1	81,66

TOP 3A Wohnung

Bad	Rechteck+	1,95 / 1,55	3,02
Vorraum	Trapez+	1,56 / 1,55 / 1,40	2,29
Zimmer	Rechteck+	2,05 / 2,63	
	Trapez+	2,63 / 0,93 / 1,40	8,45
Zimmer	Rechteck+	4,72 / 4,44	20,96
		Summe TOP 3A	34,72

TOP 4 Wohnung

Vorraum / Küche	Rechteck+	4,27 / 2,49	
	Rechteck-	0,90 / 0,15	10,50
Zimmer	Rechteck+	4,55 / 4,73	21,52
		Summe TOP 4	32,02

TOP 5 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	1,31 / 3,66	4,79
WC	Rechteck+ Rechteck-	1,00 / 1,57 0,21 / 0,27	1,51
Bad	Rechteck+	1,79 / 1,92	3,44
Kabinett	Rechteck+	4,38 / 2,24	9,81
Küche	Rechteck+	2,87 / 1,91	5,48
Vorraum	Rechteck+	2,14 / 0,98	2,10
Zimmer	Rechteck+	4,55 / 4,77	21,70
Zimmer	Rechteck+	4,86 / 4,55	22,11
		Summe TOP 5-7	70,94

1. STOCK**TOP 8 Wohnung**

Vorraum	Rechteck+	1,45 / 1,24	1,80
WC	Rechteck+	1,02 / 1,34	1,37
Flur	Rechteck+	2,44 / 1,45	3,54
Küche	Rechteck+	2,89 / 1,98	5,72
Bad	Rechteck+	1,94 / 2,87	5,57
Wohnzimmer	Rechteck+	4,66 / 4,71	21,95
Kabinett	Rechteck+	2,24 / 4,72	10,57
Kabinett	Rechteck+	4,51 / 2,18	9,83
		Summe TOP 8-10	60,35

TOP 11 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	2,84 / 1,40	3,98
Bad	Rechteck+	1,95 / 1,90	3,71
WC	Rechteck+	0,78 / 1,29	1,01
Wohnküche	Rechteck+	4,73 / 3,71	17,55
Zimmer	Rechteck+	2,90 / 4,73	13,72
Zimmer	Rechteck+	2,51 / 4,73	11,87
Summe TOP 11-12			51,84

TOP 13 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	0,53 / 2,53	6,35
	Dreieck+	1,27 / 1,94 / 1,45	
	Dreieck+	1,94 / 2,79 / 3,59	
	Dreieck+	2,79 / 2,53 / 1,11	
Vorraum mit Kochgelegenheit	Trapez+	1,67 / 2,15 / 2,81	5,94
	Rechteck+	0,78 / 0,73	
Bad / WC	Trapez+	1,78 / 1,98 / 1,19	2,24
Zimmer	Rechteck+	4,92 / 7,12	34,95
	Rechteck-	0,17 / 0,29	
	Rechteck-	0,17 / 0,19	
Zimmer	Dreieck+	4,78 / 7,41 / 4,99	28,03
	Dreieck+	7,41 / 5,82 / 4,60	
	Dreieck+	5,82 / 4,72 / 1,55	
Küche	Trapez+	2,42 / 2,94 / 2,51	6,73
Zimmer	Rechteck+	4,73 / 2,15	10,17
Summe TOP 13-14			94,41

TOP 15 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	1,23 / 0,16	2,66
	Dreieck+	1,23 / 1,91 / 1,63	
	Dreieck+	1,91 / 1,54 / 2,36	
Bad / WC	Trapez+	1,54 / 1,76 / 1,72	2,70
	Rechteck-	0,31 / 0,44	
Küche	Rechteck+	1,82 / 1,24	8,15
	Rechteck+	2,99 / 1,97	
Zimmer	Rechteck+	4,40 / 2,21	9,72
Zimmer	Rechteck+	4,93 / 4,65	22,92
Summe TOP 15-16			46,15

2. STOCK**TOP 17 Wohnung**

Vorraum mit Kochgelegenheit	Rechteck+	1,48 / 3,57	
	Rechteck+	3,06 / 2,71	
	Rechteck+	0,15 / 1,00	
	Rechteck-	0,08 / 0,33	13,69
WC	Rechteck+	1,34 / 1,02	1,37
Bad	Rechteck+	2,87 / 1,13	3,24
Zimmer	Rechteck+	2,18 / 4,55	9,92
Zimmer	Rechteck+	4,70 / 4,76	22,37
Zimmer	Rechteck+	2,26 / 4,69	10,60
Summe TOP 17-19			61,19

TOP 20 Wohnung

Vorraum	Rechteck+	2,85 / 1,87	5,33
Vorraum	Rechteck+	1,94 / 0,89	1,73
Abstellraum	Trapez+	1,60 / 1,41 / 0,88	1,32
WC	Rechteck+	1,29 / 0,78	1,01
Bad	Trapez+	2,45 / 2,03 / 1,83	
	Rechteck+	0,44 / 0,95	
	Rechteck+	0,70 / 0,89	5,14
Vorraum	Rechteck+	1,01 / 1,59	1,61
Zimmer	Rechteck+	2,40 / 4,72	
	Rechteck+	0,45 / 1,00	11,78
Zimmer	Rechteck+	4,70 / 4,71	22,14
Küche	Rechteck+	2,02 / 3,60	
	Rechteck+	1,97 / 0,20	7,66
Zimmer	Rechteck+	2,16 / 4,72	10,20
Summe TOP 20-21			67,92

TOP 22 Wohnung

Vorraum	Dreieck+	0,87 / 1,66 / 1,51	
	Dreieck+	1,66 / 1,62 / 1,41	
	Dreieck+	1,62 / 0,89 / 1,45	
	Rechteck+	0,93 / 2,04	
	Trapez+	1,07 / 1,55 / 2,46	7,45
Vorraum	Rechteck+	0,93 / 2,67	2,48
Bad + WC	Trapez+	3,27 / 2,99 / 1,48	4,63
Zimmer	Rechteck+	2,51 / 3,89	9,76
Vorraum mit Kochgelegenheit	Rechteck+	3,51 / 1,39	
	Rechteck+	0,10 / 1,20	5,00
Zimmer	Dreieck+	1,52 / 1,90 / 1,16	
	Dreieck+	1,90 / 1,43 / 1,43	
	Dreieck+	3,52 / 5,81 / 4,56	
	Dreieck+	5,81 / 5,98 / 1,58	
	Dreieck+	5,98 / 5,12 / 3,13	22,52
Summe TOP 22			51,84

TOP 23 Wohnung

Vorraum	Trapez+	3,92 / 4,15 / 1,46	
	Rechteck+	2,58 / 1,73	
	Trapez+	2,44 / 2,10 / 1,30	
	Dreieck+	1,54 / 1,87 / 2,35	
	Dreieck+	1,87 / 1,26 / 1,08	15,39
Küche	Rechteck+	2,19 / 2,47	5,41
WC	Trapez+	1,01 / 1,18 / 1,31	1,43
Bad	Rechteck+	2,17 / 1,77	3,84
Zimmer	Rechteck+	4,88 / 4,59	22,40
Zimmer	Rechteck+	4,92 / 4,47	21,99
Summe TOP 23-25			70,46

2.2. Wohnungszubehör**2.2.1 KELLERABTEILE**

Zu TOP 13			
Kellerabteil 1	Rechteck+	2,02 / 4,60	9,29
		Summe Kellerabteil 1	9,29
Zu TOP 22			
Kellerabteil 2	Rechteck+	2,77 / 2,38	6,59
		Summe Kellerabteil 2	6,59
Zu TOP 11			
Kellerabteil 3	Rechteck+	3,13 / 2,77	8,67
	Dreieck+	0,49 / 2,77 / 2,81	0,68
		Summe Kellerabteil 3	9,35
Zu TOP 4			
Kellerabteil 4	Rechteck+	1,93 / 2,93	5,65
	Dreieck+	1,93 / 1,54 / 1,28	0,99
	Dreieck+	0,79 / 0,88 / 1,28	0,35
		Summe Kellerabteil 4	6,99
Zu TOP 15			
Kellerabteil 5	Rechteck+	3,65 / 1,93	7,04
	Rechteck-	0,25 / 0,50	-0,13
		Summe Kellerabteil 5	6,91
Zu TOP 3A			
Kellerabteil 6	Rechteck+	2,63 / 1,74	4,58
	Rechteck+	2,39 / 0,50	1,20
	Rechteck+	2,75 / 0,48	1,32
	Dreieck+	0,08 / 0,48 / 0,48	0,02
		Summe Kellerabteil 6	7,12
Zu TOP 20			
Kellerabteil 7	Rechteck+	2,75 / 3,10	8,53
		Summe Kellerabteil 7	8,53
Zu TOP 17			
Kellerabteil 8	Rechteck+	2,99 / 2,43	7,27
		Summe Kellerabteil 8	7,27
Zu TOP 8			
Kellerabteil 9	Rechteck+	2,00 / 4,02	8,04
		Summe Kellerabteil 9	8,04
Zu TOP 1			
Kellerabteil 10	Rechteck+	3,42 / 2,17	7,42
	Rechteck-	1,43 / 0,03	-0,043
		Summe Kellerabteil 10	7,38
Zu TOP 23-25			
Kellerabteil 11	Rechteck+	3,42 / 2,00	6,84
		Summe Kellerabteil 11	6,84
Zu TOP 5			
Kellerabteil 12	Rechteck+	2,42 / 2,43	5,88
		Summe Kellerabteil 12	5,88

3.1. Nutzwertermittlung

Die Summe der im Jahre 1993 ermittelten Nutzwerte betrug

511

Durch die angeführten Maßnahmen ergibt sich nachstehende geänderte Nutzwertermittlung:

3.2. Aufstellung der Nutzwerte**ERDGESCHOSS**

Top 1	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Geschäft	1,000		1,000	81,66	81,66	82
Kellerabteil 10	0,200		0,200	7,38	1,48	1
Mindestanteil						83 / 670
Top 3A	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A3	0,750	34,72	26,04	26
Kellerabteil 6	0,200		0,200	7,12	1,42	1
Mindestanteil						27 / 670
Top 4	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A3, A6, A7, Z2	0,600	32,02	19,21	19
Kellerabteil 4	0,200		0,200	6,99	1,40	1
Mindestanteil						20 / 670
Top 5	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A1, A4	0,775	70,94	54,98	55
Kellerabteil 12	0,200		0,200	5,88	1,18	1
Mindestanteil						56 / 670

1. STOCK

Top 8	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A4	0,975	60,35	58,85	59
Kellerabteil 9	0,200		0,200	8,04	1,61	2
Mindestanteil						61 / 670
Top 11	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A3	0,950	51,84	49,25	49
Kellerabteil 3	0,200		0,200	9,35	1,88	2
Mindestanteil						51 / 670

Top 13	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A3, A5	0,900	94,41	84,97	85
Kellerabteil 1	0,200		0,200	9,29	1,86	2
Mindestanteil						87 / 670

Top 15	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A4	0,975	46,15	45,00	45
Kellerabteil 5	0,200		0,200	6,91	1,38	1
Mindestanteil						46 / 670

2. STOCK

Top 17	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A4	0,950	61,19	58,13	58
Kellerabteil 8	0,200		0,200	7,27	1,45	1
Mindestanteil						59 / 670

Top 20	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	67,92	62,83	63
Kellerabteil 7	0,200		0,200	8,53	1,71	2
Mindestanteil						65 / 670

Top 22	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	51,84	47,95	48
Kellerabteil 2	0,200		0,200	6,59	1,32	1
Mindestanteil						49 / 670

Top 23	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW	GNW
Wohnung	1,000	A2, A3	0,925	70,46	65,18	65
Kellerabteil 11	0,200		0,200	6,84	1,37	1
Mindestanteil						66 / 670

3.3. Zusammenstellung der Nutzwerte

Geschoß	Top	Widmung alt	NW alt	TOP neu	Widmung neu	NW neu
EG	1	zWgE	7			
EG	2	zWgE	16	1	Geschäft	83
EG	3	Geschäft	46			
EG	3A	zWgE	21	3a	Wohnung	27
EG	4	zWgE	19	4	Wohnung	20
EG	5	Geschäft	31			
EG	6/7	zWgE	23	5	Wohnung	56
1	8	zWgE	16			
1	9	zWgE	4	8	Wohnung	61
1	10	zWgE	20			
1	11	zWgE	19			
1	12	zWgE	31	11	Wohnung	51
1	13	zWgE	38			
1	14	zWgE	21	13	Wohnung	87
1	15	zWgE	21			
1	16	zWgE	8	15	Wohnung	46
2	17	zWgE	15			
2	18	zWgE	4	17	Wohnung	59
2	19	zWgE	19			
2	20	zWgE	18			
2	21	zWgE	30	20	Wohnung	65
2	22	zWgE	36	22	Wohnung	49
2	23	zWgE	20			
2	24	zWgE	20	23	Wohnung	66
2	25	zWgE	8			
SUMME ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE			511			
SUMME ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE						670

4. ERMITTLUNG DER ZU- UND ABSCHLÄGE (übernommen vom Gutachten DI Wohanka)

4.1. Abstriche

A1	-20,00%	für Lage im Erdgeschoss
A2	- 2,50%	für Lage im 2. Stock
A3	- 5,00%	für überwiegende Straßenlage
A4	- 2,50%	für teilweise Straßenlage
A5	- 5,00%	für Gangküche
A6	-10,00%	für fehlendes WC
A7	-10,00%	für fehlendes Bad

4.2. Zuschläge

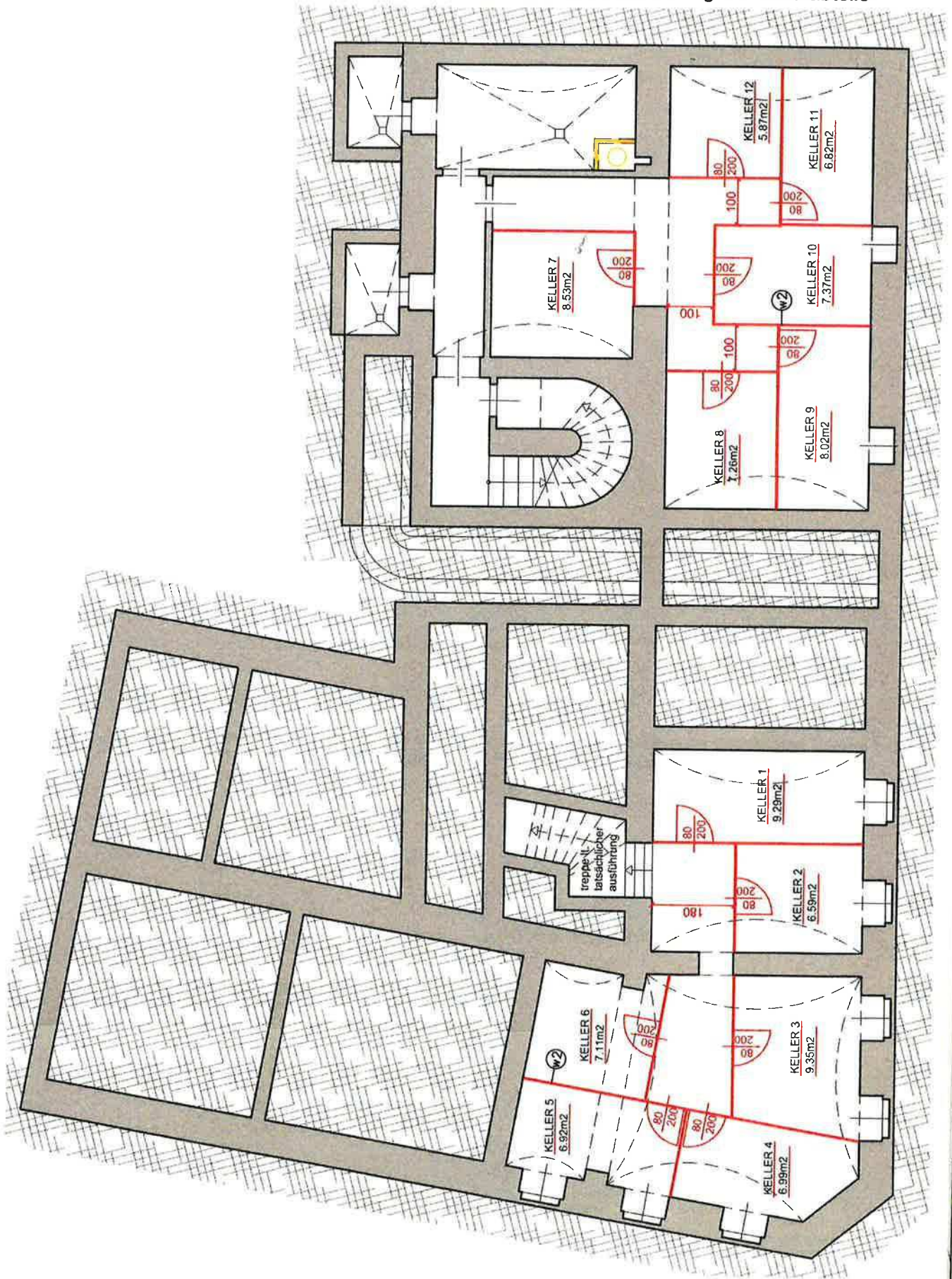
Z1	+10,00%	für kleine Fläche
Z2	+ 5,00%	für Duschkabine im Wohnungsverband

Regelnutzwerte	RNW
Wohnung	1,000
Parteienkeller (Zubehör)	0,200
Geschäft	1,000

5. ERLÄUTERUNGEN

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1.00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) bezieht sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0.5 durch Abrunden und ab 0.5 Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Beilage 1: Bauanzeige (Einreichplan) vom 24. April 2014 zur Neueinteilung der Kellerabteile





Planstengasse 17/4a, A - 1080 Wien
Tel. +43 (1) 533 01 32 - 0 | Fax/DW: 2

An
Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 17. Bezirk
Spetterbrücke 4
1160 Wien

Wien, am 15. April 2014
persönlich

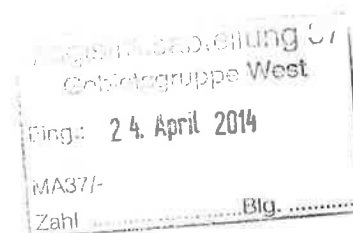
Betreff: 1170 Wien, Rokitsanskygasse 35
Bauanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir im Namen des Bauwerbers, der Eigentümergemeinschaft des Hauses vertreten durch die Hausverwaltung Helga Brun, die Einreichpläne oben genannten Vorhabens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

mit freundlichen Grüßen

Architekt DI Thomas Michaeler



Beilage Einreichpläne Parie A, B. gefärbt
Statisches Gutachten geringfügig

Beilage 2: Auszug aus dem Wohnungsregister (übermittelt durch die HV Hammerl)

Rokitsanskygasse 35 (ADRC 6892065, GEB 1)

Gebäude (SUBCD 001, OBJNR 1589524, NTZ 12)

Leopold-Ernst-Gasse 54

Tür 1 Wohnung (NTZLNR 0016) unde, 53,00 m²

Tür 3a Wohnung (NTZLNR 0007) EG, 40,00 m²

Tür 4 Wohnung (NTZLNR 0008) EG, 33,00 m²

Tür 5 Wohnung (NTZLNR 0004) EG, 50,00 m²

Tür 8 Wohnung (NTZLNR 0009) 1. ST, 65,00 m²

Tür 11 Wohnung (NTZLNR 0020) 1. ST, 35,00 m²

Tür 13 Wohnung (NTZLNR 0011) 1. ST, 94,00 m²

Tür 15 Wohnung (NTZLNR 0012) 1. ST, 48,00 m²

Tür 17 Wohnung (NTZLNR 0013) 2. ST, 64,00 m²

Tür 20 Wohnung (NTZLNR 0003) 2. ST, 58,00 m²

Tür 22 Wohnung (NTZLNR 0005) 2. ST, 53,00 m²

Tür 23 Wohnung (NTZLNR 0006) 2. ST, 51,00 m²