

2121 / 2009

Rechtsanwälte
Dr. Christoph Brenner
Dr. Alexander Riel
Mag. Severin Perschl
Kommandit-Erwerbsgesellschaft
3500 Krems, Ringstraße 68
Tel. 02732 / 79520
Fax 02732 / 79520-11

Selbstberechnet
angezeigt/selbstberechnet
über FinanzOnline
zu ErfNr.: *10-231543/2008*
am: *02.06.2008*

NACHTRAG
zum
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am unten angeführten Tag und Ort zwischen

der Firma **PA Projektentwicklung GmbH**, (reg. zu FN 229310x)
mit dem Sitz in politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift
1230 Wien, Breitenfurterstraße 118,

Frau **Hildegard PRUCKNER, MSc**, geb. am 06.09.1949, Lehrerin und
Psychotherapeutin, wohnhaft in 1080 Wien, Bennogasse 29/26,

Frau **Dipl.-Ing. Regina PLAIL**, geb. 16.04.1964, Biotechnologin,
wohnhaft in 3550 Langenlois, Bahnstraße 14,

Herrn **Augustine POOVATHINKAL-JOHN**, geb. 17.01.1949, Diplomkrankenschwester,
wohnhaft in 1030 Wien, Baumgasse 44/1/14,

alle vertreten durch **Dr. Christoph BRENNER**, geb. 05.01.1956, Rechtsanwalt,
3500 Krems, Ringstraße 68, als bevollmächtigten Vertreter gemäß Punkt VII. des Kauf-
und Wohnungseigentumsvertrages vom 02.05.2008

wie folgt:

1.)

Gemäß Punkt VII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 02.05.2008 wurde
Herr Dr. Christoph Brenner, Rechtsanwalt in 3500 Krems, Utzstraße 7, von den
Vertragsteilen bevollmächtigt, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses
Vertrages erforderliche Änderungen oder Ergänzungen, soweit diese dessen Fassung
betreffen, für sie vorzunehmen.

Festgehalten wird, dass Herr Dr. Christoph Brenner zwischenzeitig seinen Kanzleisitz von vormals 3500 Krems, Utzstraße 7 nach 3500 Krems, Ringstraße 68 verlegt hat.

Der gegenständliche Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 02.05.2008 dient zur Berichtigung von Schreib- bzw. Rechenfehlern hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile sowie zur Anpassung des Vertrages an das Nutzwertgutachten der DI Alice Koller.

2.)

Der obige Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 02.05.2008 wird in dessen „Punkt 1.) Vorbemerkung, Punkt I. Abs. 2 und Punkt II.“ dahingehend berichtigt, dass diese Vertragspunkte wie folgt zu lauten haben:

I.

(Absatz 2):

In der Natur handelt es um das unter der Anschrift 1070 Wien, Kandlgasse 46 bzw. Wimbergergasse 5 errichtete Geschäfts- und Wohnhaus, bestehend aus 28 Wohnungen und 7 sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (1 Lager, 3 Geschäftslokale, 1 Garage mit einem Abstellplatz für KFZ, 1 Garage mit 4 Abstellplätzen für KFZ und 1 Werkstatt.

II.

Aufgrund der beabsichtigten Parifizierung des Hauses wurde von Frau Architektin Dipl.-Ing Alice Koller, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, am 28.01.2008 ein Nutzwertgutachten samt Nutzflächenaufstellung und Gutachten gemäß § 6 Abs 1 Zif 2 WEG 2002 erstellt.

Laut dem Nutzwertgutachten wurden die Nutzwerte wie folgt ermittelt:

<u>Top-Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Widmung</u>	<u>Nutzfläche in m²</u>	<u>Nutzwert</u>
Lager	Kellergeschoß	Lager	8,44	3
Top 1	Erdgeschoß	Geschäftslokal	124,19	149
Top 15/16/ 17	Erdgeschoß	Geschäftslokal Kellerabteil	130,67 66,78	170

Top 18/19	Erdgeschoß	Geschäftslokal	43,04	
		Gang-WC	1,09	
		Kellerabteil	5,36	49
Top 2/3	Mezzanin	Wohnung	86,38	
		Balkon	5,49	
		Kellerabteil	5,20	87
Top 4	Mezzanin	Wohnung	36,77	
		Kellerabteil	4,00	33
Top 20	Mezzanin	Wohnung	66,43	
		Gang-WC	1,38	
		Kellerabteil	4,22	45
Top 21	Mezzanin	Wohnung	66,18	
		Kellerabteil	2,04	63
Top 22/23	Mezzanin	Wohnung	136,77	
		Terrasse	21,63	
		Kellerabteil	4,90	142
Top 5	1. Obergeschoß	Wohnung	71,25	
		Gang-Abstellraum	1,38	
		Kellerabteil	2,44	68
Top 6	1. Obergeschoß	Wohnung	43,38	
		Gang-WC	1,38	
		Kellerabteil	2,44	32
Top 24	1. Obergeschoß	Wohnung	39,88	
		Kellerabteil	2,44	25
Top 25	1. Obergeschoß	Wohnung	65,78	
		Kellerabteil	1,70	60
Top 26	1. Obergeschoß	Wohnung	55,11	
		Kellerabteil	2,04	37
Top 27	1. Obergeschoß	Wohnung	73,63	
		Kellerabteil	2,44	72
Top 7	2. Obergeschoß	Wohnung	42,85	
		Gang-Abstellraum	1,22	
		Kellerabteil	2,41	40
Top 8/9	2. Obergeschoß	Wohnung	72,53	
		Gang-Abstellraum	1,22	
		Kellerabteil	2,44	61
Top 28	2. Obergeschoß	Wohnung	41,46	
		Kellerabteil	2,10	28
Top 29	2. Obergeschoß	Wohnung	68,69	
		Kellerabteil	2,10	63
Top 30	2. Obergeschoß	Wohnung	56,33	
		Kellerabteil	2,48	38

Top 31	2. Obergeschoß	Wohnung	28,75	
		Gang-WC	0,97	
		Kellerabteil	2,48	19
Top 32	2. Obergeschoß	Wohnung	42,67	
		Balkon	4,56	
		Kellerabteil	4,50	40
Top 10/11	3. Obergeschoß	Wohnung	82,73	
		Kellerabteil	4,09	77
Top 12	3. Obergeschoß	Wohnung	38,22	
		Gang-WC	1,22	
		Kellerabteil	2,44	25
Top 33	3. Obergeschoß	Wohnung	41,46	
		Gang-WC	1,22	
		Kellerabteil	2,48	27
Top 34	3. Obergeschoß	Wohnung	68,50	
		Kellerabteil	2,44	65
Top 35	3. Obergeschoß	Wohnung	73,33	
		Kellerabteil	5,45	65
Top 36/37	3. Obergeschoß	Wohnung	58,46	
		Balkon	4,56	
		Kellerabteil	4,68	59
Top 38	1./2. Dachgeschoß	Wohnung	213,06	
		Balkon+Terrasse	28,38	
		Kellerabteil	4,50	273
Top 39	1./2. Dachgeschoß	Wohnung	209,36	
		Terrasse	18,07	
		Kellerabteil	4,50	256
Top 40	1./2. Dachgeschoß	Wohnung	99,35	
		Terrasse	11,73	
		Kellerabteil	4,50	121
Top 41	1./2. Dachgeschoß	Wohnung	112,41	
		Balkon+Terrasse	15,15	
		Kellerabteil	4,50	141
Garage 1	Hofgebäude	Garage mit 1KFZ-Stellplatz	18,94	15
Garage 2	Hofgebäude	Garage mit 4 KFZ-Stellplätzen		
		Stellplatz 1 in Gar. 2	11,04	9
		Stellplatz 2 in Gar. 2	11,04	9
		Stellplatz 3 in Gar. 2	11,04	9
		Stellplatz 4 in Gar. 2	11,04	9
Top 13/14	Hofgebäude	Werkstatt		
		Dachboden		53
Summe der Nutzwerte daher				2537

Da auch Eigentümerpartnerschaften gemeinsam Wohnungseigentum erwerben sollen, sind die obigen Mindestanteile in einer zur Teilung geeigneten arithmetischen Schreibweise wie folgt anzugeben:

<u>Top-Nr.</u>	<u>Mindestanteil</u>
Lager	6/5074
Top 1	298/5074
Top 15/16/17	340/5074
Top 18/19	98/5074
Top 2/3	174/5074
Top 4	66/5074
Top 20	90/5074
Top 21	126/5074
Top 22/23	284/5074
Top 5	136/5074
Top 6	64/5074
Top 24	50/5074
Top 25	120/5074
Top 26	74/5074
Top 27	144/5074
Top 7	80/5074
Top 8/9	122/5074
Top 28	56/5074
Top 29	126/5074
Top 30	76/5074
Top 31	38/5074
Top 32	80/5074
Top 10/11	154/5074
Top 12	50/5074
Top 33	54/5074
Top 34	130/5074
Top 35	130/5074
Top 36/37	118/5074
Top 38	546/5074
Top 39	512/5074
Top 40	242/5074
Top 41	282/5074
Garage 1 / KFZ-Stellplatz 5	30/5074
Garage 2 / KFZ-Stellplatz 1	18/5074
Garage 2 / KFZ-Stellplatz 2	18/5074
Garage 2 / KFZ-Stellplatz 3	18/5074
Garage 2 / KFZ-Stellplatz 4	18/5074
Top 13/14	106/5074
Summe	5074/5074

Des weiteren wird der obige Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 02.05.2008 in dessen „Punkt 2.) Kaufverträge“ dahingehend berichtigt, dass die Vertragspunkte I. und V. wie folgt zu lauten haben:

I.

Die Firma PA Projektentwicklung GmbH im folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt, verkauft und übergibt hiemit und die nachstehend angeführten Personen im folgenden kurz „Käufer“ genannt, kaufen und übernehmen die nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile der der Verkäuferin bisher allein gehörigen, oben näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1559 Grundbuch 01010 Neubau:

<u>Käufer/in</u>	<u>Liegenschaftsanteile</u>
Hildegard Pruckner, MSc	118/5074
DI Regina Plail	80/5074
Augustine Poovathinkal-John	314/5074

Die oben genannten Liegenschaftsanteile werden mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen sie bisher von der Verkäuferin besessen und benützt wurden, sowie mit allem rechtlichen und faktischen Zubehör an die Käufer übergeben.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum (siehe Vertragsteil 3.) handelt es sich bei den von den Käufern erworbenen Kaufgegenständen um folgende:

- a) Frau Hildegard Pruckner erwirbt die im 3. Obergeschoß des Hauses gelegene Wohnung mit der Bezeichnung Top 36/37 mit einer Nutzfläche 58,46 m² samt Balkon im Ausmaß von 4,56 m² und zugehöriges Kellerabteil, wobei die Verkäuferin dafür garantiert, dass diese Wohnungseigentumseinheit nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch für den Betrieb eines freiberuflichen Unternehmens, einer Praxis für Psychotherapie bzw. einer ärztlichen Praxis verwendet werden kann.
- b) Frau Regina Plail erwirbt die im 2. Obergeschoß des Hauses gelegene Wohnung mit der Bezeichnung Top 32 mit einer Nutzfläche 42,67 m² samt Balkon im Ausmaß von 4,56 m² und zugehöriges Kellerabteil
- c) Herr Augustine Poovathinkal-John erwirbt die im Mezzanin des Hauses gelegene Wohnung mit der Bezeichnung Top 22/23 mit einer Nutzfläche 136,77 m² samt Terrasse im Ausmaß von 21,63 m² und zugehöriges Kellerabteil sowie die im Hofgebäude befindliche Garage mit einem KFZ-Abstellplatz (Abstellplatz 5).

V.

Sohin erteilt die Verkäuferin PA Projektentwicklung GmbH (FN 229310x) ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der bisher ihr allein gehörigen Liegenschaft EZ 1559 Grundbuch 01010 Neubau, mit dem Grundstück Nr. 1963 Baufläche (Gebäude), Baufl. (befestigt) das Eigentumsrecht

zu 118/5074-stel Anteilen für die Käuferin **Hildegard PRUCKNER, MSc, geb. 06.09.1949,**
zu 80/5074-stel Anteilen für die Käuferin **Dipl.-Ing. Regina PLAIL; geb. 16.04.1964,**
zu 314/5074-stel Anteilen für den Käufer **Augustine POOVATHINKAL-JOHN,**
geb. 17.01.1949,
einverleibt werde.

Weiters wird der obige Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 02.05.2008 in dessen
„Punkt 3.) Wohnungseigentumsvertrag“ dahingehend berichtigt bzw. bestätigt, dass der
Vertragspunkt I. wie folgt zu lauten hat:

I.

Aufgrund des obigen Kaufvertrages sind nunmehr

<i>PA Projektentwicklung GmbH</i>	<i>zu 4562/5074-stel Anteilen</i>
<i>Hildegard Pruckner</i>	<i>zu 118/5074-stel Anteilen</i>
<i>DI Regina Plail</i>	<i>zu 80/5074-stel Anteilen</i>
<i>Augustine Poovathinkal-John</i>	<i>zu 314/5074-stel Anteilen</i>
<i>Summe</i>	<i>5074/5074-stel Anteile</i>

Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1559 Grundbuch 01010 Neubau.

*Die Vertragsteile kommen nunmehr überein, hinsichtlich der in ihrem Miteigentum
stehenden Liegenschaft EZ 1559 Grundbuch 01010 Neubau Wohnungseigentum im Sinne
des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu begründen.*

3.)

Alle sonstigen Punkte bzw. Vertragsbestimmungen des Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrages vom 2.5.2008 bleiben unverändert aufrecht.

Krems, am 26.5.2009



Beurkundungsregisterzahl: 1049/2009 Ka

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn **Doktor Christoph Brenner**, geboren am 05.01.1956 (fünften Januar neunzehnhundertsechsfundfünfzig), 3500 Krems an der Donau, Ringstraße 68, wird bestätigt. -----

Langenlois, am 26.05.2009 (sechsfundzwanzigsten Mai zweitausendneun).

Gebühr in der Höhe von
€ 13,20 (dreizehn Euro
Zwanzig Cent) entrichtet.

öffentlicher Notar

