

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Fünfhaus**

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 18.09.2026

GZ 24 E 19/26d

26103-1140

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



#### Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01202 Breitensee

**Einlagezahl:** 275 **B-LNR:** 7, 8, 12, 14, 17, 26

**Mindestanteile:**

|           |           |                    |           |          |         |
|-----------|-----------|--------------------|-----------|----------|---------|
| B-LNR. 7  | 271 / 907 | Geschäftslokal 1-4 | B-LNR. 14 | 68 / 907 | W 13/14 |
| B-LNR. 8  | 32 / 907  | FWGE 5             | B-LNR. 17 | 93 / 907 | W 6-8   |
| B-LNR. 12 | 53 / 907  | W 9/10             | B-LNR. 26 | 65 / 907 | W 18    |

**Bezirksgericht:** Fünfhaus

**Adresse:** 1140 Wien, Schanzstraße 51

## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Sachwerte  
Ertragswerte  
Rechte und Lasten  
Verkehrswerte

### Beilagen

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Beilage 1 | Grundbuchsauszug                                                      |
| Beilage 2 | Bestandspläne vom 08.03.2024                                          |
| Beilage 3 | Fotodokumentation                                                     |
| Beilage 4 | Energieausweis                                                        |
| Beilage 5 | Wohnungseigentumsvertrag                                              |
| Beilage 6 | Zinsliste                                                             |
| Beilage 7 | Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug)                           |
| Beilage 8 | Einreichplan Umbau und Umwidmung Geschäftslokal 1-4 vom November 2024 |
| Beilage 9 | Mietverträge                                                          |

### **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022  
Bienert / Funk

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Liegenschaft

#### MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

##### Grundbuch

##### 01202 Breitensee

##### EZ 275

|           |         |           |                    |
|-----------|---------|-----------|--------------------|
| B-LNR. 7  | Anteil: | 271 / 907 | Geschäftslokal 1-4 |
| B-LNR. 8  | Anteil: | 32 / 907  | FWGE 5             |
| B-LNR. 12 | Anteil: | 53 / 907  | W 9/10             |
| B-LNR. 14 | Anteil: | 68 / 907  | W 13/14            |
| B-LNR. 17 | Anteil: | 93 / 907  | W 6-8              |
| B-LNR. 26 | Anteil: | 65 / 907  | W 18               |

1140 Wien, Schanzstraße 51

### Auftraggeber

Bezirksgericht Fünfhaus  
1150 Wien, Gasgasse 1-7  
in der **Exekutionssache**  
GZ **24 E 19/26d** des Bezirksgericht Fünfhaus  
betreffend **Zwangsversteigerung**

### Auftrag und Zweck der Bewertung

#### Feststellung der **Verkehrswerte**

#### der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

##### Grundbuch

##### 01202 Breitensee

##### EZ 275

|           |         |           |                    |
|-----------|---------|-----------|--------------------|
| B-LNR. 7  | Anteil: | 271 / 907 | Geschäftslokal 1-4 |
| B-LNR. 8  | Anteil: | 32 / 907  | FWGE 5             |
| B-LNR. 12 | Anteil: | 53 / 907  | W 9/10             |
| B-LNR. 14 | Anteil: | 68 / 907  | W 13/14            |
| B-LNR. 17 | Anteil: | 93 / 907  | W 6-8              |
| B-LNR. 26 | Anteil: | 65 / 907  | W 18               |

1140 Wien, Schanzstraße 51  
Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

### Bewertungsstichtag

29.07.2026

### Befundaufnahme / Besichtigungstag

29.07.2026

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 30.08.2026

Besichtigung vom: 29.07.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 26.07.2026 und am 30.08.2026  
Erhebung MA 37/14. Bezirk am 28.07.2026  
Abfrage Hausverwaltung Zeier am 29.07.2026  
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.09.2026  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 07.09.2026  
Erhebungen der Vergleichspreise

### Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines Wohnhauses aus 1899  
Einreichplan für einen Werkstättenzubau vom 28.03.1965  
Bescheid Bauliche Abänderungen und Zubau, M.Abt.37/XIV-Schanzstraße 51 1/65 vom 03.09.1965  
Einreichplan für Umwidmungen vom 23.04.1968  
Bescheid Bauliche Herstellungen, MA 37/XIV-Schanzstraße 51 2/68 vom 17.06.1968  
Einreichplan zur Umwidmung vom Juni 1969  
Bescheid bauliche Änderungen, MA 37/XIV - Schanzstraße 51 2/69 vom 21.10.1969  
Bescheid Benützungsbewilligung der abgeänderten Räume  
MA 37/XIV - Schanzstraße 51 1/70 vom 27.04.1970  
Einreichplan zu Erweiterung des gassenseitigen Verkaufsraumes vom August 1970  
Bescheid Benützungsbewilligung abgeänderten Räume im Erdgeschoss  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/2/71 vom 29.02.1972  
Plan zur Zusammenlegung der Wohnungen Top 9 und Top 10 vom November 1975  
Bescheid Bauliche Abänderungen (Zusammenlegung) Top 9 und Top 10  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/2/75 vom 03.03.1976  
Bescheid Bauliche Änderungen Zusammenlegung Top 11 und Top 12  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/1/78 vom 03.07.1978  
Bescheid Bauliche Änderungen Geschäftslokal 1-4 und Top 13 und 14  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/764/93 vom 17.03.1993  
Einreichplan für die nachträgliche Bewilligung über bauliche Abänderungen im Dachgeschoss aus 1995  
Bescheid Bauliche Änderungen Dachgeschoss Hintergebäude  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/1024/95 vom 11.04.1995  
Einreichplan zur Errichtung eines Dachgeschossausbaues vom 20.10.1998  
Bescheid Bauliche Änderungen, Zubau und Dachgeschossausbau  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/3558/1998 vom 23.07.1999  
1.Auswechslungsplan zur Errichtung eines Dachgeschossausbaues vom Jänner 2001  
Bestandsplan Dachgeschoss vom November 2001  
Bescheid Baubewilligung 1.Planwechsel Dachgeschossausbau  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/590/2001 vom 28.11.2001  
Einreichplan bauliche Änderungen Top 9/10 und Top 11/12 aus 2002  
Bescheid Baubewilligung bauliche Änderungen Top 9/10 und Top 11/12  
MA 37/14 - Schanzstraße 51/1319/2002 vom 22.05.2002  
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen Top 11/12 vom 28.10.2004  
Ausführungsplan für die Wohnungen Top 11+12 vom 27.11.2006  
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige  
MA 37/14-Schanzstraße 51/28944-02/2004 vom 28.11.2007  
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige  
MA 37/14-Schanzstraße 51/590-2/2001 vom 02.12.2008

### Bauakt in Überwachung

Einreichplan Wohnungsumbauten und Umwidmung von Top 1-4 vom November 2024  
Bearbeitungsbogen Bauanzeige Wohnungsumbauten und Umwidmung von Top 1-4,  
MA 37/168520-2025-1 vom 21.05.2025  
Statische Vorbemessung Bauliche Änderungen, Stahlrahmen für Wanddurchbrüche  
Polzer Ziviltechniker GmbH vom 20.12.2024

Bestandsplan vom 08.03.2024

Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten, Dipl.Ing. Gerhard PAFALVI vom 29.05.2002  
Nutzwertgutachten, Dipl.Ing. Gerhard PAFALVI vom 29.05.2002  
Bescheinigung zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten,  
Arch.Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher vom 27.03.2025 *(im Grundbuch nicht durchgeführt)*  
Topographische Aufstellung, Arch.Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher  
Nutzwertgutachten, Arch.Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher vom 27.03.2025  
Vorabzug *(im Grundbuch nicht durchgeführt)*  
Wohnungseigentumsvertrag vom 16.02.2001

Mietvertrag Geschäftslokal 1-4 vom 01.05.2024  
Mietvertrag Top 5 vom 12.02.2026  
Mietvertrag Top 6-8 vom 14.06.2024  
Mietvertrag Top 9/10 vom 20.09.2024  
Mietvertrag Top 13/14 vom 20.09.2024  
Mietvertrag Top 18 vom 03.07.2026

Schreiben Hausverwaltung Zeier vom 12.08.2026  
Jahresabrechnung 2025  
aktuelle Vorschreibungen  
Zinsliste  
Energieausweis vom 18.01.2024

Grundrisse der WE-Objekte

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01202 Breitensee  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 275

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Zeier \*\*\*  
\*\*\* Vorname 1: Barbara \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3665/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

FWGE = für Wohnzwecke genutzte Einheit

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------|----------------|--------|-----------------|
| 219    | Bauf.(10)      | 565    | Schanzstraße 51 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 271/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-4  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
p gelöscht

8 ANTEIL: 32/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an FWGE 5  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
p gelöscht

12 ANTEIL: 53/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an W 9/10  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
o 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
q gelöscht

14 ANTEIL: 68/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an W 13/14  
 k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
 m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
 n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 p gelöscht  
 17 ANTEIL: 93/907  
 d 1635/2001 Wohnungseigentum an W 6-8  
 g 2473/2010 IM RANG 1334/2010 Kaufvertrag 2010-03-16 Eigentumsrecht  
 26 ANTEIL: 65/907  
 a 1635/2001 Wohnungseigentum an W 18  
 b 1861/2018 IM RANG 1452/2018 Kaufvertrag 2018-03-21 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 10 a 7616/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 und der Beiträge zur Rücklage gem § 19 WEG im Sinne des  
 Wohnungseigentumsvertrages vom 1993-09-23  
 32 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17  
 a 2534/2010 Pfandurkunde 2010-04-06  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 215.800,--  
 für Volksbank Wien AG (FN 211524s)  
 b 2833/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
 EZ 1908 GB 01101 Favoriten (BG Favoriten)  
 d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR  
 42  
 36 auf Anteil B-LNR 26  
 a 1862/2018 Pfandurkunde 2018-03-06  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.000,--  
 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)  
 c 1862/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 275 KG 01202 Breitensee C-LNR 36  
 EZ 1908 KG 01101 Favoriten C-LNR 54  
 d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR  
 42  
 42 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
 a 1859/2026 IM RANG 2534/2010 IM RANG 1862/2018 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
 189.121,07 samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom  
 2026-04-21, Kosten EUR 2.936,46, Antragskosten EUR  
 2.110,26, für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (24 E 19/26d)  
 PFANDRECHTE HIEZU siehe C-LNR 32 und 36  
 43 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
 a 2435/2026 Zahlungsbefehl 2024-04-25  
 PFANDRECHT vollstr EUR 7.459,04  
 Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit  
 2024-04-25, 12 % Z aus EUR 7.459,04 seit 2024-03-21,  
 Kosten EUR 672,33, EUR 78,01 und EUR 78,01,  
 Antragskosten EUR 829,83  
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
 (FN 205340x) (21 E 1858/26y)  
 b 2435/2026 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1908 KG 01101 Favoriten  
 EZ 275 KG 01202 Breitensee  
 44 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
 a 2996/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 9.210,-- samt 4 % Z aus EUR

- 9.210,-- seit 2026-01-29, Kosten EUR 1.438,83 samt 4 % Z  
seit 2026-05-04, Antragskosten EUR 738,83  
für [REDACTED] (FN 213383z)  
(24 E 29/26z, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 45 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2997/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 14.265,20 samt 4 % Z aus EUR  
14.265,20 seit 2025-03-13, Kosten EUR 1.526,-- samt 4 % Z  
seit 2026-05-04, Antragskosten EUR 826,--  
für [REDACTED] (FN 135359h)  
(24 E 30/26x, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 46 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2999/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.300,-- samt 4 % Z aus EUR  
5.300,-- seit 2026-05-08, Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit  
2026-05-04, Antragskosten EUR 495,14  
für [REDACTED]  
(24 E 31/26v, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 47 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 3665/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 7.459,04 samt 12 % Z aus EUR  
7.459,04 seit 2024-03-21, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z  
seit 2024-04-25, Kosten EUR 1.256,83, EUR 672,33, EUR  
78,01, EUR 78,01, Antragskosten EUR 730,83  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x) (24 E 38/26y, beigetreten zu 24 E 19/26d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk wurde um das Jahr 1900 errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss, straßenseitig aus vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss, hofseitig aus einem Obergeschoss (Nebengebäude). Straßenseitig ist das Gebäude unterkellert. Seit der Errichtung des Gebäudebestandes erfolgten diverse Umbauten und Wohnungszusammenlegungen, der Dachgeschossausbau erfolgte in den Jahren 1999 bis 2008.

Im Kellergeschoss sind Lagerräume bzw. Kellerabteile untergebracht. Im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind laut Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 insgesamt 9 Wohnungen, ein Büro, eine Werkstatt und ein Nebengebäude vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade, das Dach ist als Satteldach ausgebildet.

Das Gebäude ist mit keinem Aufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und dem Geschäftslokal ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 275 eingetragen. Für den baulich vorhandenen Bestand wurde ein neues Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) von der Hausverwaltung zu übermittelt. Das neue Nutzwertgutachten ist jedoch nicht im Grundbuch durchgeführt. Die Kellerabteile sollen den Wohnungseigentumsobjekten gemäß neuem Nutzwertgutachten als Zubehör gemäß WEG zugeordnet werden.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden. Im Erdgeschoss bestehen derzeit getrennte Nutzungen (Büro und Werkstatt sind vermietet, Wohnung der Eigentümerin). Das Nebengebäude ist ausschließlich über die unfertige Dachoberfläche über der Werkstatt zu begehen.



***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

### **Beschreibung Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 (B-LNR. 7)**

Das Wohnungseigentumsobjekt **Geschäftslokal 1-4** besteht in der Natur sowie gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (*Vorabzug, nicht im Grundbuch durchgeführt*) aus den vier getrennten Einheiten: Wohnung Top 1-4, Werkstätte, Büro, und Nebengebäude (*hofseitig im Obergeschoss gelegen*). Raumeinteilung siehe Beilage 8 (*Einreichplan Umbau und Umwidmung*).

Die Einheiten werden durch Gasthermen beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die einzelnen Einheiten sind möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sowie die Betriebsausstattung der Werkstatt und des Büros sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Das Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 befindet sich in einem mittleren sowie abgenutzten Zustand.

### **Ausstattung Büro**

Büro & Küche:

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                      |
| Wände:   | geputzt und gemalt           |
| Decke:   | Deckenverkleidung (MF-Decke) |
| Türe:    | Alu-Glastüre                 |
| Fenster: | Kunststofffenster            |
| Heizung: | Plattenheizkörper            |

WC: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 1,0m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

### **Ausstattung Werkstatt**

Werkstatt:  
Boden: Beton beschichtet  
Hebebühne  
Heizung über Gebläselüfter

### **Ausstattung Nebengebäude (hofseitig im Obergeschoss gelegen)**

***Der Zugang zum Nebengebäude erfolgt ausschließlich über die unfertigen Dachoberfläche über der Werkstatt.***

Bad/WC:  
Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: Deckenverkleidung (Holz)  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Heizung: Plattenheizkörper  
Dusche mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  
Waschmaschinenanschluss

Vorraum/Wohnküche:  
Boden: tw. PVC-Belag, tw. Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge  
sehr einfache Küchenausstattung

3 Zimmer (im Plan Abstellräume):  
Boden: Filzbelag bzw. Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Holz-Dachflächenfenster  
Heizung: Plattenheizkörper

***Laminatboden schadhaft***

### **Ausstattung Wohnung Top 1-4**

Vorraum:  
Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Heizung: Plattenheizkörper

Abstellraum:  
Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Gastherme

|        |                                 |                               |
|--------|---------------------------------|-------------------------------|
| 2 WC:  | Boden:                          | Fliesen                       |
|        | Wände:                          | Fliesen                       |
|        | Decke:                          | geputzt und gemalt            |
|        | Türe:                           | glatte Holztüre in Stahlzarge |
|        | Heizung:                        | Plattenheizkörper             |
|        | Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten |                               |
| Zimmer | Boden:                          | Laminatboden                  |
|        | Wände:                          | geputzt und gemalt            |
|        | Decke:                          | geputzt und gemalt            |
|        | Türe:                           | glatte Holztüre in Stahlzarge |
|        | Heizung:                        | Plattenheizkörper             |
| Küche: | Boden:                          | Fliesen                       |
|        | Wände:                          | geputzt und gemalt            |
|        | Decke:                          | geputzt und gemalt            |
|        | alte Kücheneinrichtung          |                               |

### Topografie

| Nutzfläche laut baulicher Bestand<br>(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug) |                  | Nutzfläche<br>laut Grundbuch |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Nutzfläche Wohnung Top 1-4:                                                        | 226,63 m²        | Nutzfläche Geschäftslokal:   | 121,45 m²        |
| Nutzfläche Werkstätte:                                                             | 110,08 m²        | Nutzfläche Werkstätte:       | 252,67 m²        |
| Nutzfläche Büro:                                                                   | 30,37 m²         | Abstellraum (Nebengebäude)   | 81,00 m²         |
| Nutzfläche Nebengebäude:                                                           | 80,97 m²         |                              | <b>455,12 m²</b> |
|                                                                                    | <b>448,05 m²</b> |                              |                  |
| <i>zur Wohnung Top 1-4</i>                                                         |                  |                              |                  |
| Innenhof:                                                                          | 22,61 m²         |                              |                  |
| Lichthof:                                                                          | 4,35 m²          |                              |                  |
| Einlagerungsraum ELR 1:                                                            | 3,67 m²          |                              |                  |
| Einlagerungsraum ELR 24:                                                           | 5,86 m²          |                              |                  |
| <i>zur Werkstätte</i>                                                              |                  |                              |                  |
| Einlagerungsraum A Werkstatt:                                                      | 19,89 m²         |                              |                  |
| Einlagerungsraum B Werkstatt:                                                      | 6,05 m²          |                              |                  |

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

### Beschreibung Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8)

Die **Wohnung FWGE 5** liegt im 1.Obergeschoss und befindet sich im Rohbauzustand. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Wohnküche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmer straßenseitig (nordseitig) ausgerichtet, die Wohnküche ist hofseitig (südseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt, eine Fußbodenheizung ist vorbereitet. Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) ein Einlagerungsraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich in einem unfertigen Rohbauzustand.

### Topografie

| Nutzfläche laut baulicher Bestand<br>(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug) |          | Nutzfläche<br>laut Grundbuch |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| Nutzfläche Wohnung FWGE 5:                                                         | 53,56 m² |                              | 42,88 m² |
| Einlagerungsraum ELR 5:                                                            | 3,20 m²  |                              |          |

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

## Beschreibung Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17)

Die **Wohnung W 6-8** liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Wohnküche, einem Abstellraum, einem Gang und drei Zimmer. Die Wohnung ist mit den drei Zimmer straßenseitig (nordseitig) und mit der Wohnküche hofseitig (südseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststoffenster belichtet. Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) ein Einlagerungsraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

### Wohnungsausstattung

#### Vorraum:

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                                   |
| Wände:   | geputzt und gemalt                        |
| Decke:   | geputzt und gemalt                        |
| Türe:    | 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge |
| Fenster: | Kunststoffenster                          |
| Heizung: | Plattenheizkörper                         |

#### Bad/WC:

|          |                                                |
|----------|------------------------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                                        |
| Wände:   | Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt |
| Decke:   | geputzt und gemalt                             |
| Türe:    | Holzfüllungstüre in Stahlzarge                 |
| Fenster: | kleines Metallfenster                          |
| Heizung: | Handtuchheizkörper                             |
|          | Badewanne mit Armatur                          |
|          | Handwaschbecken mit Armatur                    |
|          | Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten                |

#### Wohnküche:

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| Boden:   | Laminatboden                              |
| Wände:   | geputzt und gemalt                        |
| Decke:   | geputzt und gemalt                        |
| Türe:    | glatte Holztüre in Stahlzarge             |
| Fenster: | Kunststoffenster                          |
| Heizung: | Plattenheizkörper                         |
|          | zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten |
|          | Gastherme                                 |

#### Abstellraum:

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| Boden: | Laminatboden                   |
| Wände: | geputzt und gemalt             |
| Decke: | geputzt und gemalt             |
| Türe:  | offener Durchgang in Holzzarge |

#### Gang:

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Boden: | Laminatboden       |
| Wände: | geputzt und gemalt |
| Decke: | geputzt und gemalt |

#### 3 Zimmer:

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| Boden:   | Laminatboden                  |
| Wände:   | geputzt und gemalt            |
| Decke:   | geputzt und gemalt            |
| Türe:    | Holzfüllungstüre in Holzzarge |
| Fenster: | Kunststoffenster              |
| Heizung: | Plattenheizkörper             |

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### Topografie

| Nutzfläche laut baulicher Bestand<br>(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug) |                       | Nutzfläche<br>laut Grundbuch |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Nutzfläche Wohnung W 6-8:                                                          | 107,43 m <sup>2</sup> | 109,83 m <sup>2</sup>        |
| Einlagerungsraum ELR 6-8                                                           | 4,56 m <sup>2</sup>   |                              |

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

#### Beschreibung Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12)

Die **Wohnung W 9/10** liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Wohnküche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmer straßenseitig (nordseitig) und mit der Wohnküche hofseitig (südseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) ein Einlagerungsraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

#### Wohnungsausstattung

##### Vorraum:

|                                       |                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Boden:                                | Fliesen                                   |
| Wände:                                | geputzt und gemalt                        |
| Decke:                                | geputzt und gemalt                        |
| Türe:                                 | 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge |
| Heizung:                              | Plattenheizkörper                         |
| Wohnungsapparat der Gegensprechanlage |                                           |

|                                 |          |                                                |
|---------------------------------|----------|------------------------------------------------|
| WC:                             | Boden:   | Fliesen                                        |
|                                 | Wände:   | Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt |
|                                 | Decke:   | geputzt und gemalt                             |
|                                 | Türe:    | glatte Holztüre in Stahlzarge                  |
|                                 | Heizung: | Plattenheizkörper                              |
| Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten |          |                                                |
| Handwaschbecken mit Armatur     |          |                                                |

|                             |        |                                                |
|-----------------------------|--------|------------------------------------------------|
| Bad:                        | Boden: | Fliesen                                        |
|                             | Wände: | Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt |
|                             | Decke: | geputzt und gemalt                             |
|                             | Türe:  | glatte Holztüre in Stahlzarge                  |
| Badewanne mit Armatur       |        |                                                |
| Handwaschbecken mit Armatur |        |                                                |
| Waschmaschinenanschluss     |        |                                                |
| Gastherme                   |        |                                                |

|            |                                          |                    |
|------------|------------------------------------------|--------------------|
| Wohnküche: | einzeilige Küchenausstattung mit Geräten |                    |
|            | Boden:                                   | Laminatboden       |
|            | Wände:                                   | geputzt und gemalt |
|            | Decke:                                   | geputzt und gemalt |
|            | Türe:                                    | offen              |
|            | Fenster:                                 | Kunststofffenster  |
|            | Heizung:                                 | Plattenheizkörper  |

2 Zimmer:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Boden:   | Laminatboden       |
| Wände:   | geputzt und gemalt |
| Decke:   | geputzt und gemalt |
| Türe:    | offen              |
| Fenster: | Kunststofffenster  |
| Heizung: | Plattenheizkörper  |

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### Topografie

| Nutzfläche laut baulicher Bestand<br>(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug) |                            | Nutzfläche<br>laut Grundbuch |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Nutzfläche Wohnung W 9/10:</b>                                                  | <b>56,77 m<sup>2</sup></b> | 56,74 m <sup>2</sup>         |
| Einlagerungsraum ELR 9-10:                                                         | 4,54 m <sup>2</sup>        |                              |

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

#### Wohnungsbeschreibung W 13/14 (B-LNR. 14)

Die **Wohnung W 13/14** liegt im 3. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einem internen Vorraum, einem Wohnzimmer, einer Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmer straßenseitig (nordseitig) und mit dem Wohnzimmer hofseitig (südseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch elektrische Plattenheizkörper (Infrarot) beheizt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) ein Einlagerungsraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

#### Wohnungsausstattung

Vorraum:

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                                   |
| Wände:   | geputzt und gemalt                        |
| Decke:   | geputzt und gemalt                        |
| Türe:    | 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge |
| Fenster: | Kunststofffenster                         |

Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Bad/WC:

|          |                                                |
|----------|------------------------------------------------|
| Boden:   | Fliesen                                        |
| Wände:   | Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt |
| Decke:   | geputzt und gemalt                             |
| Türe:    | glatte Holztüre in Stahlzarge                  |
| Heizung: | elektr. Plattenheizkörper                      |

Badewanne mit Armatur

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Handwaschbecken mit Armatur

#### Wohnzimmer/Küche:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen  
Fenster: Kunststofffenster, -balkontüre  
Heizung: elektr. Plattenheizkörper

zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Waschmaschinenanschluss

**Balkontüre ohne Absturzsicherung**

**behobener Wasserschaden an Außenwand, Wandverputz fehlt**

#### Vorraum:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen

#### 2 Zimmer:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: elektr. Plattenheizkörper

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### Topografie

**Nutzfläche laut baulicher Bestand**  
(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug)

**Nutzfläche Wohnung W 13/14: 81,48 m²**  
Einlagerungsraum ELR 13-14: 3,38 m²

**Nutzfläche**  
**laut Grundbuch**

82,87 m²

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

#### Wohnungsbeschreibung W 18 (B-LNR. 26)

Die **Wohnung W 18** liegt im 4.Obergeschoss und im Dachgeschoss und besteht im 4.Obergeschoss aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, zwei Abstellräumen, einer Wohnküche, einem internen Vorraum und einem Zimmer, im Dachgeschoss sind ein Zimmer und eine Galerie vorhanden. Der Wohnung ist im 4. Obergeschoss hofseitig ein Balkon vorgelagert. Im Dachgeschoss ist hofseitig eine Terrasse mit Wendeltreppe zum begehbaren Dach vorhanden. Die Wohnung ist sowohl straßenseitig (nordseitig) als auch hofseitig (südseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug) ein Einlagerungsraum als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

## Wohnungsausstattung

### 4.Obergeschoss

#### Vorraum:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper

#### WC:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten  
kleines Handwaschbecken mit Armatur  
Gastherme

#### Bad:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Holz-Dachflächenfenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Eck-Badewanne mit Armatur  
Dusche mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss

#### Wohnküche:

Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen  
Fenster: Kunststofffenster, -terrassentüre  
Heizung: Plattenheizkörper  
L-förmige Küchenausstattung mit Geräten  
Klima-Gerät

#### Vorraum:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen

#### Zimmer

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Holz-Dachflächenfenster  
Heizung: Plattenheizkörper

## Dachgeschoss

Stiege: Holzstiege  
Zimmer Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Fenster: Kunststofffenster, -terrassentüre  
Heizung: Plattenheizkörper  
Klima-Gerät

Galerie: Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt

Terrasse:  
Boden: Holzboden  
Brüstung: Metall

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

## **Topografie**

| Nutzfläche laut baulicher Bestand<br>(Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 - Vorabzug) |                 | Nutzfläche<br>laut Grundbuch |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Nutzfläche Wohnung W 18:</b>                                                    | <b>83,90 m²</b> | 68,46 m²                     |
| Balkon:                                                                            | 5,65 m²         | 4,00 m²                      |
| Terrasse:                                                                          | 17,57 m²        | 15,30 m²                     |
| begehbare Dach:                                                                    | 17,05 m²        |                              |
| Einlagerungsraum ELR 18:                                                           | 2,40 m²         |                              |

Die Nutzflächen sind den angegebenen Unterlagen entnommen, eine geodätische Vermessung der Einheiten durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.

## **Lage, Maße und Form**

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 219 in der EZ 275. Die Liegenschaft grenzt nordostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 19m an die Schanzstraße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 30m.

Die Liegenschaft ist als nahezu eben zu bezeichnen und weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

## **Größe der Liegenschaft**

|                                    |        |        |
|------------------------------------|--------|--------|
| Grundstücksfläche der Liegenschaft | EZ 275 | 565 m² |
|------------------------------------|--------|--------|

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## **Baubehördliche Bewilligung**

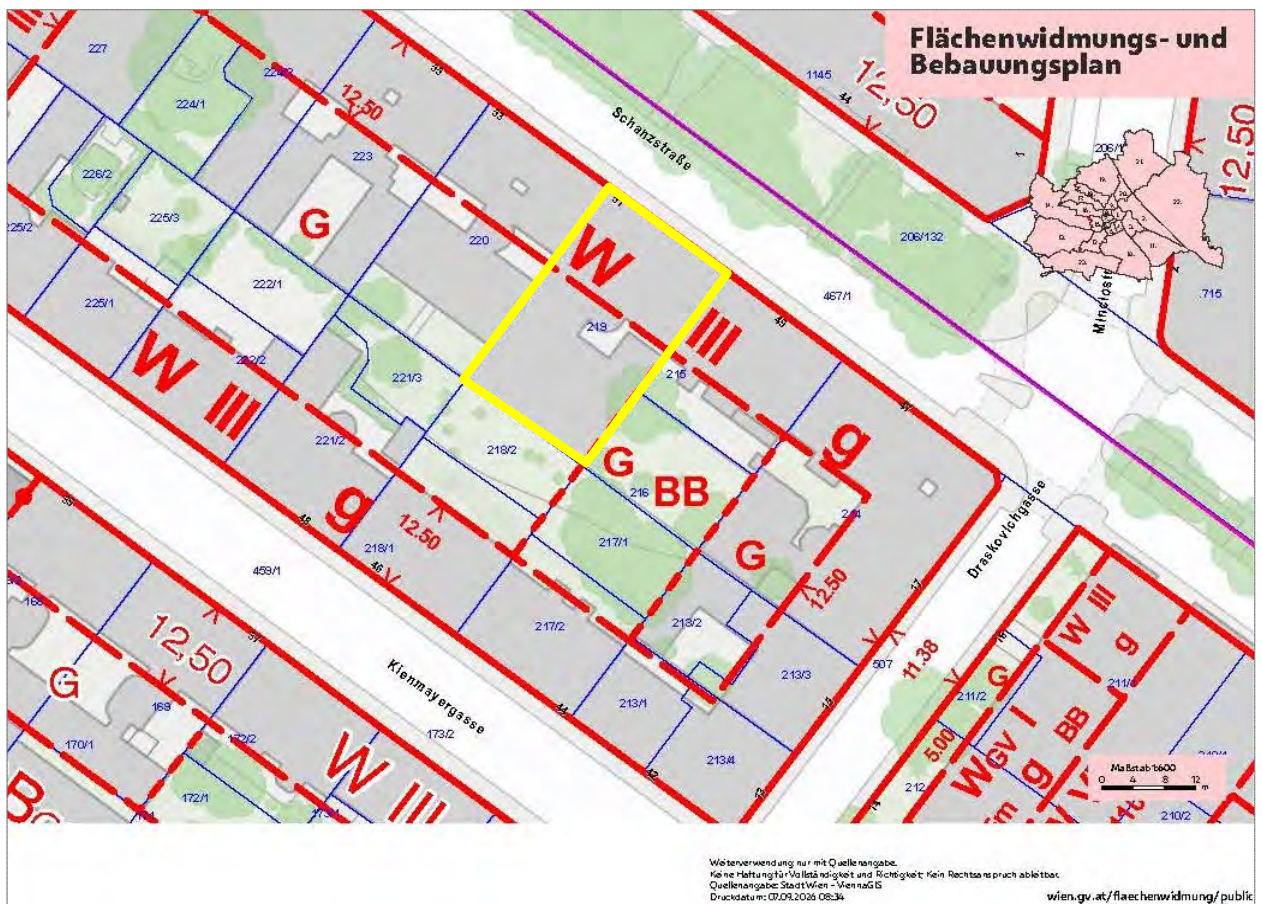
Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1900 errichtet. Seit der Errichtung erfolgten diverse Umbauten und Wohnungszusammenlegungen, Bewilligungen dafür liegen im Bauakt auf.

Der Dachgeschossausbau und weitere Umbauten erfolgten aufgrund der Baubewilligungen und MA 37/14 · Schanzstraße 51/590/2001 vom 28.11.2001 (1.Planwechsel). Eine Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl MA 37/14-Schanzstraße 51/590-2/2001 vom 02.12.2008 im Bauakt auf.

Eine Bauanzeige für einen Wohnungsumbauten und Umwidmungen von Top 1-4 liegt unter der Aktenzahl MA 37/168520-2025-1 vom 21.05.2025 auf. Eine Fertigstellungsanzeige liegt nicht vor.

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6782) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 18.01.2024 **rund 120 kWh/m²a**.

## Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung  
**Hauseigenverwaltung ZEIER**  
1140 Wien, Schanzstraße 51/1  
verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung beträgt gemäß den aktuellen Vorschreibungen bzw. der Zinsliste derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

### Geschäftslokal 1-4

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten                 | 435,66 €        |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | 44,82 €         |
| <b>gesamt per Monat</b>        | <b>480,49 €</b> |

### Wohnung Top 5

|                                |             |                 |                                             |
|--------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Betriebskosten                 | <i>rund</i> | 225,00 €        | <i>BK-Vorschreibung<br/>nicht vorhanden</i> |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | <i>rund</i> | 18,00 €         |                                             |
| <b>gesamt per Monat</b>        |             | <b>243,00 €</b> |                                             |

### Wohnung Top 6-8

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten                 | 310,21 €        |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | 35,81 €         |
| <b>gesamt per Monat</b>        | <b>346,02 €</b> |

### Wohnung Top 9/10

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten                 | 207,69 €        |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | 18,92 €         |
| <b>gesamt per Monat</b>        | <b>226,61 €</b> |

### Wohnung Top 13/14

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Betriebskosten                 | 224,07 €        |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | 27,16 €         |
| <b>gesamt per Monat</b>        | <b>251,23 €</b> |

### Wohnung Top 18

|                                |             |                 |                                             |
|--------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Betriebskosten                 | <i>rund</i> | 317,00 €        | <i>BK-Vorschreibung<br/>nicht vorhanden</i> |
| Instand- und Erhaltungsbeitrag | <i>rund</i> | 29,00 €         |                                             |
| <b>gesamt per Monat</b>        |             | <b>346,00 €</b> |                                             |

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

## Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage per 31.05.2025 **rund € 33.400,-- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

In den nächsten Jahren ist eine Kellersanierung und Installierung einer Drucksteigerungsanlage geplant.

## Bestandrechte - Vermietung

Das Wohnungseigentumsobjekt **Geschäftslokal 1-4** ist in Teilbereichen (Werkstatt und Büro) gemäß Mietvertrag vom 01.05.2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 2.410,00 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 1.652,82) und ist wertgesichert. Die Einheit Wohnung Top 1-4 wird von der Eigentümerin eigengenutzt, die Einheit Nebengebäude im Obergeschoss hofseitig ist gemäß Auskunft der Eigentümerin bestandfrei.

Die **Wohnung FWGE 5** ist gemäß Mietvertrag vom 12.02.2026 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 679,10 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 412,41) und ist wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde eine Kautions in Höhe von € 1.358,20 hinterlegt.

Die **Wohnung W 6-8** ist gemäß Mietvertrag vom 14.06.2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 1.152,86 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 769,30) und ist wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde eine Kautions in Höhe von € 1.650,00 hinterlegt.

Die **Wohnung W 9/10** ist gemäß Mietvertrag vom 20.09.2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 699,65 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 448,96) und ist wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde eine Kautions in Höhe von € 1.269,00 hinterlegt.

Die **Wohnung W 13/14** ist gemäß Mietvertrag vom 20.09.2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 736,30 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 492,82) und ist wertgesichert.

Die **Wohnung W 18** ist gemäß Mietvertrag vom 03.07.2026 befristet auf 5 Jahre (Ablauf 31.07.2031) vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Zinsliste derzeit € 1.210,00 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten (Nettomiete € 811,82) und ist wertgesichert.

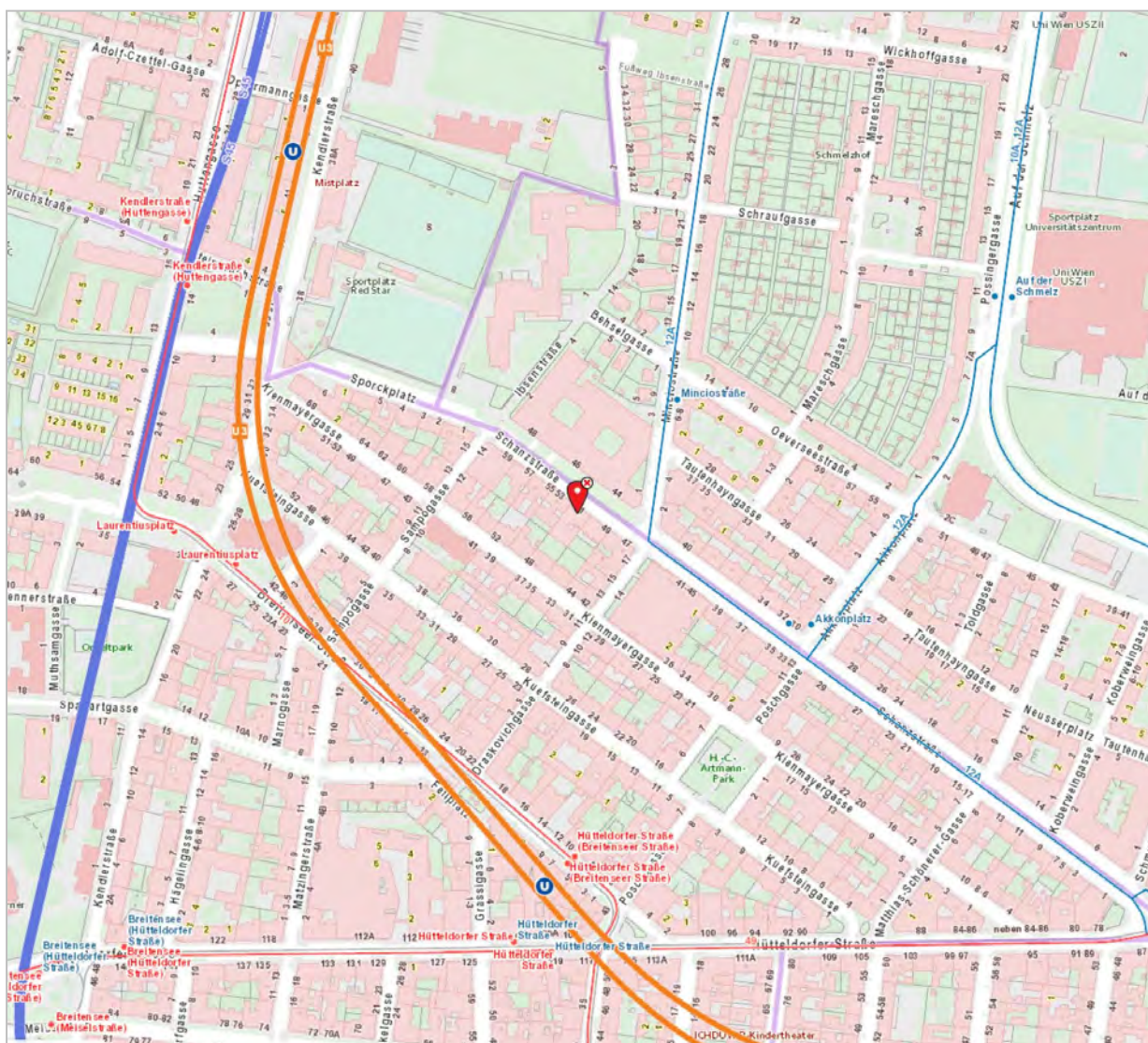
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.09.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet nördlich der Hütteldorfer Straße und der Breitenseer Straße, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

## **Verkehrsverhältnisse**

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Hütteldorfer Straße in die Schanzstraße.

Über die Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der näheren Umgebung die U-Bahnlinie U3 (Station Kendlerstraße bzw. Station Hütteldorfer Straße) mit Anbindung an den Westbahnhof mit Schnellbahn, U-Bahnlinie U6 und diversen Straßenbahnlinien zur Verfügung. Weiters erreicht man mit der U-Bahnlinie U3 direkt das Stadtzentrum. In der Breitenfurter Straße stehen die Straßenbahnlinien 10 und 49 und in der Schanzstraße die Autobuslinie 12A zur Verfügung.

## **Infrastruktur**

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vor allem in der Breitenfurter Straße und der Hütteldorfer Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die innere Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße mit sehr gutem Branchenmix ist ebenfalls gut erreichbar.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** aufgrund der großteils vorhandenen Bestandverhältnisse angewendet.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

## Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

## Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

## Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Sachwert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 (B-LNR. 7)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen für Wohnungen rund **€ 1.000,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für den bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteil im Erdgeschoss inklusive Anteil Werkstätte und Nebengebäude wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses im Mittel mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                  |             |          |             |
|-------------------------------|------------------|-------------|----------|-------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m² Nutzfläche | ist rund    | 800 €/m² |             |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                  | 448,05 m² x | 800      | = 358.440 € |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | <b>358.440 €</b> |
|------------------------|------------------|

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Normalherstellungskosten: | pro m² NGF |            |
| Wohngebäude:              | € 3.300,00 | Stand 2025 |
| Werkstätte:               | € 1.980,00 | 60%        |
| Nebengebäude:             | € 1.650,00 | 50%        |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                             |                |                |           |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Nutzfläche Wohnung Top 1-4: | rund 226,63 m² | x 3.300 €/m² = | 747.879 € |
| Nutzfläche Werkstätte:      | rund 110,08 m² | x 1.980 €/m² = | 217.958 € |
| Nutzfläche Büro:            | rund 30,37 m²  | x 3.300 €/m² = | 100.221 € |
| Nutzfläche Nebengebäude:    | rund 80,97 m²  | x 1.650 €/m² = | 133.601 € |

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 07/2026</b> | <b>1.199.659 €</b> |
|-------------------------------------------|--------------------|

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag</b> | <b>1.199.659 €</b> |
|---------------------------------------------------|--------------------|

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Alterswertminderung       |           |
| Baujahr                   | rund 1900 |
| Bewertungsjahr            | 2026      |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer | 80        |

|                          |                                                |           |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Restnutzungsdauer</b> | <b>(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b> |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------|

|                            |                 |       |
|----------------------------|-----------------|-------|
| relatives (fiktives) Alter | 40 / 80 Jahre = | 0,500 |
|----------------------------|-----------------|-------|

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Alterswertminderung linear | 0,500 |
| Restwert                   | 0,500 |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt sowie zustandsbedingt  
höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

**Gesamte Wertminderung 0,762**

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 1.199.659 € = -914.140 €

**gekürzter Herstellungswert 285.519 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** bei Zustandswertminderung berücksichtigt  
(bewertungsgegenständlicher Miteigentumsanteil - Geschäftslokal 1-4 - betreffend)

**Gebäude-Sachwert 285.519 €**

#### Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene  
Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.  
ergibt rund -71.380 €

#### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -21.414 €

**Gebäudewert 192.725 €**

**Bauwert 192.725 €**

#### Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

**Wert der sonstigen Anlagen 0 €**

#### Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

#### Ermittlung des Sachwertes

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Anteiliger Bodenwert Top 1-4 | 358.440 € |
| Bauwert                      | 192.725 € |
| Wert der sonstigen Anlagen   | 0 €       |
| Wert des Zubehörs            | 0 €       |

**Sachwert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 (B-LNR. 7) 551.165 €**

## Sachwert Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                              |                        |                        |            |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m <sup>2</sup> Nutzfläche | ist rund               | 1.000 €/m <sup>2</sup> |            |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                              | 53,56 m <sup>2</sup> x | 1.000                  | = 53.560 € |

### Bodenwertanteil

**53.560 €**

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                           |                        |            |
|---------------------------|------------------------|------------|
| Normalherstellungskosten: | pro m <sup>2</sup> NGF |            |
| Wohngebäude:              | € 3.300,00             | Stand 2025 |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                           |                           |   |                        |   |           |
|---------------------------|---------------------------|---|------------------------|---|-----------|
| Nutzfläche Wohnung Top 5: | rund 53,56 m <sup>2</sup> | x | 3.300 €/m <sup>2</sup> | = | 176.748 € |
|---------------------------|---------------------------|---|------------------------|---|-----------|

### Normalherstellungswert per 07/2026

**176.748 €**

**Berücksichtigung von Teilabweichungen** bei Wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt

### Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

**176.748 €**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

|         |      |      |
|---------|------|------|
| Baujahr | rund | 1900 |
|---------|------|------|

|                |  |      |
|----------------|--|------|
| Bewertungsjahr |  | 2026 |
|----------------|--|------|

|                           |  |    |
|---------------------------|--|----|
| Gewöhnliche Nutzungsdauer |  | 80 |
|---------------------------|--|----|

|                          |                                                |           |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Restnutzungsdauer</b> | <b>(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b> |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------|

|                            |               |   |       |
|----------------------------|---------------|---|-------|
| relatives (fiktives) Alter | 40 / 80 Jahre | = | 0,500 |
|----------------------------|---------------|---|-------|

|                            |  |       |
|----------------------------|--|-------|
| Alterswertminderung linear |  | 0,500 |
|----------------------------|--|-------|

|          |  |       |
|----------|--|-------|
| Restwert |  | 0,500 |
|----------|--|-------|

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,091

**Gesamte Wertminderung 0,591**

Gesamter Restwert 0,409

59,1% Wertminderung von 176.748 € = -104.458 €

**gekürzter Herstellungswert 72.290 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** bei Zustandswertminderung berücksichtigt  
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 5 - betreffend)

**Gebäude-Sachwert 72.290 €**

#### Wirtschaftliche Wertminderung

Für unfertige Ausbauarbeiten (Wohnung unfertiger Rohbauzustand) wird die wirtschaftliche Wertminderung mit 30% angesetzt.  
ergibt rund -21.687 €

#### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -5.060 €

**Gebäudewert 45.543 €**

**Bauwert 45.543 €**

#### Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

**Wert der sonstigen Anlagen 0 €**

#### Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

#### Ermittlung des Sachwertes

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 5 | 53.560 € |
| Bauwert                            | 45.543 € |
| Wert der sonstigen Anlagen         | 0 €      |
| Wert des Zubehörs                  | 0 €      |

**Sachwert Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8) 99.103 €**

## Sachwert Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                              |                         |                        |                    |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m <sup>2</sup> Nutzfläche | ist rund                | 1.000 €/m <sup>2</sup> |                    |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                              | 107,43 m <sup>2</sup> x | 1.000                  | = <b>107.430 €</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | <b>107.430 €</b> |
|------------------------|------------------|

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                           |                        |            |
|---------------------------|------------------------|------------|
| Normalherstellungskosten: | pro m <sup>2</sup> NGF |            |
| Wohngebäude:              | € 3.300,00             | Stand 2025 |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                             |                              |                          |           |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|
| Nutzfläche Wohnung Top 6-8: | rund 107,43 m <sup>2</sup> x | 3.300 €/m <sup>2</sup> = | 354.519 € |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 07/2026</b> | <b>354.519 €</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag</b> | <b>354.519 €</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Alterswertminderung                                              |                       |
| Baujahr                                                          | rund 1900             |
| Bewertungsjahr                                                   | 2026                  |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer                                        | 80                    |
| <b>Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b>             |
| relatives (fiktives) Alter                                       | 40 / 80 Jahre = 0,500 |
| Alterswertminderung linear                                       | 0,500                 |
| Restwert                                                         | 0,500                 |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,165

**Gesamte Wertminderung 0,665**

Gesamter Restwert 0,335

66,5% Wertminderung von 354.519 € = -235.755 €

**gekürzter Herstellungswert 118.764 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*  
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 6-8 - betreffend)

**Gebäude-Sachwert 118.764 €**

**Wirtschaftliche Wertminderung 0 €**

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -11.876 €

**Gebäudewert 106.888 €**

**Bauwert 106.888 €**

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

keine vorhanden 0 €

**Wert der sonstigen Anlagen 0 €**

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

**Ermittlung des Sachwertes**

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 6-8 107.430 €

Bauwert 106.888 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

**Sachwert Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17) 214.318 €**

## Sachwert Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                              |                        |                        |                   |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m <sup>2</sup> Nutzfläche | ist rund               | 1.000 €/m <sup>2</sup> |                   |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                              | 56,77 m <sup>2</sup> x | 1.000                  | = <b>56.770 €</b> |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | <b>56.770 €</b> |
|------------------------|-----------------|

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                           |                        |            |
|---------------------------|------------------------|------------|
| Normalherstellungskosten: | pro m <sup>2</sup> NGF |            |
| Wohngebäude:              | € 3.300,00             | Stand 2025 |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                              |      |                      |   |                        |   |           |
|------------------------------|------|----------------------|---|------------------------|---|-----------|
| Nutzfläche Wohnung Top 9/10: | rund | 56,77 m <sup>2</sup> | x | 3.300 €/m <sup>2</sup> | = | 187.341 € |
|------------------------------|------|----------------------|---|------------------------|---|-----------|

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 07/2026</b> | <b>187.341 €</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Herstellungswert ( Neubauwert ) zum Stichtag</b> | <b>187.341 €</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

|                            |                                                |           |
|----------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| Alterswertminderung        |                                                |           |
| Baujahr                    | rund                                           | 1900      |
| Bewertungsjahr             |                                                | 2026      |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer  |                                                | 80        |
| <b>Restnutzungsdauer</b>   | <b>(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b> |
| relatives (fiktives) Alter | 40 / 80 Jahre                                  | = 0,500   |
| Alterswertminderung linear |                                                | 0,500     |
| Restwert                   |                                                | 0,500     |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,165

**Gesamte Wertminderung 0,665**

Gesamter Restwert 0,335

66,5% Wertminderung von 187.341 € = -124.582 €

**gekürzter Herstellungswert 62.759 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** bei Zustandswertminderung berücksichtigt  
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 9/10 - betreffend)

**Gebäude-Sachwert 62.759 €**

**Wirtschaftliche Wertminderung 0 €**

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -6.276 €

**Gebäudewert 56.483 €**

**Bauwert 56.483 €**

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

keine vorhanden 0 €

**Wert der sonstigen Anlagen 0 €**

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

**Ermittlung des Sachwertes**

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 9/10 56.770 €

Bauwert 56.483 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

**Sachwert Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12) 113.253 €**

## Sachwert Wohnung W 13/14 (B-LNR. 14)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                              |                        |                        |                   |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m <sup>2</sup> Nutzfläche | ist rund               | 1.000 €/m <sup>2</sup> |                   |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                              | 81,48 m <sup>2</sup> x | 1.000                  | = <b>81.480 €</b> |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | <b>81.480 €</b> |
|------------------------|-----------------|

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                                                |                        |            |
|------------------------------------------------|------------------------|------------|
| Normalherstellungskosten:                      | pro m <sup>2</sup> NGF |            |
| Wohngebäude:                                   | € 3.300,00             | Stand 2025 |
| Berücksichtigung der elektrischen Heizung rund | € 2.970,00             | -10%       |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

**Nutzfläche Wohnung Top 13/14:** rund 81,48 m<sup>2</sup> x 2.970 €/m<sup>2</sup> = 241.996 €

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 07/2026</b> | <b>241.996 €</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Herstellungswert ( Neubauwert ) zum Stichtag</b> | <b>241.996 €</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Alterswertminderung                                              |                       |
| Baujahr                                                          | rund 1900             |
| Bewertungsjahr                                                   | 2026                  |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer                                        | 80                    |
| <b>Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b>             |
| relatives (fiktives) Alter                                       | 40 / 80 Jahre = 0,500 |
| Alterswertminderung linear                                       | 0,500                 |
| Restwert                                                         | 0,500                 |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,165

**Gesamte Wertminderung 0,665**

Gesamter Restwert 0,335

66,5% Wertminderung von 241.996 € = -160.927 €

**gekürzter Herstellungswert 81.069 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** bei Zustandswertminderung berücksichtigt  
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 13/14 - betreffend)

**Gebäude-Sachwert 81.069 €**

**Wirtschaftliche Wertminderung 0 €**

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -8.107 €

**Gebäudewert 72.962 €**

**Bauwert 72.962 €**

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

keine vorhanden 0 €

**Wert der sonstigen Anlagen 0 €**

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

**Ermittlung des Sachwertes**

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 13/14 81.480 €

Bauwert 72.962 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

**Sachwert Wohnung W 13/14 (B-LNR. 14) 154.442 €**

## Sachwert Wohnung W 18 (B-LNR. 26)

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 1.000,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

### Bodenwertanteil

|                               |                              |                        |                        |                   |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Vergleichspreis zum Stichtag: | je m <sup>2</sup> Nutzfläche | ist rund               | 1.000 €/m <sup>2</sup> |                   |
| Ermittlung Bodenwert/-anteil  |                              | 83,90 m <sup>2</sup> x | 1.000                  | = <b>83.900 €</b> |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | <b>83.900 €</b> |
|------------------------|-----------------|

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

|                                    |                        |            |
|------------------------------------|------------------------|------------|
| Normalherstellungskosten:          | pro m <sup>2</sup> NGF |            |
| Wohngebäude:                       | € 3.300,00             | Stand 2025 |
| Zuschlag für Lage im Dachgeschoss: | € 3.800,00             | 15%        |

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

**Nutzfläche Wohnung Top 18:** rund 83,90 m<sup>2</sup> x 3.800 €/m<sup>2</sup> = 318.820 €

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 07/2026</b> | <b>318.820 €</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag</b> | <b>318.820 €</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Alterswertminderung                                              |                       |
| Baujahr                                                          | vor 1900              |
| Bewertungsjahr                                                   | 2026                  |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer                                        | 80                    |
| <b>Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)</b> | <b>40</b>             |
| relatives (fiktives) Alter                                       | 40 / 80 Jahre = 0,500 |
| Alterswertminderung linear                                       | 0,500                 |
| Restwert                                                         | 0,500                 |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

| Zustandsnote | Wertminderung |
|--------------|---------------|
| 1            | 0,00%         |
| 1,5          | 0,32%         |
| 2            | 2,49%         |
| 2,5          | 8,09%         |
| 3            | 18,17%        |
| 3,5          | 33,09%        |
| 4            | 52,49%        |
| 4,5          | 75,32%        |
| 5            | 100,00%       |

altersbedingt übliche Instandhaltungsarbeiten  
DG-Ausbau in den Jahren 1999 bis 2008

vom Restwert = 0,040

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Gesamte Wertminderung</b> | <b>0,540</b> |
|------------------------------|--------------|

Gesamter Restwert 0,460

54,0% Wertminderung von 318.820 € = -172.163 €

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>gekürzter Herstellungswert</b> | <b>146.657 €</b> |
|-----------------------------------|------------------|

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*  
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 18 - betreffend)

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Gebäude-Sachwert</b> | <b>146.657 €</b> |
|-------------------------|------------------|

**Wirtschaftliche Wertminderung** 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die offene Nachführung im Grundbuch wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.  
ergibt rund -14.666 €

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Gebäudewert</b> | <b>131.991 €</b> |
|--------------------|------------------|

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>Bauwert</b> | <b>131.991 €</b> |
|----------------|------------------|

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

keine vorhanden 0 €

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>Wert der sonstigen Anlagen</b> | <b>0 €</b> |
|-----------------------------------|------------|

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Wert des Zubehörs</b> | <b>0 €</b> |
|--------------------------|------------|

**Ermittlung des Sachwertes**

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 18 | 83.900 €  |
| Bauwert                             | 131.991 € |
| Wert der sonstigen Anlagen          | 0 €       |
| Wert des Zubehörs                   | 0 €       |

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| <b>Sachwert Wohnung W 18 (B-LNR. 26)</b> | <b>215.891 €</b> |
|------------------------------------------|------------------|

## Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 (B-LNR. 7)

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                        |                   |                                                      |
|----------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.               |                   |                                                      |
| Wohnung Top 1-4 netto p.M.             | 1.133,15 €        | - Annahme 5 €/m <sup>2</sup>                         |
| Werkstätte und Büro netto p.M.         | 1.652,82 €        | - lt. Zinsliste (entspricht 11,77 €/m <sup>2</sup> ) |
| Nebengebäude netto p.M.                | 323,88 €          | - Annahme 4 €/m <sup>2</sup>                         |
| <b>Hauptmietzins netto p.M. gesamt</b> | <b>3.109,85 €</b> |                                                      |

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Jahresrohertrag                                          | 37.318,20 € |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis |             |
| 25%                                                      | -9.329,55 € |

**Jahresreinertrag 27.988,65 €**

**Kapitalisierungszinssatz 4,75%** - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Nutzfläche Wohnungseigentumsobjekt Top 1-4:      | 448,05 m <sup>2</sup> |
| Grundkostenanteil:                               | 800 €/m <sup>2</sup>  |
| Bodenwertanteil Wohnungseigentumsobjekt Top 1-4: | 358.440 €             |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                 | -17.025,90 €          |

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 10.962,75 €**

**Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 17,7630**

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Ertragswert der baulichen Anlage | 194.731 € |
| zuzüglich Bodenwertanteil        | 358.440 € |

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *bei Mietzins berücksichtigt*

**Wirtschaftliche Wertminderung** 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 1-4 (B-L</b> | <b>553.171 €</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|

## Ertragswert Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8)

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                                                |                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.                                       | 412,41 €                             | - lt. Zinsliste                    |
|                                                                | entspricht ( 7,70 €/m <sup>2</sup> ) |                                    |
| Jahresrohertrag                                                | 4.948,92 €                           |                                    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis       |                                      |                                    |
|                                                                | 20%                                  | -989,78 €                          |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                        | <b>3.959,14 €</b>                    |                                    |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b>                                | <b>2,75%</b>                         | - Lage und Miethöhe berücksichtigt |
| Ermittlung des Bodenwertanteiles                               |                                      |                                    |
| Nutzfläche Wohnung Top 5:                                      | 53,56 m <sup>2</sup>                 |                                    |
| Grundkostenanteil:                                             | 1.000 €/m <sup>2</sup>               |                                    |
| Bodenwertanteil Wohnung Top 5:                                 | 53.560 €                             |                                    |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                               |                                      | -1.472,90 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  | <b>2.486,24 €</b>                    |                                    |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                               | <b>40 Jahre</b>                      |                                    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                | <b>24,0781</b>                       |                                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                               |                                      | 59.864 €                           |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                      |                                      | 53.560 €                           |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                  | <i>bei Mietzins berücksichtigt</i>   |                                    |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>                           | <i>aus Sachwertberechnung</i>        | -21.687 €                          |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |                                      | 0 €                                |

## Ertragswert Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8)

**91.737 €**

**Ertragswert Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17)**

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                                                |                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.                                       | 769,30 €                             | - lt. Zinsliste                    |
|                                                                | entspricht ( 7,16 €/m <sup>2</sup> ) |                                    |
| Jahresrohertrag                                                | 9.231,60 €                           |                                    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis       |                                      |                                    |
|                                                                | 20%                                  | -1.846,32 €                        |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                        | <b>7.385,28 €</b>                    |                                    |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b>                                | <b>2,75%</b>                         | - Lage und Miethöhe berücksichtigt |
| Ermittlung des Bodenwertanteiles                               |                                      |                                    |
| Nutzfläche Wohnung Top 6-8:                                    | 107,43 m <sup>2</sup>                |                                    |
| Grundkostenanteil:                                             | 1.000 €/m <sup>2</sup>               |                                    |
| Bodenwertanteil Wohnung Top 6-8:                               | 107.430 €                            |                                    |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                               |                                      | -2.954,33 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  | <b>4.430,95 €</b>                    |                                    |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                               | <b>40 Jahre</b>                      |                                    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                | <b>24,0781</b>                       |                                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                               |                                      | 106.689 €                          |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                      |                                      | 107.430 €                          |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                  | <i>bei Mietzins berücksichtigt</i>   |                                    |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>                           |                                      | 0 €                                |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |                                      | 0 €                                |

**Ertragswert Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17)****214.119 €**

**Ertragswert Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12)**

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                                                |                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.                                       | 448,96 €                             | - lt. Zinsliste                    |
|                                                                | entspricht ( 7,91 €/m <sup>2</sup> ) |                                    |
| Jahresrohertrag                                                | 5.387,52 €                           |                                    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis       |                                      |                                    |
|                                                                | 20%                                  | -1.077,50 €                        |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                        | <b>4.310,02 €</b>                    |                                    |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b>                                | <b>2,75%</b>                         | - Lage und Miethöhe berücksichtigt |
| Ermittlung des Bodenwertanteiles                               |                                      |                                    |
| Nutzfläche Wohnung Top 9/10:                                   | 56,77 m <sup>2</sup>                 |                                    |
| Grundkostenanteil:                                             | 1.000 €/m <sup>2</sup>               |                                    |
| Bodenwertanteil Wohnung Top 9/10:                              | 56.770 €                             |                                    |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                               |                                      | -1.561,18 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  | <b>2.748,84 €</b>                    |                                    |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                               | <b>40 Jahre</b>                      |                                    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                | <b>24,0781</b>                       |                                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                               |                                      | 66.187 €                           |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                      |                                      | 56.770 €                           |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                  | <i>bei Mietzins berücksichtigt</i>   |                                    |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>                           |                                      | 0 €                                |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |                                      | 0 €                                |

**Ertragswert Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12)****122.957 €**

**Ertragswert Wohnung W 13/14 (B-LNR. 14)**

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                                                |                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.                                       | 492,82 €                             | - lt. Zinsliste                    |
|                                                                | entspricht ( 6,05 €/m <sup>2</sup> ) |                                    |
| Jahresrohertrag                                                | 5.913,84 €                           |                                    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis       |                                      |                                    |
|                                                                | 20%                                  | -1.182,77 €                        |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                        | <b>4.731,07 €</b>                    |                                    |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b>                                | <b>2,50%</b>                         | - Lage und Miethöhe berücksichtigt |
| Ermittlung des Bodenwertanteiles                               |                                      |                                    |
| Nutzfläche Wohnung Top 13/14:                                  | 81,48 m <sup>2</sup>                 |                                    |
| Grundkostenanteil:                                             | 1.000 €/m <sup>2</sup>               |                                    |
| Bodenwertanteil Wohnung Top 13/14:                             | 81.480 €                             |                                    |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                               |                                      | -2.037,00 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  | <b>2.694,07 €</b>                    |                                    |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                               | <b>40 Jahre</b>                      |                                    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                | <b>25,1028</b>                       |                                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                               |                                      | 67.629 €                           |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                      |                                      | 81.480 €                           |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                  | <i>bei Mietzins berücksichtigt</i>   |                                    |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>                           |                                      | 0 €                                |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |                                      | 0 €                                |

**Ertragswert Wohnung W 13/14 (B-LNR. 14)****149.109 €**

## Ertragswert Wohnung W 18 (B-LNR. 26)

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

|                                                                |                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Hauptmietzins netto p.M.                                       | 811,82 €                             | - lt. Zinsliste                    |
|                                                                | entspricht ( 9,68 €/m <sup>2</sup> ) |                                    |
| Jahresrohertrag                                                | 9.741,84 €                           |                                    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis       |                                      |                                    |
|                                                                | 20%                                  | -1.948,37 €                        |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                        | <b>7.793,47 €</b>                    |                                    |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b>                                | <b>2,75%</b>                         | - Lage und Miethöhe berücksichtigt |
| Ermittlung des Bodenwertanteiles                               |                                      |                                    |
| Nutzfläche Wohnung Top 18:                                     | 83,90 m <sup>2</sup>                 |                                    |
| Grundkostenanteil:                                             | 1.000 €/m <sup>2</sup>               |                                    |
| Bodenwertanteil Wohnung Top 18:                                | 83.900 €                             |                                    |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                               |                                      | -2.307,25 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  | <b>5.486,22 €</b>                    |                                    |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                               | <b>40 Jahre</b>                      |                                    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                | <b>24,0781</b>                       |                                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                               |                                      | 132.098 €                          |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                      |                                      | 83.900 €                           |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                  | <i>bei Mietzins berücksichtigt</i>   |                                    |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>                           |                                      | 0 €                                |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b> |                                      | 0 €                                |

## Ertragswert Wohnung W 18 (B-LNR. 26)

**215.998 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 275 B-LNR. 7, 8, 12, 14, 17 und 26 mit Abfragedatum 30.08.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
10  a 7616/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    und der Beiträge zur Rücklage gem § 19 WEG im Sinne des
    Wohnungseigentumsvertrages vom 1993-09-23
32  auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17
    a 2534/2010 Pfandurkunde 2010-04-06
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 215.800,--
      für Volksbank Wien AG (FN 211524s)
    b 2833/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
      EZ 1908 GB 01101 Favoriten (BG Favoriten)
    d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR
      42
36  auf Anteil B-LNR 26
    a 1862/2018 Pfandurkunde 2018-03-06
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 174.000,--
      für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
    c 1862/2018 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 275 KG 01202 Breitensee C-LNR 36
      EZ 1908 KG 01101 Favoriten C-LNR 54
    d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR
      42
42  auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
    a 1859/2026 IM RANG 2534/2010 IM RANG 1862/2018 Einleitung des
      Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
      189.121,07 samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom
      2026-04-21, Kosten EUR 2.936,46, Antragskosten EUR
      2.110,26, für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (24 E 19/26d)
      PFANDRECHTE HIEZU siehe C-LNR 32 und 36
43  auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
    a 2435/2026 Zahlungsbefehl 2024-04-25
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 7.459,04
      Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit
      2024-04-25, 12 % Z aus EUR 7.459,04 seit 2024-03-21,
      Kosten EUR 672,33, EUR 78,01 und EUR 78,01,
      Antragskosten EUR 829,83
      für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
      Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
      (FN 205340x) (21 E 1858/26y)
    b 2435/2026 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 1908 KG 01101 Favoriten
      EZ 275 KG 01202 Breitensee
44  auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
    a 2996/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 9.210,-- samt 4 % Z aus EUR
```

- für [ ] (FN 213383z)  
(24 E 29/26z, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 45 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2997/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 14.265,20 samt 4 % Z aus EUR  
14.265,20 seit 2025-03-13, Kosten EUR 1.526,-- samt 4 % Z  
seit 2026-05-04, Antragskosten EUR 826,--  
für [ ] (FN 135359h)  
(24 E 30/26x, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 46 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2999/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.300,-- samt 4 % Z aus EUR  
5.300,-- seit 2026-05-08, Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit  
2026-05-04, Antragskosten EUR 495,14  
für [ ]  
(24 E 31/26v, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 47 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 3665/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 7.459,04 samt 12 % Z aus EUR  
7.459,04 seit 2024-03-21, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z  
seit 2024-04-25, Kosten EUR 1.256,83, EUR 672,33, EUR  
78,01, EUR 78,01, Antragskosten EUR 730,83  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

*Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen.*

*PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Miteigentumsanteile nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Miteigentumsanteile entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes GL 1-4 (B-LNR. 7)

|                                                                                       |          |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum                                  |          | 551.165 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum                               |          | 553.171 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                                               |          | 552.168 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0%       | 0 €       |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten                                                   |          | 552.168 € |
| Rechte und Lasten                                                                     |          | 0 €       |
|                                                                                       |          | 552.168 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten                                                    | gerundet | 552.000 € |

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -  
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-4 (B-LNR. 7)  
mit Rechte und Lasten 552.000 €**  
( in Worten Euro Fünfhundertzweiundfünfzigtausend )

## Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung FWGE 5 (B-LNR. 8)

|                                                                                       |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum                                  |          | 99.103 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum                               |          | 91.737 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                                               |          | 95.420 € |
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0%       | 0 €      |
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten                                                   |          | 95.420 € |
| Rechte und Lasten                                                                     |          | 0 €      |
|                                                                                       |          | 95.420 € |
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten                                                    | gerundet | 95.000 € |

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -  
Wohnungseigentum an FWGE 5 (B-LNR. 8)  
mit Rechte und Lasten 95.000 €**  
( in Worten Euro Fünfundneunzigtausend )

## Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung W 6-8 (B-LNR. 17)

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum    | 214.318 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | 214.119 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                 | 214.219 € |

|                                                                                       |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | 214.219 € |
| Rechte und Lasten                   | 0 €       |
|                                     | 214.219 € |

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 214.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

|                                                                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles -</u><br/><u>Wohnungseigentum an W 6-8 (B-LNR. 17)</u><br/>mit Rechte und Lasten</b> | <b>214.000 €</b> |
| ( in Worten Euro Zweihundertvierzehntausend )                                                                                    |                  |

## Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung W 9/10 (B-LNR. 12)

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum    | 113.253 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | 122.957 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                 | 118.105 € |

|                                                                                       |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | 118.105 € |
| Rechte und Lasten                   | 0 €       |
|                                     | 118.105 € |

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 118.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

|                                                                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles -</u><br/><u>Wohnungseigentum an W 9/10 (B-LNR. 12)</u><br/>mit Rechte und Lasten</b> | <b>118.000 €</b> |
| ( in Worten Euro Einhundertachtzehntausend )                                                                                      |                  |

## Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung W 13/14 (B-LNR. 14)

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum    | 154.442 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | 149.109 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                 | 151.776 € |

|                                                                                       |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | 151.776 € |
| Rechte und Lasten                   | 0 €       |
|                                     | 151.776 € |

|                                    |          |           |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 152.000 € |
|------------------------------------|----------|-----------|

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

|                                                                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> -<br/><u>Wohnungseigentum an W 13/14 (B-LNR. 14)</u><br/>mit Rechte und Lasten</b> | <b>152.000 €</b> |
| ( in Worten Euro Einhundertzweiundfünfzigtausend )                                                                                 |                  |

## Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung W 18 (B-LNR. 26)

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum    | 215.891 € |
| Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum | 215.998 € |
| Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert                 | 215.945 € |

|                                                                                       |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Marktanpassung / Berücksichtigung<br>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs | 0% | 0 € |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Verkehrswert ohne Rechte und Lasten | 215.945 € |
| Rechte und Lasten                   | 0 €       |
|                                     | 215.945 € |

|                                    |          |           |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Verkehrswert mit Rechte und Lasten | gerundet | 216.000 € |
|------------------------------------|----------|-----------|

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

|                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> -<br/><u>Wohnungseigentum an W 18 (B-LNR. 26)</u><br/>mit Rechte und Lasten</b> | <b>216.000 €</b> |
| ( in Worten Euro Zweihundertsechzehntausend )                                                                                   |                  |

**Die Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum.**

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 48 Seiten.

26103-1140

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM**

**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der  
Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft**

|                        |                                   |                  |                             |
|------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Grundbuch:</b>      | <b>01202 Breitensee</b>           |                  |                             |
| <b>Einlagezahl:</b>    | <b>275</b>                        | <b>B-LNR:</b>    | <b>7, 8, 12, 14, 17, 26</b> |
| <b>Mindestanteile:</b> | <b>B-LNR. 7</b>                   | <b>271 / 907</b> | <b>Geschäftslokal 1-4</b>   |
|                        | <b>B-LNR. 8</b>                   | <b>32 / 907</b>  | <b>FWGE 5</b>               |
|                        | <b>B-LNR. 12</b>                  | <b>53 / 907</b>  | <b>W 9/10</b>               |
|                        | <b>B-LNR. 14</b>                  | <b>68 / 907</b>  | <b>W 13/14</b>              |
|                        | <b>B-LNR. 17</b>                  | <b>93 / 907</b>  | <b>W 6-8</b>                |
|                        | <b>B-LNR. 26</b>                  | <b>65 / 907</b>  | <b>W 18</b>                 |
| <b>Bezirksgericht:</b> | <b>Fünfhaus</b>                   |                  |                             |
| <b>Adresse:</b>        | <b>1140 Wien, Schanzstraße 51</b> |                  |                             |

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                  |                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beilage 1</b> | <b>Grundbuchsauszug</b>                                                      |
| <b>Beilage 2</b> | <b>Bestandspläne vom 08.03.2024</b>                                          |
| <b>Beilage 3</b> | <b>Fotodokumentation</b>                                                     |
| <b>Beilage 4</b> | <b>Energieausweis</b>                                                        |
| <b>Beilage 5</b> | <b>Wohnungseigentumsvertrag</b>                                              |
| <b>Beilage 6</b> | <b>Zinsliste</b>                                                             |
| <b>Beilage 7</b> | <b>Nutzwertgutachten vom 27.03.2025 (Vorabzug)</b>                           |
| <b>Beilage 8</b> | <b>Einreichplan Umbau und Umwidmung Geschäftslokal 1-4 vom November 2024</b> |
| <b>Beilage 9</b> | <b>Mietverträge</b>                                                          |

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01202 Breitensee  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 275

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Zeier \*\*\*  
\*\*\* Vorname 1: Barbara \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3665/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

FWGE = für Wohnzwecke genutzte Einheit

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE     |
|--------|----------------|--------|-----------------|
| 219    | Bauf.(10)      | 565    | Schanzstraße 51 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 271/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-4  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
p gelöscht

8 ANTEIL: 32/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an FWGE 5  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
p gelöscht

12 ANTEIL: 53/907

d 7616/1993 Wohnungseigentum an W 9/10  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
o 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
q gelöscht

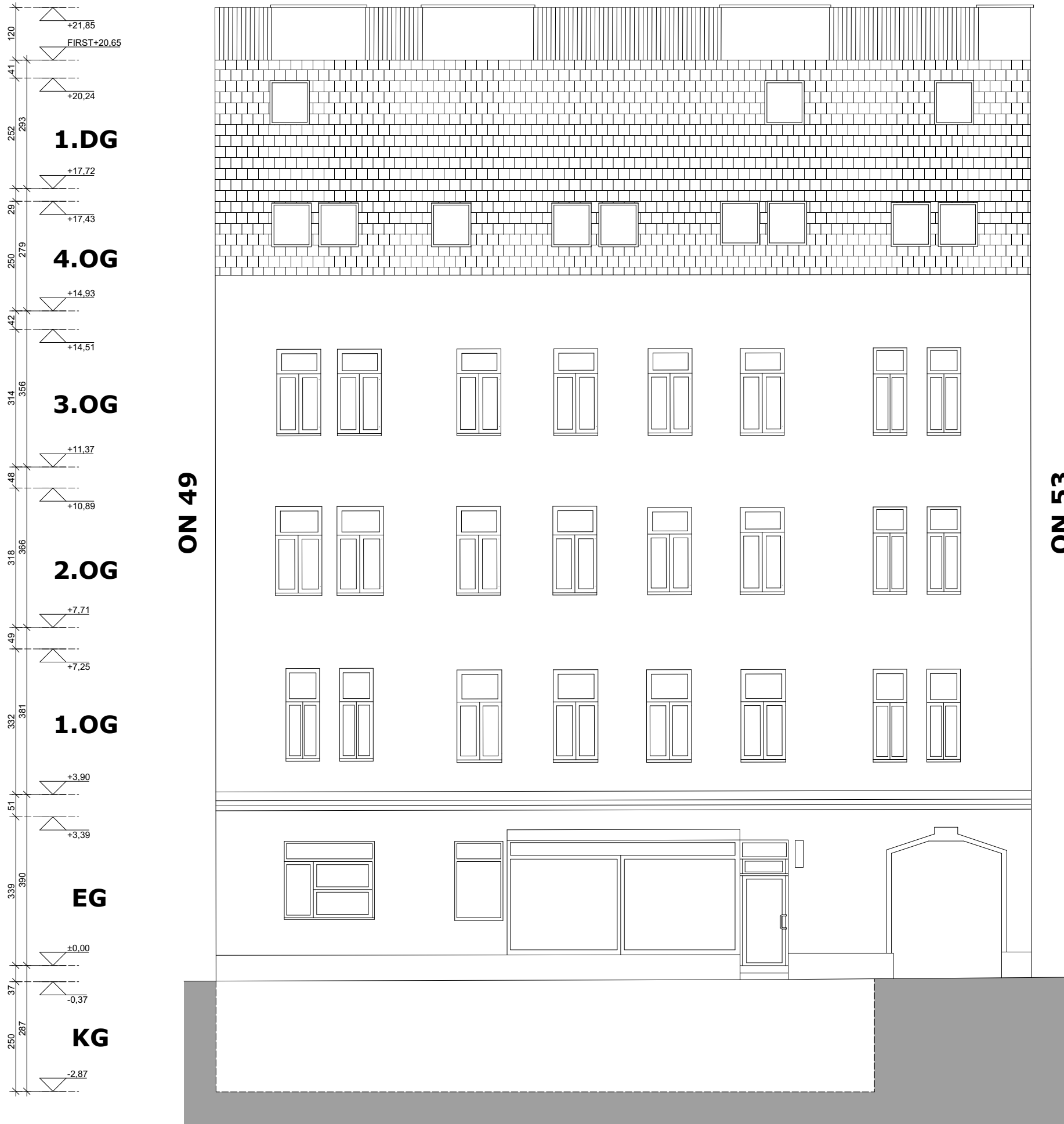
14 ANTEIL: 68/907

- d 7616/1993 Wohnungseigentum an W 13/14  
k 2562/2000 IM RANG 1282/2000 Kaufvertrag 2000-03-06 Eigentumsrecht  
m 1635/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975  
n 56/2003 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
p gelöscht
- 17 ANTEIL: 93/907
- 
- d 1635/2001 Wohnungseigentum an W 6-8  
g 2473/2010 IM RANG 1334/2010 Kaufvertrag 2010-03-16 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 65/907
- 
- a 1635/2001 Wohnungseigentum an W 18  
b 1861/2018 IM RANG 1452/2018 Kaufvertrag 2018-03-21 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 10 a 7616/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
und der Beiträge zur Rücklage gem § 19 WEG im Sinne des  
Wohnungseigentumsvertrages vom 1993-09-23
- 32 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17
- a 2534/2010 Pfandurkunde 2010-04-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 215.800,--  
für Volksbank Wien AG (FN 211524s)
- b 2833/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
EZ 1908 GB 01101 Favoriten (BG Favoriten)
- d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR  
42
- 36 auf Anteil B-LNR 26
- a 1862/2018 Pfandurkunde 2018-03-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c 1862/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 275 KG 01202 Breitensee C-LNR 36  
EZ 1908 KG 01101 Favoriten C-LNR 54
- d 1859/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS siehe C-LNR  
42
- 42 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
- a 1859/2026 IM RANG 2534/2010 IM RANG 1862/2018 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
189.121,07 samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom  
2026-04-21, Kosten EUR 2.936,46, Antragskosten EUR  
2.110,26, für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (24 E 19/26d)  
PFANDRECHTE HIEZU siehe C-LNR 32 und 36
- 43 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
- a 2435/2026 Zahlungsbefehl 2024-04-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 7.459,04  
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z aus EUR 1.256,83 seit  
2024-04-25, 12 % Z aus EUR 7.459,04 seit 2024-03-21,  
Kosten EUR 672,33, EUR 78,01 und EUR 78,01,  
Antragskosten EUR 829,83  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x) (21 E 1858/26y)
- b 2435/2026 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1908 KG 01101 Favoriten  
EZ 275 KG 01202 Breitensee
- 44 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26
- a 2996/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 9.210,-- samt 4 % Z aus EUR

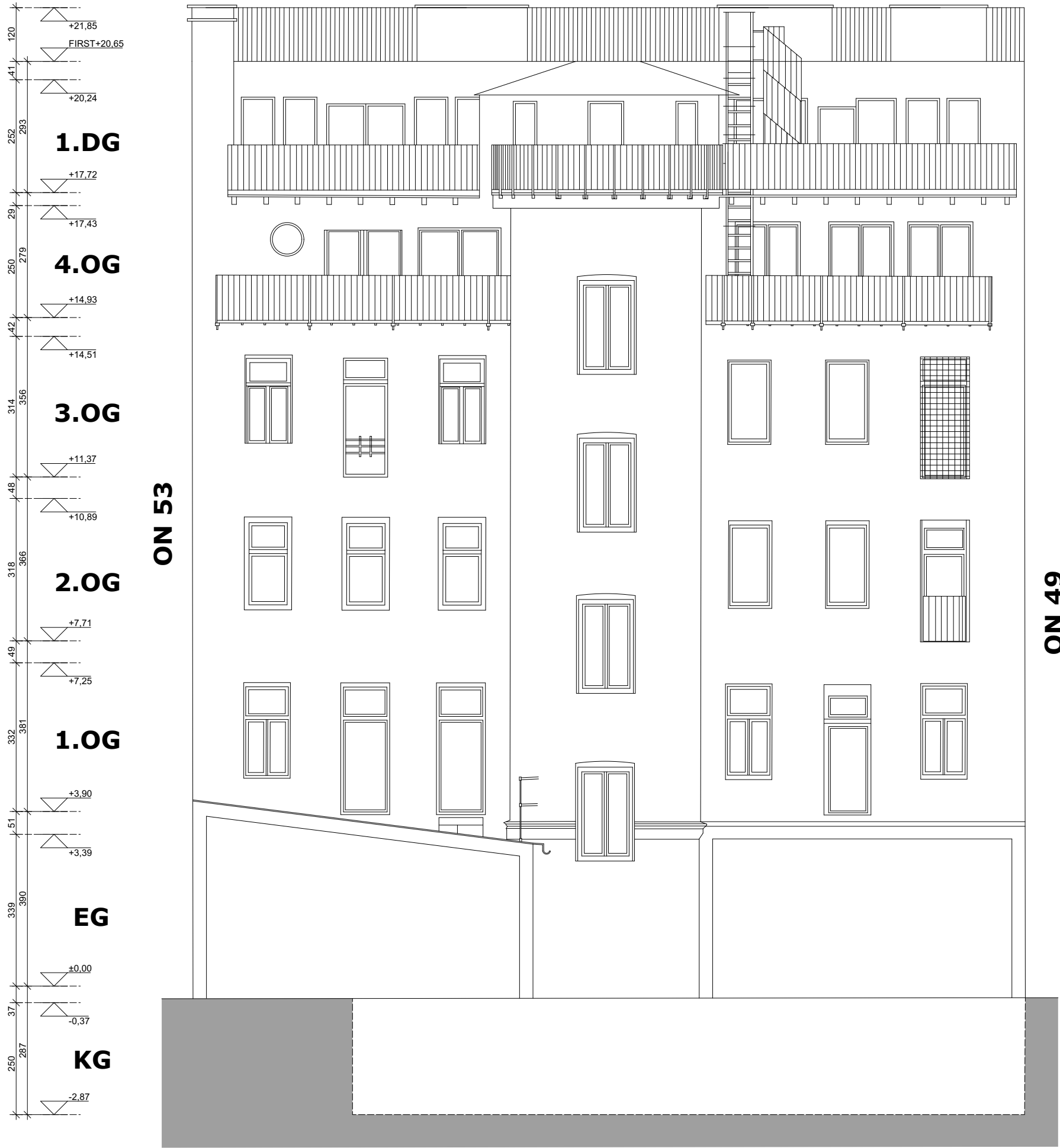
- 9.210,-- seit 2026-01-29, Kosten EUR 1.438,83 samt 4 % Z  
seit 2026-05-04, Antragskosten EUR 738,83  
für [REDACTED] (FN 213383z)  
(24 E 29/26z, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 45 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2997/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 14.265,20 samt 4 % Z aus EUR  
14.265,20 seit 2025-03-13, Kosten EUR 1.526,-- samt 4 % Z  
seit 2026-05-04, Antragskosten EUR 826,--  
für [REDACTED] (FN 135359h)  
(24 E 30/26x, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 46 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 2999/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.300,-- samt 4 % Z aus EUR  
5.300,-- seit 2026-05-08, Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit  
2026-05-04, Antragskosten EUR 495,14  
für [REDACTED]  
(24 E 31/26v, beigetreten zu 24 E 19/26d)
- 47 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 17 26  
a 3665/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 7.459,04 samt 12 % Z aus EUR  
7.459,04 seit 2024-03-21, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z  
seit 2024-04-25, Kosten EUR 1.256,83, EUR 672,33, EUR  
78,01, EUR 78,01, Antragskosten EUR 730,83  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x) (24 E 38/26y, beigetreten zu 24 E 19/26d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ANSICHT NORDOST M 1 : 100  
STRASSESEITIG

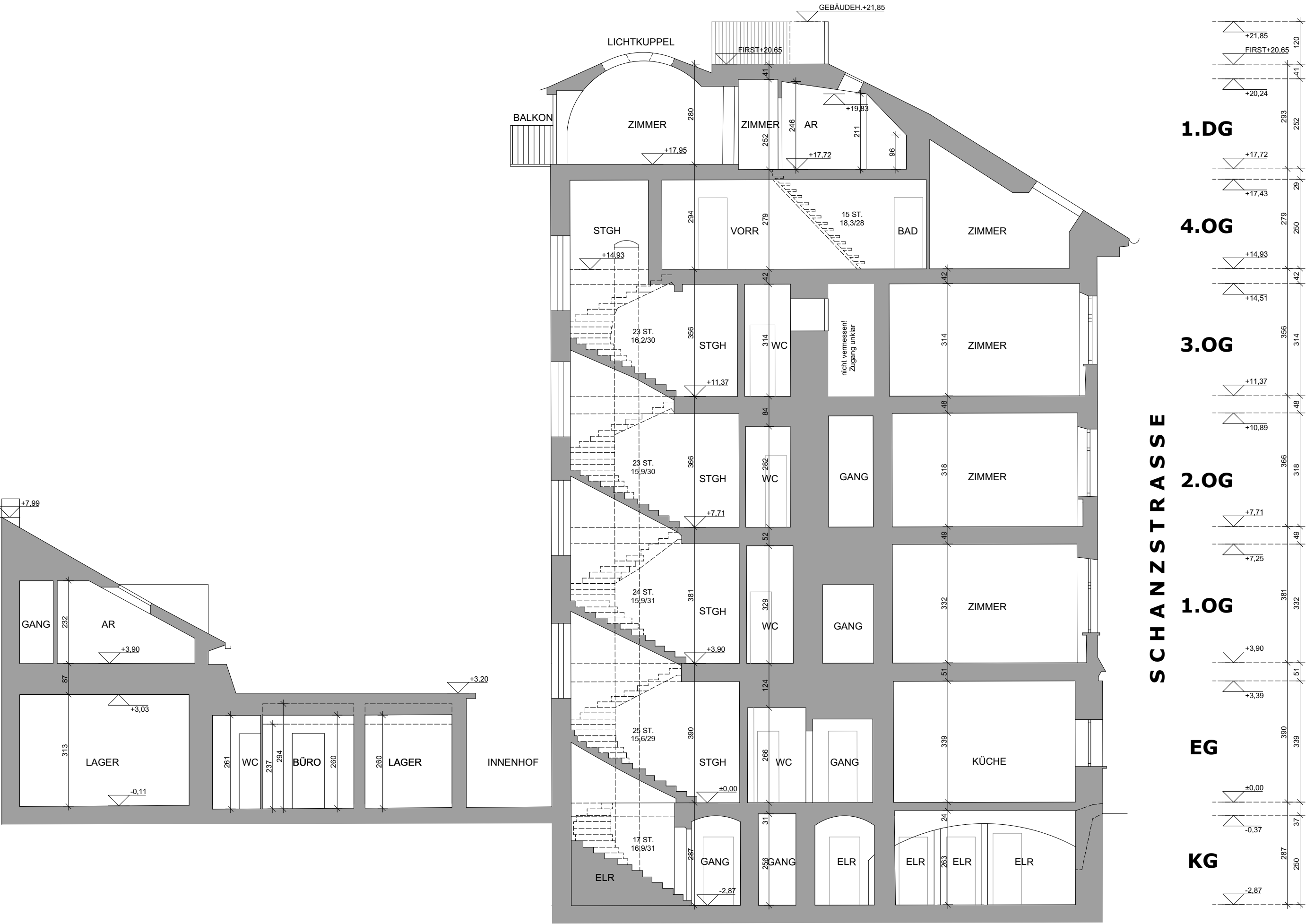


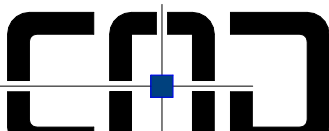
SCHNITT ANSICHT SÜDWEST M 1 : 100  
HOFSEITIG



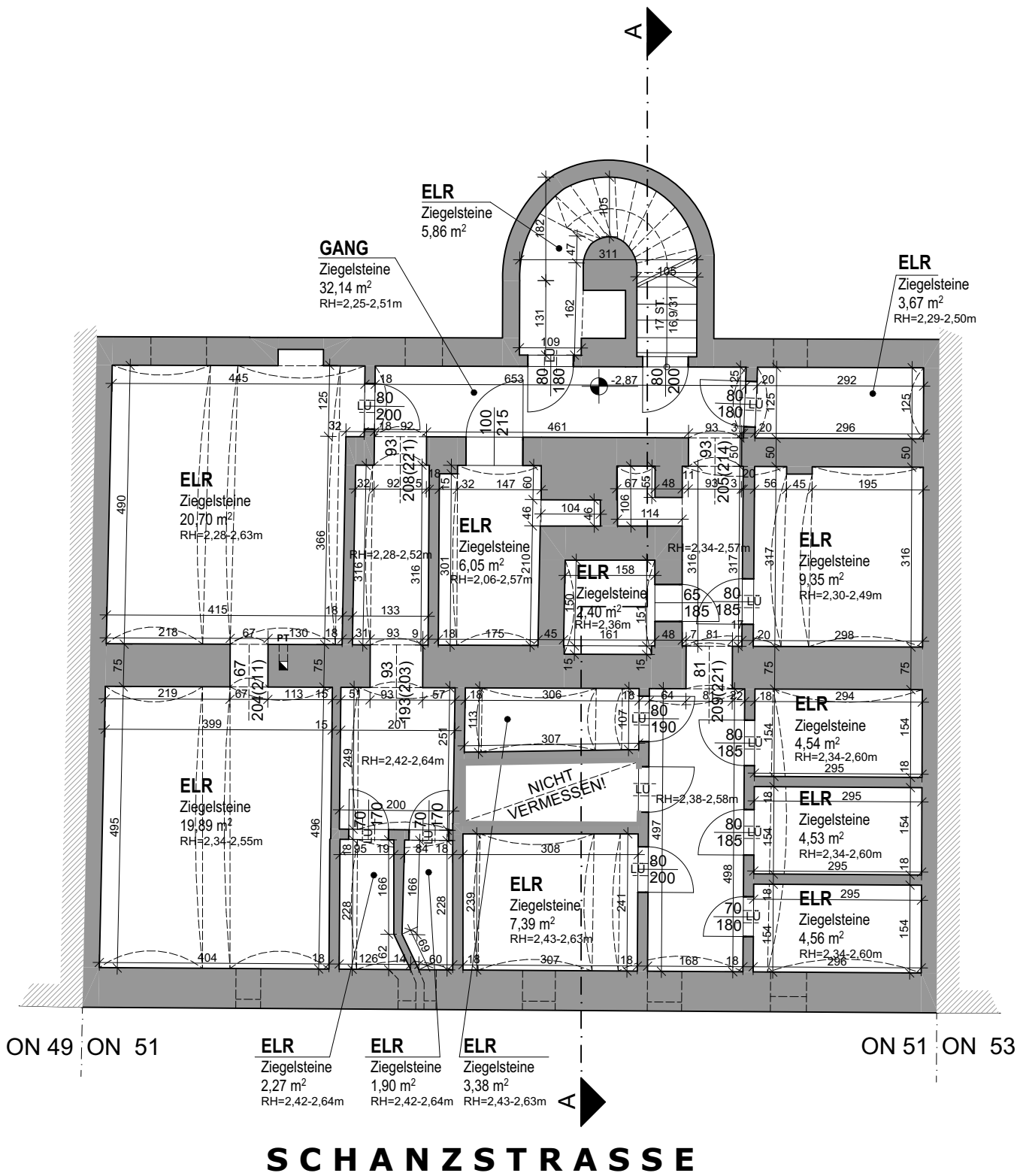
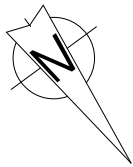
|                                                                                                           |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>www.cadoffice.at | <b>BESTANDSPLAN</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           | projekt: 1140 Wien, Schanzstraße 51 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           | planinhalt: Ansicht Nord + Süd      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           | plannummer: 026_857_AN_210_Nord+Süd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| maßstab: 1:100                                                                                            | planformat: A2                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Empfänger                                                                                                 | Datum                               | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kaminröhren, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen.<br>Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen.<br>Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Klärung einzuholen. |
|                                                                                                           | 08.03.2024                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                           |                                     | BG BE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

SCHNITT M 1 : 100  
A - A



| <br>www.cadoffice.at |                     | BESTANDSPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| projekt:                                                                                                  |                     | 1140 Wien, Schanzstraße 51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |       |
| planinhalt:                                                                                               |                     | Schnitt A - A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |       |
| plannummer:                                                                                               |                     | 026_857_SCH_310_A-A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |       |
| maßstab:                                                                                                  |                     | 1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | planformat: | A2    |
|                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |       |
| Empfänger                                                                                                 | Datum<br>08.03.2024 | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen.<br>Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen. |             | BG BE |
|                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |       |

GRUNDRISS M 1 : 100  
KELLERGEESCHOSS



KELLERGEESCHOSS

|       |                      |
|-------|----------------------|
| GANG  | 32,14m <sup>2</sup>  |
| ELR   | 20,70m <sup>2</sup>  |
| ELR   | 19,89m <sup>2</sup>  |
| ELR   | 2,27m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 1,90m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 7,39m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 3,38m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 4,56m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 4,53m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 4,54m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 9,35m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 2,40m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 3,67m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 6,05m <sup>2</sup>   |
| ELR   | 5,86m <sup>2</sup>   |
| Summe | 128,63m <sup>2</sup> |

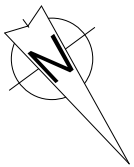


BESTANDSPLAN

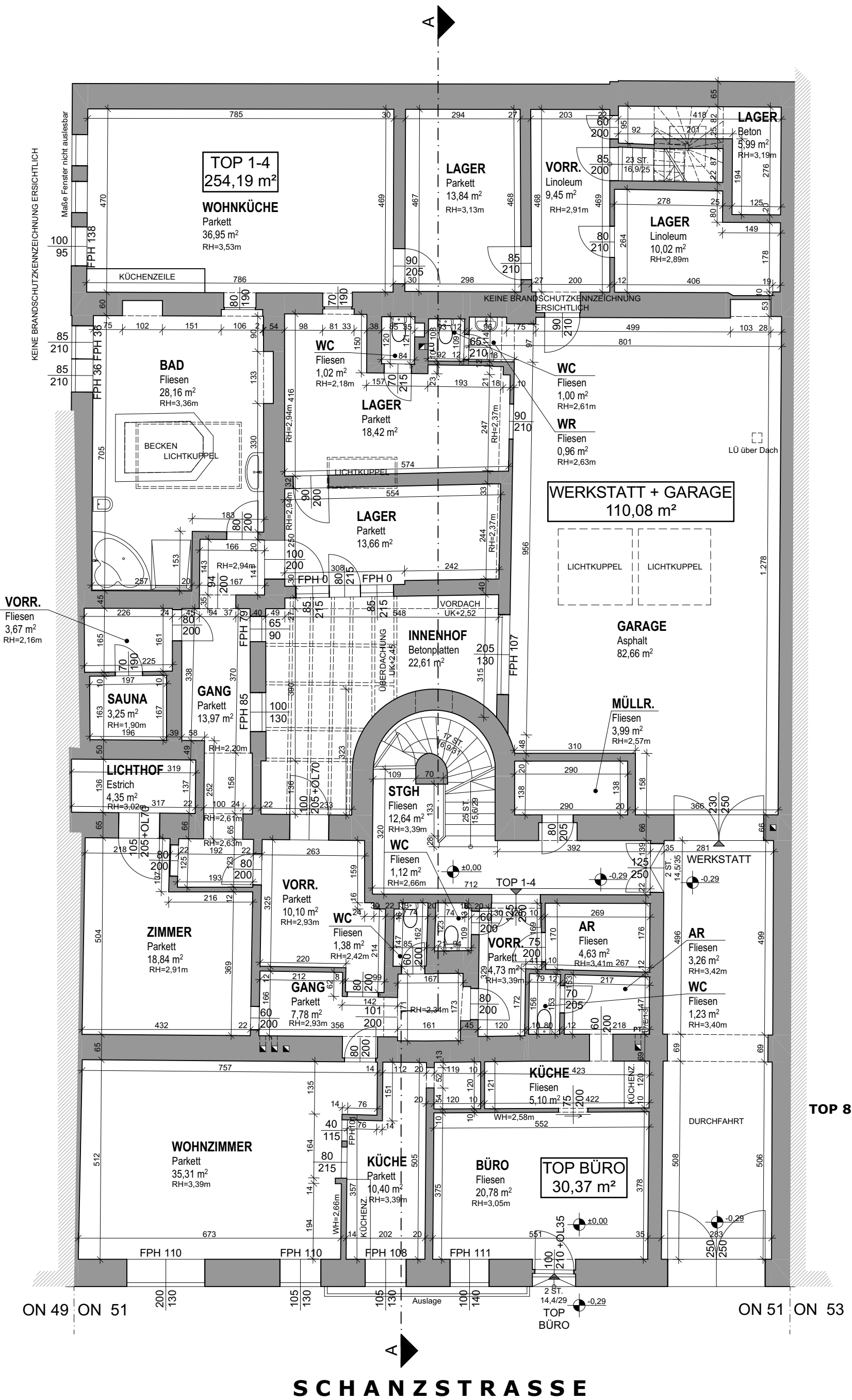
|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| projekt:    | 1140 Wien, Schanzstraße 51 |
| planinhalt: | Grundriss Kellergeschoß    |
| plannummer: | 026_857_BE_109_KG          |
| maßstab:    | 1:100                      |
| planformat: | A3                         |

| Empfänger | Datum      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Klärung einzuholen. | BG | BE |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
|           | 08.03.2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |

GRUNDRISS M 1 : 100  
ERDGESCHOSS



|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>TOP 1-4</b>   |                             |
| VORR.            | 4,73 m <sup>2</sup>         |
| WC               | 1,12 m <sup>2</sup>         |
| AR               | 4,63 m <sup>2</sup>         |
| GANG             | 7,78 m <sup>2</sup>         |
| WC               | 1,38 m <sup>2</sup>         |
| WOHNZIMMER       | 35,31 m <sup>2</sup>        |
| KÜCHE            | 10,40 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER           | 18,84 m <sup>2</sup>        |
| VORR.            | 10,10 m <sup>2</sup>        |
| GANG             | 13,97 m <sup>2</sup>        |
| VORR.            | 3,67 m <sup>2</sup>         |
| SAUNA            | 3,25 m <sup>2</sup>         |
| LAGER            | 13,66 m <sup>2</sup>        |
| LAGER            | 18,42 m <sup>2</sup>        |
| WC               | 1,02 m <sup>2</sup>         |
| WOHNKÜCHE        | 36,95 m <sup>2</sup>        |
| LAGER            | 13,84 m <sup>2</sup>        |
| BAD              | 28,16 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>     | <b>227,23 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Lichthof</b> | <b>4,35 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>+Innenhof</b> | <b>22,61 m<sup>2</sup></b>  |



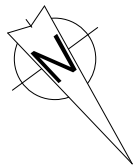
|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| <b>WERKSTATT + GARAGE</b> |                             |
| GARAGE                    | 82,66 m <sup>2</sup>        |
| WR                        | 0,96 m <sup>2</sup>         |
| WC                        | 1,00 m <sup>2</sup>         |
| VORR.                     | 9,45 m <sup>2</sup>         |
| LAGER                     | 10,02 m <sup>2</sup>        |
| LAGER                     | 5,99 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>              | <b>110,08 m<sup>2</sup></b> |

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| <b>TOP BÜRO</b> |                            |
| BÜRO            | 20,78 m <sup>2</sup>       |
| KÜCHE           | 5,10 m <sup>2</sup>        |
| AR              | 3,26 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,23 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>    | <b>30,37 m<sup>2</sup></b> |

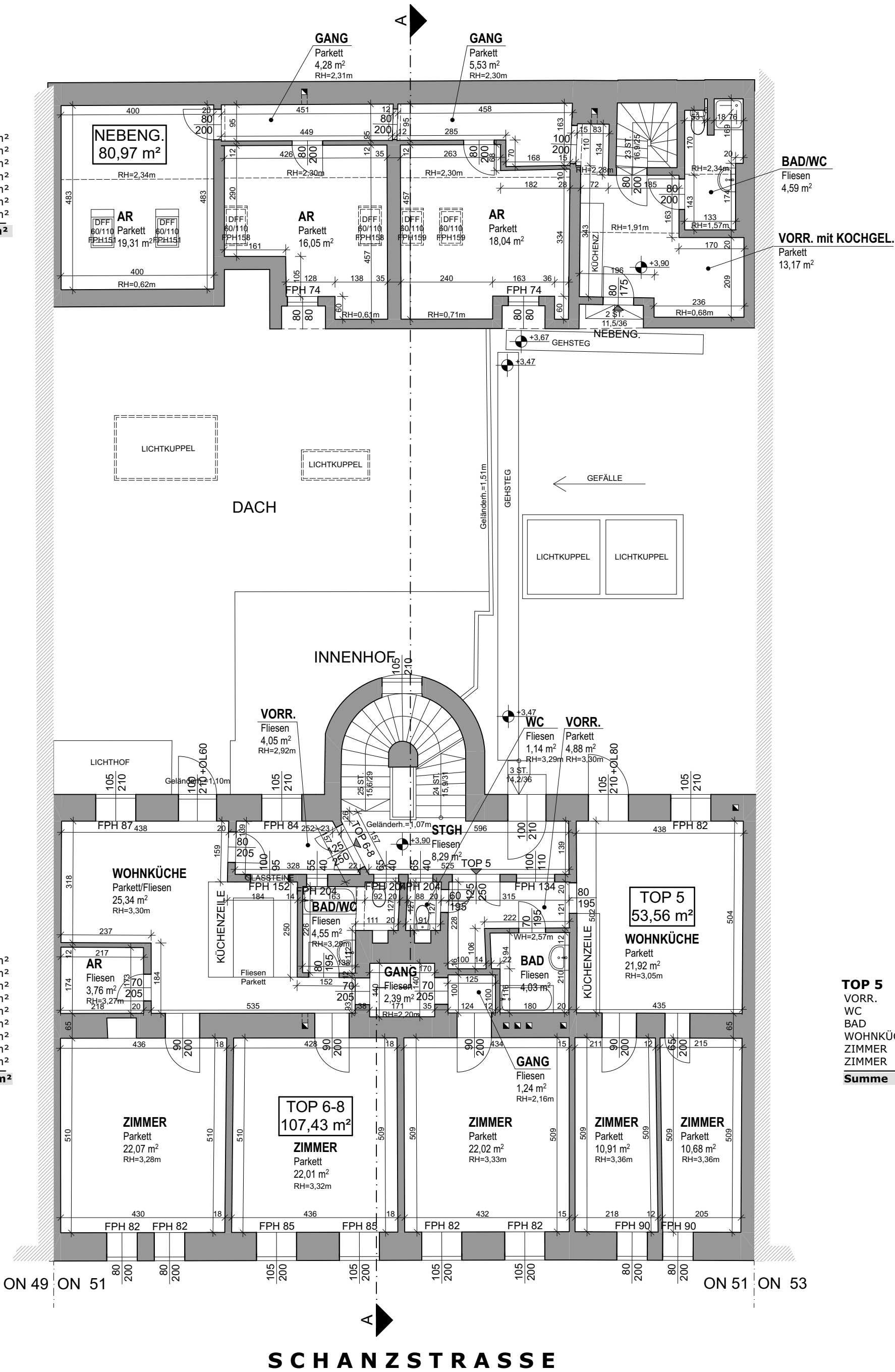
|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| <b>ERDGESCHOSS</b> |                             |
| TOP BÜRO           | 30,37 m <sup>2</sup>        |
| WERKSTATT + GARAGE | 110,08 m <sup>2</sup>       |
| TOP 1-4            | 227,23 m <sup>2</sup>       |
| INNENHOF           | 22,61 m <sup>2</sup>        |
| LICHTHOF           | 4,35 m <sup>2</sup>         |
| MÜLLR.             | 3,99 m <sup>2</sup>         |
| STGH               | 12,64 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>       | <b>411,27 m<sup>2</sup></b> |

|                                                                                       |  |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <b>BESTANDSPLAN</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| projekt:                                                                              |  | 1140 Wien, Schanzstraße 51 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| planinhalt:                                                                           |  | Grundriss Erdgeschoss      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| plannummer:                                                                           |  | 026_857_BE_110_EG          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| maßstab:                                                                              |  | 1:100                      | planformat: A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Empfänger                                                                             |  | Datum                      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kaminrücken, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen. |
|                                                                                       |  | 08.03.2024                 | <b>BG</b> <b>BE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

GRUNDRISS M 1 : 100  
1. OBERGESCHOSS



|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>NEBENG.</b>     |                      |
| VORR. mit KOCHGEL. | 13,17 m <sup>2</sup> |
| BAD/WC             | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| GANG               | 5,53 m <sup>2</sup>  |
| AR                 | 18,04 m <sup>2</sup> |
| GANG               | 4,28 m <sup>2</sup>  |
| AR                 | 16,05 m <sup>2</sup> |
| AR                 | 19,31 m <sup>2</sup> |
| Summe              | 80,97 m <sup>2</sup> |



|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| <b>TOP 6-8</b> |                       |
| VORR.          | 4,05 m <sup>2</sup>   |
| WOHNKÜCHE      | 25,34 m <sup>2</sup>  |
| AR             | 3,76 m <sup>2</sup>   |
| BAD/WC         | 4,55 m <sup>2</sup>   |
| ZIMMER         | 22,07 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER         | 22,01 m <sup>2</sup>  |
| GANG           | 2,39 m <sup>2</sup>   |
| GANG           | 1,24 m <sup>2</sup>   |
| ZIMMER         | 22,02 m <sup>2</sup>  |
| Summe          | 107,43 m <sup>2</sup> |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| <b>TOP 5</b> |                      |
| VORR.        | 4,88 m <sup>2</sup>  |
| WC           | 1,14 m <sup>2</sup>  |
| BAD          | 4,03 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE    | 21,92 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER       | 10,91 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER       | 10,68 m <sup>2</sup> |
| Summe        | 53,56 m <sup>2</sup> |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>1. OBERGESCHOSS</b> |                       |
| TOP 5                  | 53,56 m <sup>2</sup>  |
| TOP 6-8                | 107,43 m <sup>2</sup> |
| NEBENG.                | 80,97 m <sup>2</sup>  |
| STGH                   | 8,29 m <sup>2</sup>   |
| Summe                  | 250,25 m <sup>2</sup> |



www.cadoffice.at

**BESTANDSPLAN**

projekt: 1140 Wien, Schanzstraße 51

planinhalt: Grundriss 1. Obergeschoss

plannummer: 026\_857\_BE\_111\_10G

maßstab: 1:100

planformat: A2

Empfänger

Datum

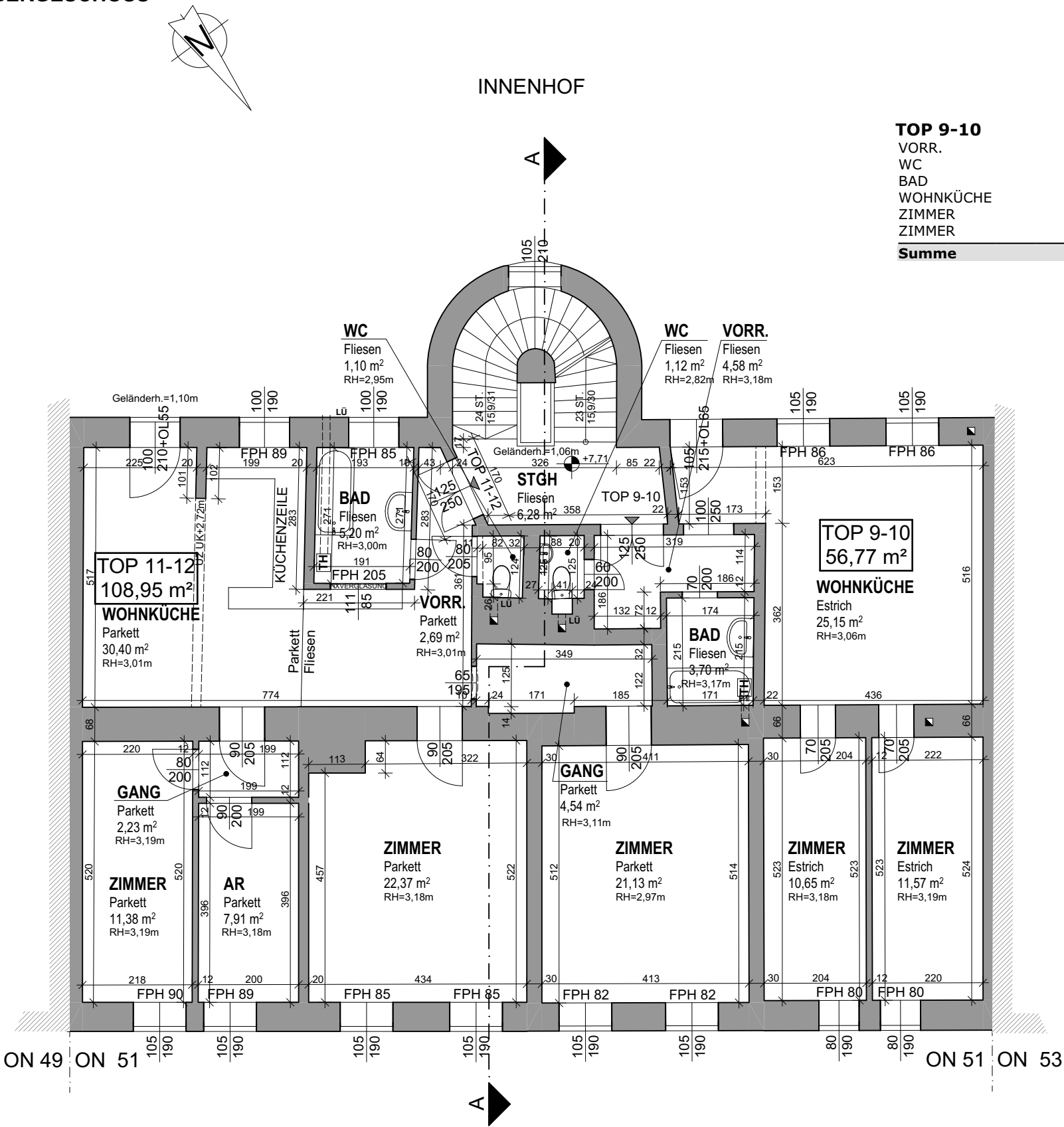
08.03.2024

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen.

BG

BE

GRUNDRISS M 1 : 100  
2. OBERGESCHOSS



| TOP 9-10  |                      |
|-----------|----------------------|
| VORR.     | 4,58 m <sup>2</sup>  |
| WC        | 1,12 m <sup>2</sup>  |
| BAD       | 3,70 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE | 25,15 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 10,65 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 11,57 m <sup>2</sup> |
| Summe     | 56,77 m <sup>2</sup> |

| TOP 11-12 |                       |
|-----------|-----------------------|
| VORR.     | 2,69 m <sup>2</sup>   |
| WC        | 1,10 m <sup>2</sup>   |
| BAD       | 5,20 m <sup>2</sup>   |
| WOHNKÜCHE | 30,40 m <sup>2</sup>  |
| GANG      | 4,54 m <sup>2</sup>   |
| ZIMMER    | 21,13 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER    | 22,37 m <sup>2</sup>  |
| GANG      | 2,23 m <sup>2</sup>   |
| AR        | 7,91 m <sup>2</sup>   |
| ZIMMER    | 11,38 m <sup>2</sup>  |
| Summe     | 108,95 m <sup>2</sup> |

SCHANZSTRASSE

| 2. OBERGESCHOSS |                       |
|-----------------|-----------------------|
| TOP 9-10        | 56,77 m <sup>2</sup>  |
| TOP 11-12       | 108,95 m <sup>2</sup> |
| STGH            | 6,28 m <sup>2</sup>   |
| Summe           | 172,00 m <sup>2</sup> |

|                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|----|----|
| <br>www.cadoffice.at | BESTANDSPLAN |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
|                                                                                                          | projekt:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1140 Wien, Schanzstraße 51 |                |    |    |
|                                                                                                          | planinhalt:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Grundriss 2. Obergeschoss  |                |    |    |
|                                                                                                          | plannummer:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 026_857_BE_112_20G         |                |    |    |
|                                                                                                          | maßstab:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1:100                      | planformat: A3 |    |    |
|                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
| Empfänger                                                                                                | Datum        | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Klärung einzuholen. |                            |                | BG | BE |
|                                                                                                          | 08.03.2024   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
|                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
|                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |
|                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |    |    |

A

[illegible]

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| VORR.        | 7,95 m <sup>2</sup>        |
| WC           | 1,14 m <sup>2</sup>        |
| AR           | 7,22 m <sup>2</sup>        |
| KÜCHE        | 10,07 m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER       | 8,11 m <sup>2</sup>        |
| BAD          | 3,07 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER       | 22,54 m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER       | 22,59 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b> | <b>82,69 m<sup>2</sup></b> |

A horizontal scale bar with a black and white alternating pattern. It is marked with '0' at the left end, '5' in the middle, and '10 m' at the right end.

|              |                  |
|--------------|------------------|
| TOP 13-14    | 81,48 m²         |
| TOP 15-16    | 82,69 m²         |
| STGH         | 6,22 m²          |
| <b>Summe</b> | <b>170,39 m²</b> |

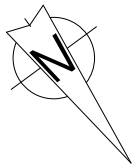


**CAD**  
**OFFICE**  
[www.cadoffice.at](http://www.cadoffice.at)

|          |       |             |    |
|----------|-------|-------------|----|
| maßstab: | 1:100 | planformat: | A3 |
|----------|-------|-------------|----|

|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |           |
|-----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Empfänger | Datum      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernehmen.<br>Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Klärung einzuholen. | <b>BG</b> | <b>BE</b> |
|           | 08.03.2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |           |

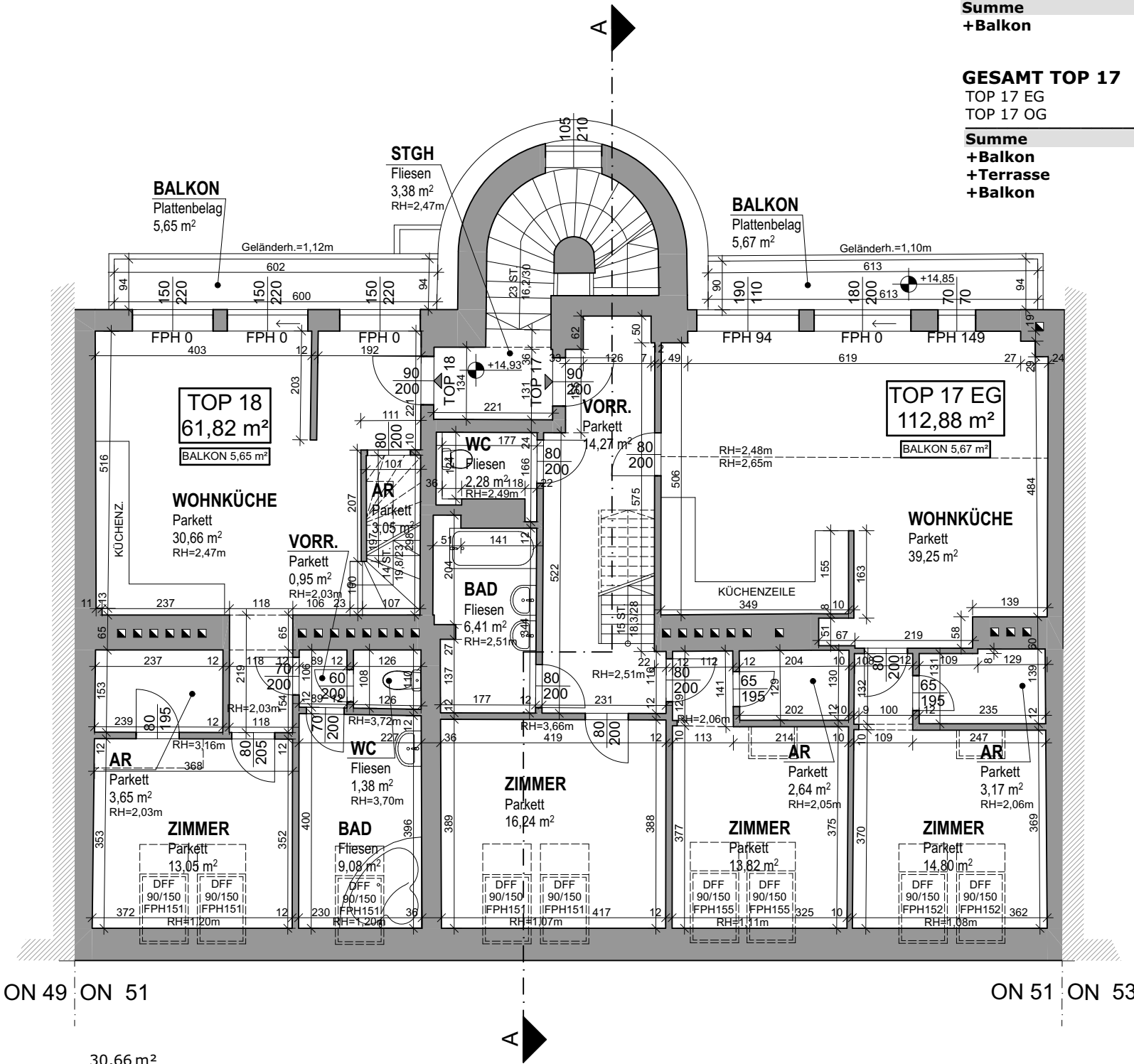
GRUNDRISS M 1 : 100  
4. OBERGESCHOSS



INNENHOF

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>TOP 17 EG</b> |                             |
| VORR.            | 14,27 m <sup>2</sup>        |
| WC               | 2,28 m <sup>2</sup>         |
| BAD              | 6,41 m <sup>2</sup>         |
| ZIMMER           | 16,24 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER           | 13,82 m <sup>2</sup>        |
| AR               | 2,64 m <sup>2</sup>         |
| WOHNKÜCHE        | 39,25 m <sup>2</sup>        |
| AR               | 3,17 m <sup>2</sup>         |
| ZIMMER           | 14,80 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>     | <b>112,88 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>   | <b>5,67 m<sup>2</sup></b>   |

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>GESAMT TOP 17</b> |                             |
| TOP 17 EG            | 112,88 m <sup>2</sup>       |
| TOP 17 OG            | 38,86 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>         | <b>151,74 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>       | <b>5,67 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>+Terrasse</b>     | <b>16,04 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>+Balkon</b>       | <b>4,13 m<sup>2</sup></b>   |



|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| <b>TOP 18 EG</b> |                            |
| WOHNKÜCHE        | 30,66 m <sup>2</sup>       |
| AR               | 3,05 m <sup>2</sup>        |
| VORR.            | 0,95 m <sup>2</sup>        |
| WC               | 1,38 m <sup>2</sup>        |
| BAD              | 9,08 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER           | 13,05 m <sup>2</sup>       |
| AR               | 3,65 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>     | <b>61,82 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>   | <b>5,65 m<sup>2</sup></b>  |

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>GESAMT TOP 18</b> |                            |
| TOP 18 EG            | 61,82 m <sup>2</sup>       |
| TOP 18 OG            | 22,10 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>         | <b>83,92 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>       | <b>5,65 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>+Terrasse</b>     | <b>17,57 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+begehb. Dach</b> | <b>17,05 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+begehb. Dach</b> | <b>36,22 m<sup>2</sup></b> |

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| <b>4. OBERGESCHOSS</b> |                             |
| TOP 17 EG              | 112,88 m <sup>2</sup>       |
| TOP 18 EG              | 61,82 m <sup>2</sup>        |
| STGH                   | 3,38 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>           | <b>178,08 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>         | <b>5,67 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>+Balkon</b>         | <b>5,65 m<sup>2</sup></b>   |

SCHANZSTRASSE



BESTANDSPLAN

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| projekt:    | 1140 Wien, Schanzstraße 51 |
| planinhalt: | Grundriss 4. Obergeschoss  |
| plannummer: | 026_857_BE_114_4OG         |
| maßstab:    | 1:100                      |
| planformat: | A3                         |

|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Empfänger | Datum      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangkehrers zur Klärung einzuholen. | <b>BG</b> | <b>BE</b> |
|           | 08.03.2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |           |

A 

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| WC                | 1,53 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 11,41 m <sup>2</sup>       |
| AR                | 7,87 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER            | 18,05 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>      | <b>38,86 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+ Terrasse</b> | <b>16,04 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+ Balkon</b>   | <b>4,13 m<sup>2</sup></b>  |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| TOP 17 EG        | 112,88 m²        |
| TOP 17 OG        | 38,86 m²         |
| <b>Summe</b>     | <b>151,74 m²</b> |
| <b>+Balkon</b>   | <b>5,67 m²</b>   |
| <b>+Terrasse</b> | <b>16,04 m²</b>  |
| <b>+Balkon</b>   | <b>4,13 m²</b>   |



|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| ZIMMER           | 14,42 m <sup>2</sup>       |
| GALERIE          | 7,68 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>     | <b>22,10 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Terrasse</b> | <b>17,57 m<sup>2</sup></b> |

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| TOP 18 EG           | 61,82 m²        |
| TOP 18 OG           | 22,10 m²        |
| <b>Summe</b>        | <b>83,92 m²</b> |
| <b>+Balkon</b>      | <b>5,65 m²</b>  |
| <b>+Terrasse</b>    | <b>17,55 m²</b> |
| <b>+begeh. Dach</b> | <b>17,07 m²</b> |
| <b>+begeh. Dach</b> | <b>36,22 m²</b> |

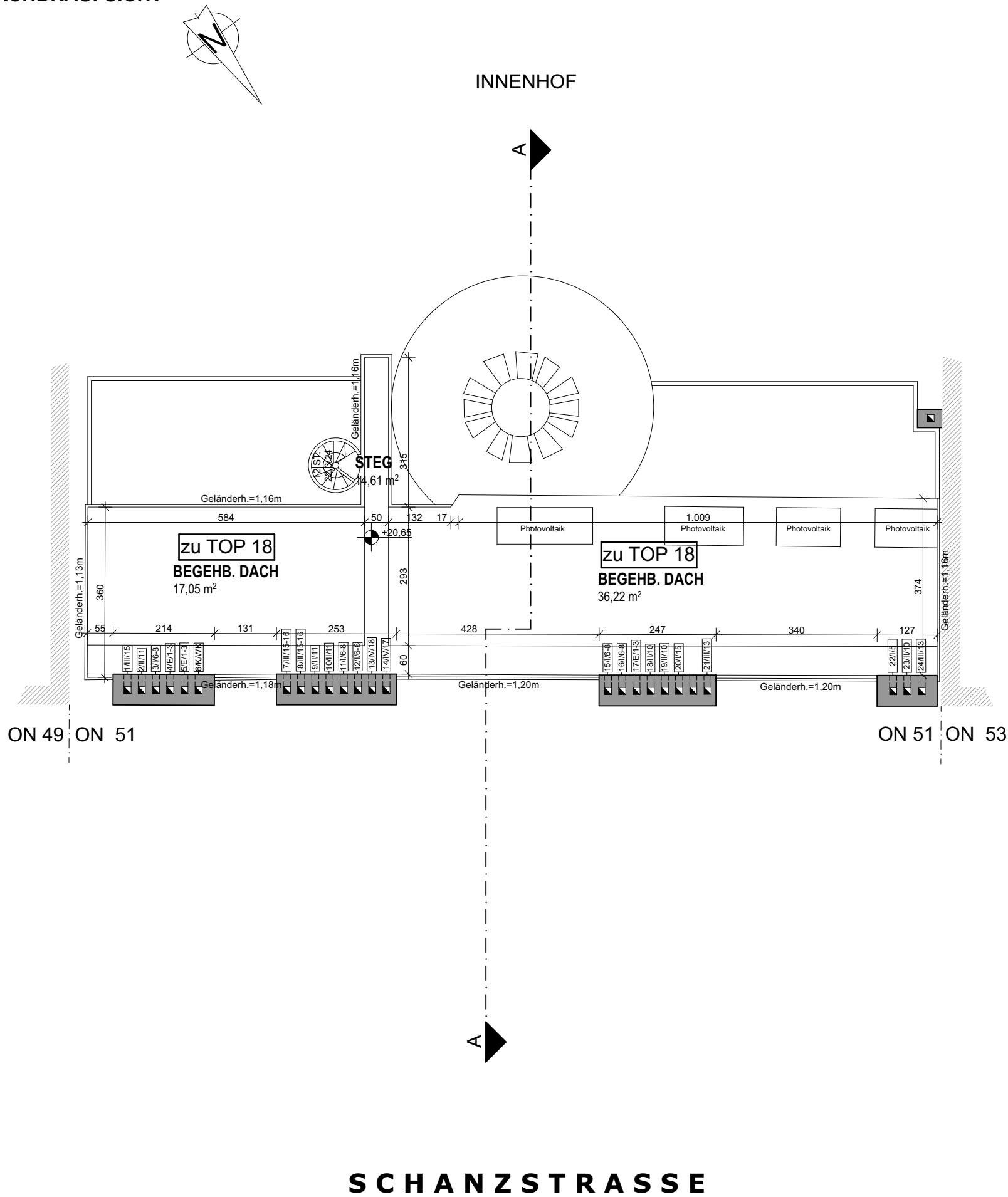
|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| TOP 17 OG        | 38,86 m <sup>2</sup>       |
| TOP 18 OG        | 22,10 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>     | <b>81,13 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Terrasse</b> | <b>16,04 m<sup>2</sup></b> |
| <b>+Balkon</b>   | <b>4,13 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>+Terrasse</b> | <b>17,57 m<sup>2</sup></b> |



|             |    |
|-------------|----|
| planformat: | A3 |
|-------------|----|

|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |           |  |
|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--|
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |           |  |
| Empfänger | Datum      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen.<br>Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen. | <b>BG</b> | <b>BE</b> |  |
|           | 08.03.2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |           |  |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |           |  |

GRUNDRISS M 1 : 100  
DACHDRAUFSICHT



| DACHDRAUFSICHT |          |
|----------------|----------|
| BEGEHB. DACH   | 17,05 m² |
| BEGEHB. DACH   | 36,22 m² |
| STEG           | 14,61 m² |
| Summe          | 67,88 m² |



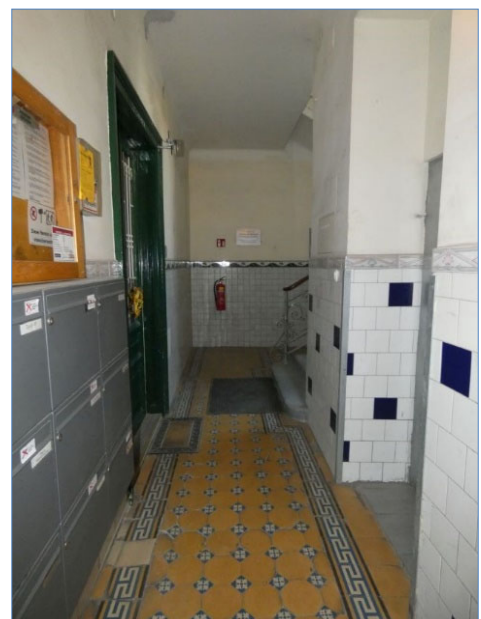
www.cadoffice.at

BESTANDSPLAN

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| projekt:    | 1140 Wien, Schanzstraße 51 |
| planinhalt: | Grundriss Dachdraufsicht   |
| plannummer: | 026_857_BE_116_KG          |
| maßstab:    | 1:100                      |
| planformat: | A3                         |

| Empfänger | Datum      | Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kamintürchen, Lüftungen und Einmündungen (Kennzeichnung als PT, LÜ oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen. | BG | BE |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
|           | 08.03.2024 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |
|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |

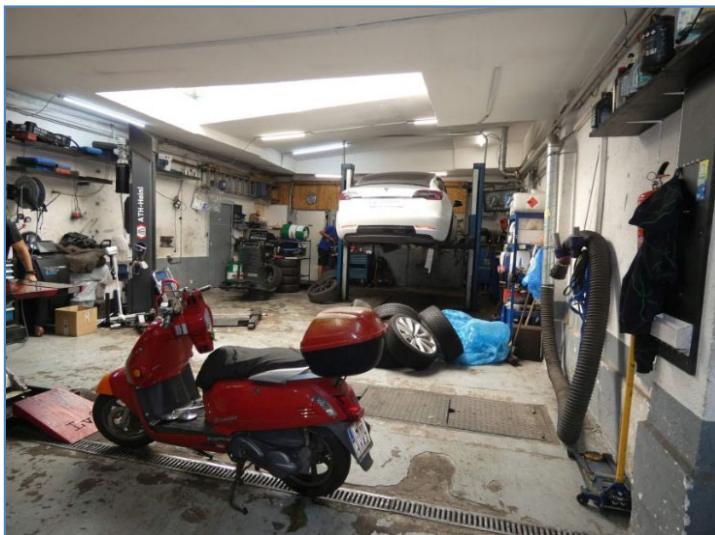
**FOTODOKUMENTATION**





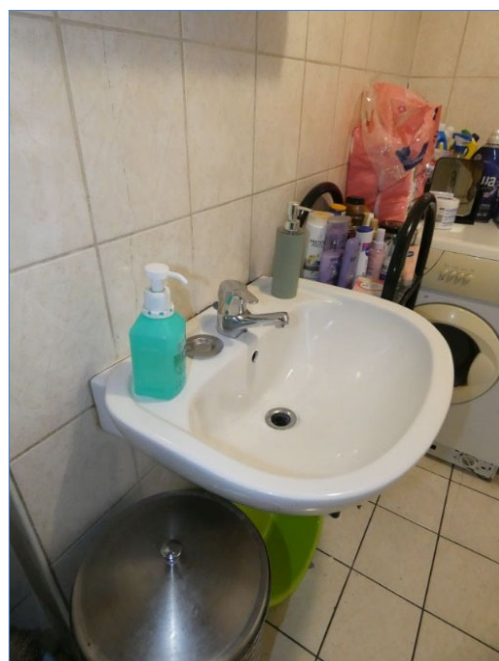
## **GESCHÄFTSLOKAL 1-4**

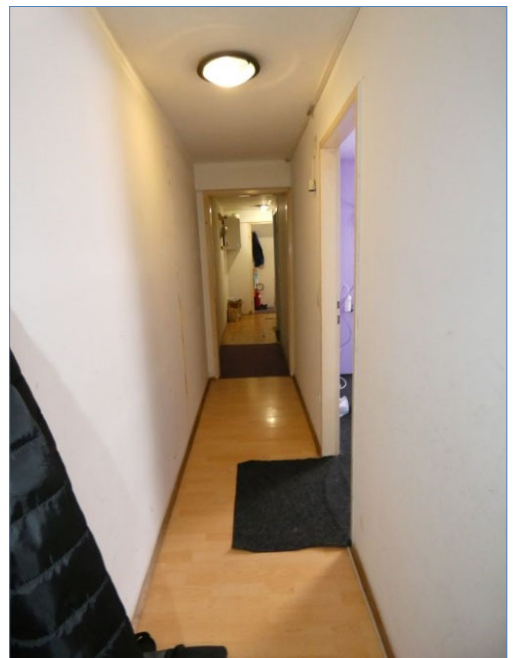
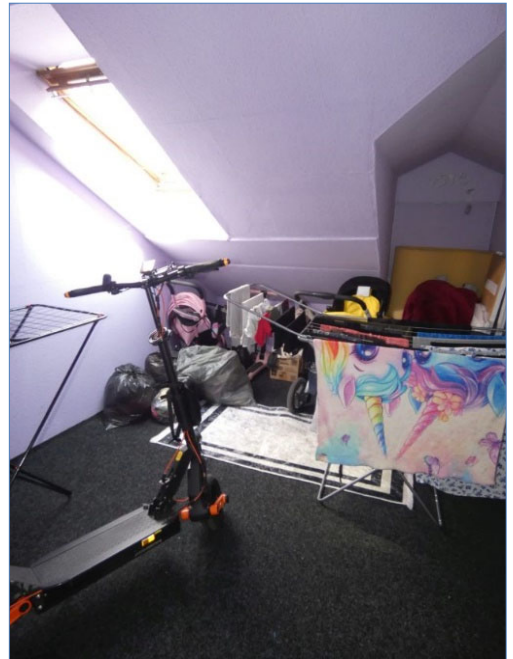
### **Büro und Werkstatt**



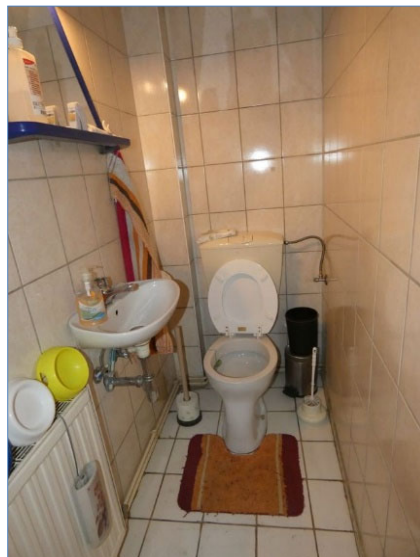


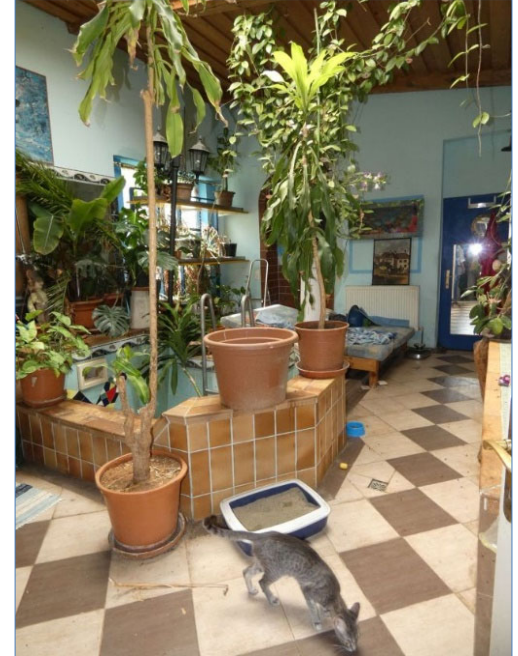
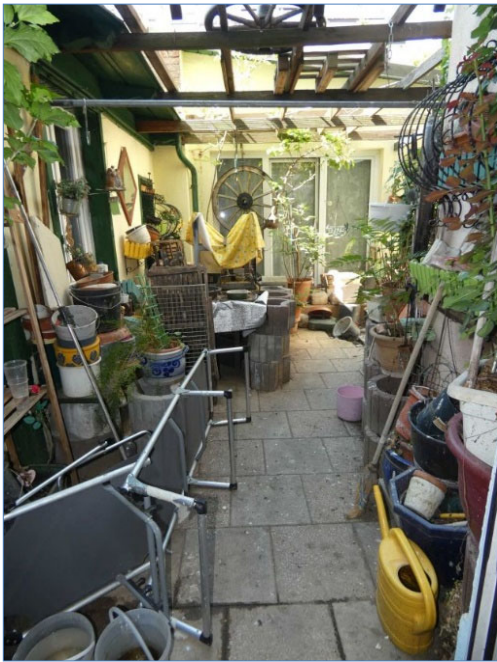
### Nebengebäude





## Wohnung





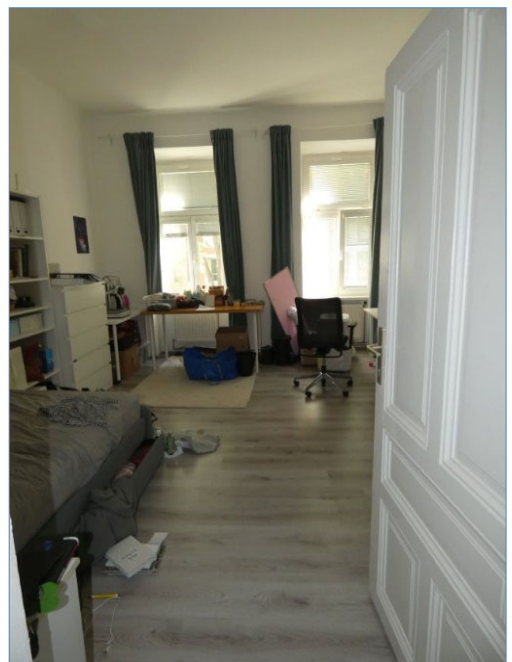
## WOHNUNG TOP 5





## WOHNUNG TOP 6-8



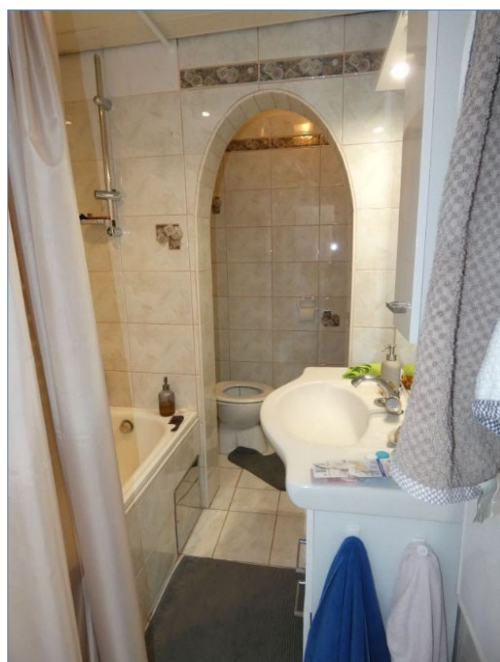


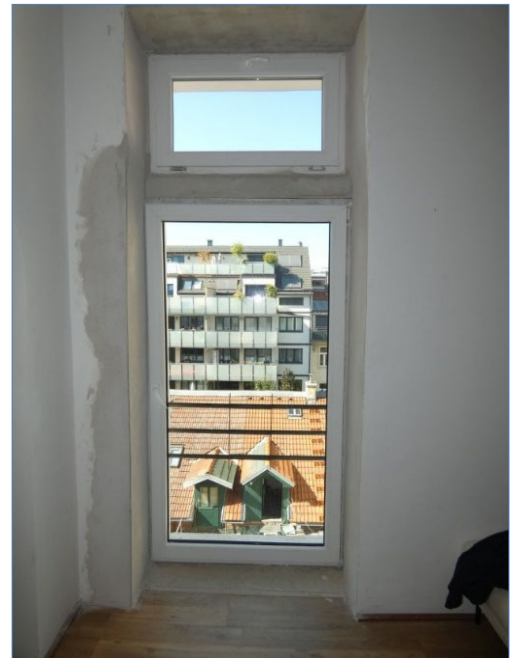
## WOHNUNG TOP 9/10





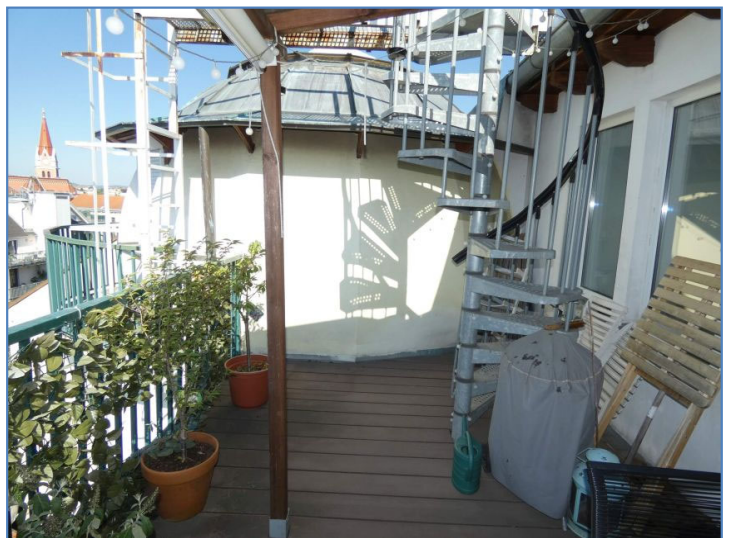
## WOHNUNG TOP 13/14





## WOHNUNG TOP 18





Baumeister Schenk & Partner GesmbH  
Hr. Giefing  
Flötzersteig 237  
1140 Wien  
01 911 36 44  
office@baumeister-schenk.at

---

# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

**23-00249 Schanzstraße 51 EA-001**

Hausinhabung/Eigentümer der Liegenschaft 1140 Wien,  
Schanzstraße 51

# Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** 23-00249 Schanzstraße 51 EA-001

**Umsetzungsstand** Ist-Zustand

Gebäude(-teil) wohnen

Baujahr 1900

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung -

Straße Schanzstraße 51

Katastralgemeinde Breitensee

PLZ/Ort 1140 Wien-Penzing

KG-Nr. 1202

Grundstücksnr. 219

Seehöhe 210 m

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

|     | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|-----|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| A++ |                       |                   |                      |                     |
| A+  |                       |                   |                      |                     |
| A   |                       |                   |                      |                     |
| B   |                       |                   |                      |                     |
| C   |                       |                   |                      |                     |
| D   |                       | D                 |                      | D                   |
| E   |                       | E                 | E                    |                     |
| F   |                       |                   |                      |                     |
| G   |                       |                   |                      |                     |

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

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

|                                  |                        |                        |                         |                               |                  |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)         | 1 142,4 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 296 d                   | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                | 913,9 m <sup>2</sup>   | Heizgradtage           | 3 684 Kd                | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> ) | 4 351,8 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                       | Photovoltaik                  | - kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)           | 1 286,7 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -11,8 °C                | Stromspeicher                 | -                |
| Kompaktheit (A/V)                | 0,30 1/m               | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                 | WW-WB-System (primär)         |                  |
| charakteristische Länge (lc)     | 3,38 m                 | mittlerer U-Wert       | 1,12 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-BGF                         | - m <sup>2</sup>       | LEK <sub>T</sub> -Wert | 62,28                   | RH-WB-System (primär)         |                  |
| Teil-BF                          | - m <sup>2</sup>       | Bauweise               | schwer                  | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-V <sub>B</sub>              | - m <sup>3</sup>       |                        |                         |                               |                  |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 106,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 106,5 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 224,9 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 2,30                         |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

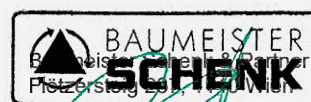
|                                      |                                          |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 137 505 kWh/a    | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 120,4 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 137 505 kWh/a        | HWB <sub>SK</sub> = 120,4 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> = 11 675 kWh/a           | WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a                     |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> = 253 727 kWh/a      | HEB <sub>SK</sub> = 222,1 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                          | e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,36                           |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                          | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,64                           |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                          | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,70                            |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 26 018 kWh/a         | HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a                     |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 279 746 kWh/a      | EEB <sub>SK</sub> = 244,9 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 321 877 kWh/a      | PEB <sub>SK</sub> = 281,8 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 305 583 kWh/a | PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 267,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 16 294 kWh/a    | PEB <sub>em.,SK</sub> = 14,3 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 68 563 kg/a      | CO <sub>2eq,SK</sub> = 60,0 kg/m <sup>2</sup> a      |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                          | f <sub>GEE,SK</sub> = 2,33                           |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a            | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a    |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 18.01.2024  
Gültigkeitsdatum 17.01.2034  
Geschäftszahl 23-00249

ErstellerIn

Unterschrift



Baumeister Schenk & Partner GesmbH  
1140 Wien, Florzersteig 23  
Tel : 01 911 36 44  
Email : office@baumeisterschenk.at  
Web : www.baumeisterschenk.at

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

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 120**      **f<sub>GEE,SK</sub> 2,33**

#### Gebäudedaten

|                                  |                      |                                             |                      |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF           | 1 142 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge l <sub>c</sub>      | 3,38 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen   | 4 352 m <sup>3</sup> | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,30 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub> | 1 287 m <sup>2</sup> |                                             |                      |

#### Ermittlung der Eingabedaten

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Geometrische Daten:     | lt. Berechnungsunterlagen |
| Bauphysikalische Daten: | lt. Berechnungsunterlagen |
| Haustechnik Daten:      | lt. Berechnungsunterlagen |

#### Haustechniksystem

|              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Raumheizung: | Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)     |
| Warmwasser   | Kombiniert mit Raumheizung               |
| Lüftung:     | Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden |

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

#### Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

- 1) Frau [REDACTED], geb. 3.5.1977, Büroangestellte,  
1100 Wien, Leebgasse 44/2/12,
- 2) Frau [REDACTED], geb. 21.3.1968, Kindergärtnerin,  
1140 Wien, Schanzstraße 51/6-8
- 3) Herrn [REDACTED], geb. 1.3.1959, Angestellter,  
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 57

wie folgt:

### I.

Sämtliche Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch

01202 Breitensee

Einlagezahl 275 mit dem Grundstück

550 Baufläche (Gebäude), 15 Baufläche (befestigt), Baufläche (begrünt)  
und mit der Grundstücksadresse  
Schanzstraße 51.

Sämtliche Miteigentümer haben die ihnen gehörige Spalte 2 der beigeschlossenen Tabelle näher bezeichneten Miteigentumsanteile erworben, um Wohnungseigentum an den in der Spalte 4 der genannten Tabelle näher bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zu begründen.

Die in Spalte 2 näher bezeichneten Miteigentumsanteile entsprechen dem Mindestanteil, mit denen Wohnungseigentum untrennbar verbunden werden soll, und es wurden diese Anteile auf Grund der Gesamtnutzfläche vorerst geschätzt.

### II.

Sämtliche Vertragsteile haben sich zur entgeltfreien Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile, die zur Herstellung der entsprechenden Mindestanteile und zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich ist, verpflichtet und einverstanden erklärt, in die Einverleibung des somit berechtigten Eigentumsrechtes einzuwilligen. Die in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien mit Entscheidung MA 50 – Schli 1/93/1791, Wien 14, Schanzstraße 51, festgesetzt. Sämtliche Vertragsteile erklären sich mit dieser Entscheidung einverstanden und es wurde das zuständige Gericht nicht angerufen.

- 2 -

III.

Sämtliche Vertragsteile vereinbaren hinsichtlich der übernommenen bzw. übergebenen Anteile zu größtmäßiger Herstellung der Mindestanteile in analoger Anwendung der Bestimmung des § 4 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975, Unentgeltlichkeit.

IV.

Alle Vertragsteile stellen fest, dass allen Wohnungen ein Kellerabteil zugeordnet ist.

Alle Vertragsteile stellen fest, dass die in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen – Räumlichkeit, zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

V.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, hinsichtlich der in der Tabelle in Spalte 4 bzw. 7 näher bezeichneten Räumlichkeiten und Wohnungen, ein, Ehegatten gemeinsames, Wohnungseigentum gem. § 12 Absatz 1 WEG.

VI.

Sämtliche Vertragsteile geben hiermit unter Anwendung der Bestimmung des § 2 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 und § 136 Grundbuchgesetz ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft im Grundbuch 01202 Breitensee, Einlagezahl 275 das berechnete Eigentumsrecht für die in Spalte 1 genannten Personen, zu den in der Spalte 3 genannten Anteilen, einverleibt werde. Weiters geben sämtliche Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft im Grundbuch 01202 Breitensee, Einlagezahl 275 bei den in der Spalte 3 der Tabelle genannten Anteile das Wohnungseigentum an den in den Spalten 4 und 7 bezeichneten Wohnungen, beziehungsweise sonstigen Räumlichkeiten, einverleibt werde.

Ferner erteilen die Vertragsteile ihre Einwilligung zur Einverleibung der Löschung der ob der Liegenschaft im Grundbuch 01202 Breitensee, Einlagezahl 275 eingetragenen Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a WEG.

VII.

Sämtliche durch diesen Vertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben aller Art tragen in analoger Anwendung der Bestimmungen des § 4 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 sämtliche Vertragsteile im Verhältnis der ihnen mit diesem Übereinkommen übergebenen Anteile.

- 3 -

## VIII.

Hinsichtlich der Betriebs- und Erhaltungskosten wird insbesondere vereinbart, dass diese Kosten von den Eigentümern nach dem Verhältnis der Nutzflächen (gemäß Spalte 8) zu tragen sind. Alle Früchte und Lasten aus bestehenden Hauptmiet- oder Nutzverhältnissen fallen den Eigentümern dieser Anteile zu.

## IX.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die Vereinbarungen gemäß Punkt VIII. auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen und erteilen ihre Einwilligung, dass die Vereinbarung über die Regelung der Aufwendungen im Sinne des Punkte VIII. dieses Vertrages gemäß § 19 Wohnungseigentumsgesetz ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Grundbuch 01202 Breitensee, Einlagezahl 275 angemerkt werde.

Wien, am

## Zinsliste

### Mehrheitseigentümer:

Frau [REDACTED] mit 70,84 %

### Miteigentümer:

TOP 11-12: Frau [REDACTED] mit 7,84 %

TOP 15-16: Frau [REDACTED] mit 5,95 %

TOP 17: Frau [REDACTED] mit 15,37 %

### Eigentümer:

#### TOP 1-4

Nutzfläche: 254,19 m<sup>2</sup>  
Anteil: 18,29 %  
Betriebskosten Netto: 480,84 €

#### TOP 5

Mieter: [REDACTED]  
Nutzfläche: 53,56 m<sup>2</sup>  
Kategorie: A  
Mietzins: Richtwertmietzins  
Vertragsart: Unbefristet  
Vertragsbeginn: 01.08.2026  
Nettomiete: 412,41 €  
Bruttomiete inkl. BK und 10 % Ust.: 679,10 €

#### TOP 6-8

Mieter: [REDACTED]  
Nutzfläche: 107,43 m<sup>2</sup>  
Kategorie: A  
Mietzins: Richtwertmietzins  
Vertragsart: Unbefristet  
Vertragsbeginn: 01.07.2024  
Nettomiete: 769,30 €  
Bruttomiete inkl. BK und 10 % Ust.: 1.152,86 €

Hauseigenverwaltung ZEIER  
Schanzstraße 51/1  
1140 Wien

TOP 9-10

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Mieter:</b>                             | [REDACTED]           |
| Nutzfläche:                                | 56,77 m <sup>2</sup> |
| Kategorie:                                 | A                    |
| Mietzins:                                  | Richtwertmietzins    |
| Vertragsart:                               | Unbefristet          |
| Vertragsbeginn:                            | 01.01.2025           |
| <b>Nettomiete:</b>                         | <b>448,96 €</b>      |
| <b>Bruttomiete inkl. BK und 10 % Ust.:</b> | <b>699,65 €</b>      |

TOP 11-12

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Miteigentümer:</b>                 | [REDACTED]            |
| Nutzfläche:                           | 108,95 m <sup>2</sup> |
| <b>Nettobetriebskosten:</b>           | <b>240,91 €</b>       |
| <b>Betriebskosten inkl. 10 % Ust.</b> | <b>265,00 €</b>       |

TOP 13-14

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| <b>Mieter:</b>                            | [REDACTED]           |
| Nutzfläche:                               | 81,48 m <sup>2</sup> |
| Kategorie:                                | C                    |
| Mietzins:                                 | Richtwertmietzins    |
| Vertragsart:                              | Unbefristet          |
| Vertragsbeginn:                           | 15.09.2024           |
| <b>Nettomiete:</b>                        | <b>492,82 €</b>      |
| <b>Bruttomiete inkl. BK und 10% Ust.:</b> | <b>736,30 €</b>      |

TOP 15-16

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Miteigentümer:</b>                  | [REDACTED]           |
| Nutzfläche:                            | 82,69 m <sup>2</sup> |
| <b>Nettobetriebskosten:</b>            | <b>182,75 €</b>      |
| <b>Betriebskosten inkl. 10 % Ust.:</b> | <b>201,03 €</b>      |

TOP 17 - DG

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Miteigentümer:</b>                  | [REDACTED]            |
| Nutzfläche:                            | 213,58 m <sup>2</sup> |
| <b>Nettobetriebskosten:</b>            | <b>463,11 €</b>       |
| <b>Betriebskosten inkl. 10 % Ust.:</b> | <b>509,42 €</b>       |

**Hauseigenverwaltung ZEIER**  
**Schanzstraße 51/1**  
**1140 Wien**

**TOP 18 - DG**

**Mieter:**

Nutzfläche:  
VPI 2020; letzte Erhöhung  
Vertragsart:  
Vertragsbeginn:  
Vertragsende:

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
83,92 m<sup>2</sup>  
03.08.2026  
Befristet, 5 Jahre  
03.08.2026  
31.07.2031

---

**Nettomiete:** 811,82 €

---

**Bruttomiete inkl. BK und 10% Ust.:** 1.210,00 €

**Büro & Kfz-Werkstatt**

**Mieter:**

**Büro**

Nutzfläche:  
VPI 2020; Letzte Erhöhung  
Vertragsbeginn:  
Vertragsart:

**[REDACTED]**  
30,37 m<sup>2</sup>  
01.01.2026  
01.01.2015  
Unbefristet

**Kfz-Werkstatt**

Nutzfläche:  
VPI 2020; Letzte Erhöhung  
Vertragsbeginn:  
Vertragsart:

110,00 m<sup>2</sup>  
01.01.2026  
01.01.2015  
Unbefristet

---

**Nettomiete:** 1.652,82 €

---

**Gesamtbruttomiete inkl. 20% Ust.:** 2.410,00 €

## Vorabzug



**ARCH. Dipl.-Ing. CHRISTOPH FELDBACHER**  
Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur  
1070 Wien, Schottenfeldgasse 76/25  
Telefon: 0664/4620577  
E-Mail: feldbacher@sophtloft.at

## NUTZWERTGUTACHTEN

**für die Liegenschaft  
Schanzstraße 51  
1140 Wien**

Wien, am 27.03.2025

# NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002, in der letztgültigen Fassung

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Liegenschaft:</b>      | <b>1140 Wien</b>        |
|                           | <b>Schanzstraße 51</b>  |
| <b>EZ:</b>                | <b>275</b>              |
| <b>GST-Nr.:</b>           | <b>219</b>              |
| <b>Katastralgemeinde:</b> | <b>01202 Breitensee</b> |
| <b>Bezirksgericht:</b>    | <b>Fünfhaus</b>         |

## Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002, im Sinne des § 9 Abs.1 in der letztgültigen Fassung
- 2) Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide sowie sonstige, angeführte Unterlagen von:  
  
Konsens MA 37 Bauakt  
Einreichplan zur Bauanzeige vom November 2024 gez. Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher, dazu Bauanzeige MA 37/14-Schanzstr. 51, Zl.168520-2025-1 v. 31.01.2025
- 3) Bestandspläne Fa. CAD OFFICE, Wienerstraße 30/4 2320 Schwechat vom 08.03.2024
- 4) Grundbuchauszug vom 26.03.2025
- 5) Nutzflächenaufstellung von Herrn Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher vom 27.03.2025
- 6) §6 Bescheinigung WEG 2002 v. Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher vom 27.03.2025

**Der Gesamtnutzwert beträgt 1008**

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
in der letztgültigen Fassung folgende wohnungseigentumstauglichen Objekte

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>9</b> | <b>Wohnungen</b>    |
| <b>1</b> | <b>Büro</b>         |
| <b>1</b> | <b>Werkstatt</b>    |
| <b>1</b> | <b>Nebengebäude</b> |

| <i>Wohnungseigentumsobjekt</i> | <i>Anzahl</i> |  | <i>bewertet</i> | <i>nicht<br/>bewertet</i> |
|--------------------------------|---------------|--|-----------------|---------------------------|
| <b>Wohnungen</b>               | <b>9</b>      |  | <b>9</b>        | 0                         |
| <b>Büro</b>                    | <b>1</b>      |  | <b>1</b>        | 0                         |
| <b>Werkstatt</b>               | <b>1</b>      |  | <b>1</b>        | 0                         |
| <b>Nebengebäude</b>            | <b>1</b>      |  | <b>1</b>        | 0                         |

Weiters befinden sich i.S.d. §2 Abs.2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft insgesamt 1 KFZ-Abstellplatz

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten  
zuzuordnende Zubehörobjekte im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002

| <i>Zubehörobjekt</i>    | <i>Anzahl</i> |  | <i>bewertet</i> | <i>nicht<br/>bewertet</i> |
|-------------------------|---------------|--|-----------------|---------------------------|
| <b>Einlagerungsraum</b> | <b>12</b>     |  | <b>12</b>       | 0                         |

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 ist.
- 2) Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen. Als Vergleichswohnung wurde die Top 9-10 im 2.Obergeschoss mit Vorraum, WC, Bad, Wohnküche und 2 Zimmer herangezogen.
- 3) Der Nutzwert einer selbstständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteils wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt.  
(§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- 4) Nutzwerte von Zubehörteilen i.S.d. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet, sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen
- 5) Die vorhandenen Terrassen und Balkone die weniger als 50% der Wohnnutzfläche aufweisen werden mit 25% des der Wohnung zugeordneten Regelnutzwertes bewertet und als Zuschlag zum Wohnnutzwert addiert.  
Durch die direkte bauliche Verbindung zur Wohnung handelt es sich nicht um Zubehörobjekte!
- 6) Der vorhandene Innenhof wird mit 20% des der Wohnung zugeordneten Regelnutzwertes bewertet und als Zuschlag zum Wohnnutzwert addiert.  
Durch die direkte bauliche Verbindung zur Wohnung handelt es sich nicht um Zubehörobjekte!
- 7) Der vorhandene Lichthof wird mit 15% des der Wohnung zugeordneten Regelnutzwertes bewertet und als Zuschlag zum Wohnnutzwert addiert.  
Durch die direkte bauliche Verbindung zur Wohnung handelt es sich nicht um Zubehörobjekte!
- 8) Die vorhandenen Flachdächer werden mit 10% des der Wohnung zugeordneten Regelnutzwertes bewertet und als Zuschlag zum Wohnnutzwert addiert.  
Durch die direkte bauliche Verbindung zur Wohnung handelt es sich nicht um Zubehörobjekte!

#### RICHTNUTZWERTE (RNW)

|                |              |
|----------------|--------------|
| RNW f. Wohnung | <b>1,000</b> |
| RNW f. Büro    | <b>1,100</b> |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| RNW f. Werkstatt        | <b>0,600</b> |
| RNW f. Nebengebäude     | <b>0,600</b> |
| RNW f. Einlagerungsraum | <b>0,250</b> |

#### Abschläge

|    |        |                                                         |
|----|--------|---------------------------------------------------------|
| A1 | 10,00% | für Lage im Erdgeschoss                                 |
| A2 | 2,50%  | für teilweise Straßenlage                               |
| A3 | 2,50%  | für Bad/WC in einem Raum bzw. WC nur durch Bad begehbar |
| A4 | 10,00% | für Dachschrägen und Dachflächenfenster im 4.OG und DG  |
| A5 | 5,00%  | für große Fläche über 150m <sup>2</sup>                 |
| A6 | 15,00% | für große Fläche über 220m <sup>2</sup>                 |

#### Zuschläge

|    |        |                                                            |
|----|--------|------------------------------------------------------------|
| Z1 | 5,00%  | für Lage im Terrassengeschoss im 4.OG                      |
| Z2 | 10,00% | für Lage im Terrassengeschoss im DG                        |
| Z3 | 2,50%  | für zusätzliches getrennt begehbares WC im Wohnungsverband |

siehe nachfolgende Tabelle "Berechnung des Regelnutzwertes (Zu- und Abschläge)

siehe nachfolgende Tabelle "Gesamtnutzwerte" von Herrn Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher

### Die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt 1008

#### BERECHNUNG DES REGELNUTZWERTES

| Top Nr.      | Funktion     | RNW  | Ab-Zuschläge   | %      | NW/m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------|------|----------------|--------|-------------------|
| Büro         | Büro         | 1,10 |                |        | <b>1,100</b>      |
| Werkstatt    | Werkstatt    | 0,60 |                |        | <b>0,600</b>      |
| Nebengebäude | Nebengebäude | 0,60 |                |        | <b>0,600</b>      |
| Top 1-4      | Wohnen       | 1,00 | A1,A2,A6,2xZ3  | -22,50 | <b>0,775</b>      |
| Top 5        | Wohnen       | 1,00 | A2,A3          | -5,00  | <b>0,950</b>      |
| Top 6-8      | Wohnen       | 1,00 | A2             | -2,50  | <b>0,975</b>      |
| Top 9-10     | Wohnen       | 1,00 | A2             | -2,50  | <b>0,975</b>      |
| Top 11-12    | Wohnen       | 1,00 | A2             | -2,50  | <b>0,975</b>      |
| Top 13-14    | Wohnen       | 1,00 | A2,A3          | -5,00  | <b>0,950</b>      |
| Top 15-16    | Wohnen       | 1,00 | A2             | -2,50  | <b>0,975</b>      |
| Top 17 4.OG  | Wohnen       | 1,00 | A2,A4,A5,Z1,Z3 | -10,00 | <b>0,900</b>      |
| Top 17 DG    | Wohnen       | 1,00 | A4,A5,Z2,Z3    | -2,50  | <b>0,975</b>      |
| Top 18 4.OG  | Wohnen       | 1,00 | A2,A4,Z1       | -7,50  | <b>0,925</b>      |
| Top 18 4.DG  | Wohnen       | 1,00 | A2,A4,Z2       | -2,50  | <b>0,975</b>      |

#### Nutzwertberechnung Schanzstraße 51, 1150 Wien

| ETAGE              | TOP-NR.          | BESTANDS-<br>GEGENSTAND | NFL<br>in (m <sup>2</sup> ) | NW<br>pro m <sup>2</sup> | EINZEL-<br>NW | EINZEL-<br>NWger. | GESAMT-<br>NW |
|--------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>Erdgeschoss</b> | <b>Werkstatt</b> | Werkstatt               | 110,08                      | 0,600                    | 66,05         | <b>66</b>         |               |
| <b>Keller</b>      |                  | ELR A Werkstatt         | 19,89                       | 0,250                    | 4,97          | <b>5</b>          |               |
| <b>Keller</b>      |                  | ELR B Werkstatt         | 6,05                        | 0,250                    | 1,51          | <b>2</b>          |               |

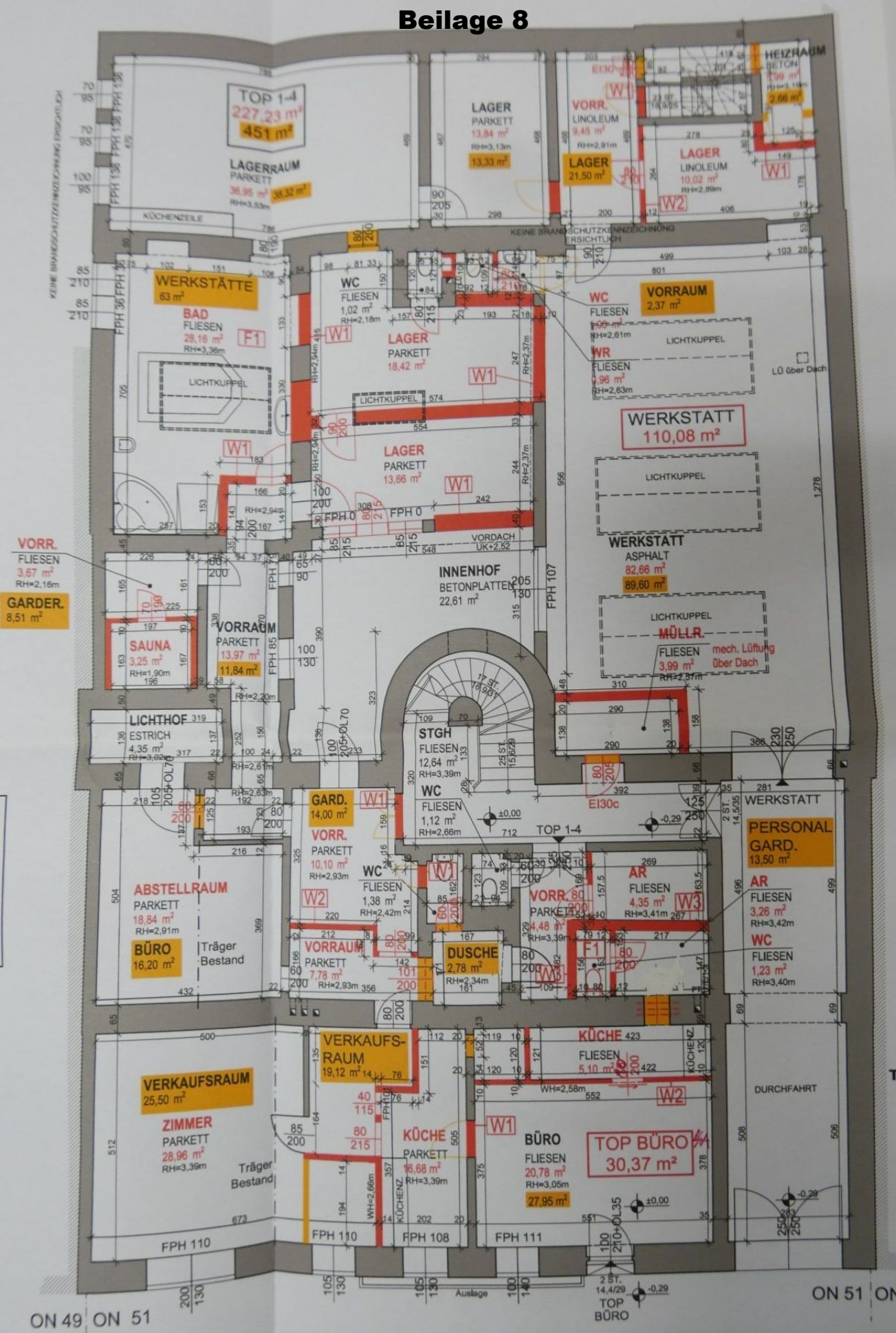
|                        |                     |                |        |       |        |     |              |
|------------------------|---------------------|----------------|--------|-------|--------|-----|--------------|
|                        |                     |                |        |       |        | 73  | 73           |
| <b>Erdgeschoss</b>     | <b>Büro</b>         | Wohnen         | 30,37  | 1,100 | 33,41  | 33  | 33           |
| <b>Erdgeschoss</b>     | <b>Top 1-4</b>      | Wohnen         | 226,63 | 0,775 | 175,64 | 176 |              |
|                        |                     | Innenhof       | 22,61  | 0,155 | 3,50   | 4   |              |
|                        |                     | Lichthof       | 4,35   | 0,116 | 0,50   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 181 |              |
|                        |                     | ELR 1          | 3,67   | 0,250 | 0,92   | 1   |              |
|                        |                     | ELR 24         | 5,86   | 0,250 | 1,47   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 183 | 183          |
| <b>1.Obergeschoss</b>  | <b>Nebengebäude</b> | Nebengebäude   | 80,97  | 0,600 | 48,58  | 49  | 49           |
| <b>1.Obergeschoss</b>  | <b>Top 5</b>        | Wohnen         | 53,56  | 0,950 | 50,88  | 51  |              |
|                        |                     | ELR 5          | 3,20   | 0,250 | 0,80   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 52  | 52           |
| <b>1.Obergeschoss</b>  | <b>Top 6-8</b>      | Wohnen         | 107,43 | 0,975 | 104,74 | 105 |              |
|                        |                     | ELR 6-8        | 4,56   | 0,250 | 1,14   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 106 | 106          |
| <b>2.Obergeschoss</b>  | <b>Top 9-10</b>     | Wohnen         | 56,77  | 0,975 | 55,35  | 55  |              |
|                        |                     | ELR 9-10       | 4,54   | 0,250 | 1,14   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 56  | 56           |
| <b>2.Obergeschoss</b>  | <b>Top 11-12</b>    | Wohnen         | 108,95 | 0,975 | 106,23 | 106 |              |
|                        |                     | ELR 11-12      | 4,53   | 0,250 | 1,13   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 107 | 107          |
| <b>3.Obergeschoss</b>  | <b>Top 13-14</b>    | Wohnen         | 81,48  | 0,950 | 77,41  | 77  |              |
|                        |                     | ELR 13-14      | 3,38   | 0,250 | 0,85   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 78  | 78           |
| <b>3.Obergeschoss</b>  | <b>Top 15-16</b>    | Wohnen         | 82,69  | 0,975 | 80,62  | 81  |              |
|                        |                     | ELR 15-16      | 7,39   | 0,250 | 1,85   | 2   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 83  | 83           |
| <b>4.Obergeschoss</b>  | <b>Top 17</b>       | Wohnen         | 112,88 | 0,900 | 101,59 |     |              |
| <b>Dachgeschoss</b>    |                     | Wohnen         | 57,38  | 0,975 | 55,95  |     |              |
|                        |                     |                |        |       | 157,54 | 158 |              |
| <b>4.Obergeschoss</b>  |                     | Balkon         | 5,67   | 0,225 | 1,28   | 1   |              |
| <b>Dachgeschoss</b>    |                     | Balkon         | 4,13   | 0,244 | 1,01   | 1   |              |
| <b>Dachgeschoss</b>    |                     | Terasse        | 16,04  | 0,244 | 3,91   | 4   |              |
| <b>Dachdraufsicht</b>  |                     | begehbare Dach | 36,22  | 0,098 | 3,55   | 4   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 168 |              |
|                        |                     | ELR 17         | 20,70  | 0,250 | 5,18   | 5   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 173 | 173          |
| <b>4.Obergeschoss</b>  | <b>Top 18</b>       | Wohnen         | 61,80  | 0,925 | 57,17  |     |              |
| <b>Dachgeschoss</b>    |                     | Wohnen         | 22,10  | 0,975 | 21,55  |     |              |
|                        |                     |                |        |       | 78,71  | 79  |              |
| <b>4.Obergeschoss</b>  |                     | Balkon         | 5,65   | 0,231 | 1,31   | 1   |              |
| <b>Dachgeschoss</b>    |                     | Terasse        | 17,57  | 0,244 | 4,29   | 5   |              |
| <b>Dachdraufsicht</b>  |                     | begehbare Dach | 17,05  | 0,098 | 1,67   | 2   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 87  |              |
|                        |                     | ELR 18         | 2,40   | 0,250 | 0,60   | 1   |              |
|                        |                     |                |        |       |        | 88  | 88           |
| <b>Summe Nutzwerte</b> |                     |                |        |       |        |     | <b>1 008</b> |

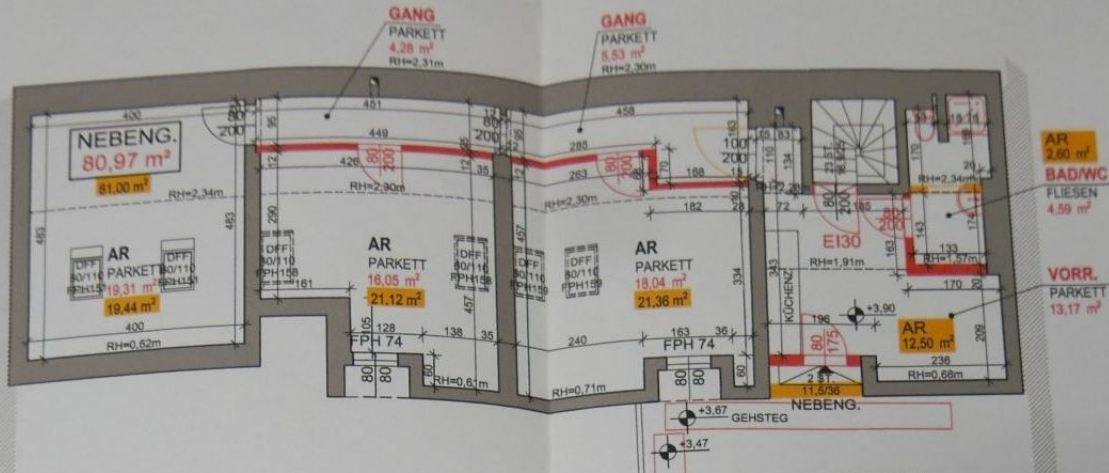
**Zusammenfassung Nutzwerte Schanzstraße 51, 1150 Wien**

| ETAGE              | TOP-NR.          | BESTANDS-<br>GEGENSTAND | EINZEL-<br>NWger. | GESAMT-<br>NW |
|--------------------|------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Erdgeschoss</b> | <b>Werkstatt</b> | Werkstatt               | 66                |               |
| <b>Keller</b>      |                  | ELR A Werkstatt         | 5                 |               |
| <b>Keller</b>      |                  | ELR B Werkstatt         | 2                 |               |
|                    |                  |                         | 73                | 73            |
| <b>Erdgeschoss</b> | <b>Büro</b>      | Wohnen                  | 33                | 33            |

|                       |                     |                |            |              |
|-----------------------|---------------------|----------------|------------|--------------|
| <b>Erdgeschoss</b>    | <b>Top 1-4</b>      | Wohnen         | 176        |              |
|                       |                     | Innenhof       | 4          |              |
|                       |                     | Lichthof       | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>181</b> |              |
|                       |                     | ELR 1          | 1          |              |
|                       |                     | ELR 24         | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>183</b> | <b>183</b>   |
| <b>1.Obergeschoss</b> | <b>Nebengebäude</b> | Nebengebäude   | <b>49</b>  | <b>49</b>    |
| <b>1.Obergeschoss</b> | <b>Top 5</b>        | Wohnen         | <b>51</b>  |              |
|                       |                     | ELR 5          | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>52</b>  | <b>52</b>    |
| <b>1.Obergeschoss</b> | <b>Top 6-8</b>      | Wohnen         | <b>105</b> |              |
|                       |                     | ELR 6-8        | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>106</b> | <b>106</b>   |
| <b>2.Obergeschoss</b> | <b>Top 9-10</b>     | Wohnen         | <b>55</b>  |              |
|                       |                     | ELR 9-10       | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>56</b>  | <b>56</b>    |
| <b>2.Obergeschoss</b> | <b>Top 11-12</b>    | Wohnen         | <b>106</b> |              |
|                       |                     | ELR 11-12      | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>107</b> | <b>107</b>   |
| <b>3.Obergeschoss</b> | <b>Top 13-14</b>    | Wohnen         | <b>77</b>  |              |
|                       |                     | ELR 13-14      | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>78</b>  | <b>78</b>    |
| <b>3.Obergeschoss</b> | <b>Top 15-16</b>    | Wohnen         | <b>81</b>  |              |
|                       |                     | ELR 15-16      | 2          |              |
|                       |                     |                | <b>83</b>  | <b>83</b>    |
| <b>4.Obergeschoss</b> | <b>Top 17</b>       | Wohnen         |            |              |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                     | Wohnen         |            |              |
|                       |                     |                | 158        |              |
| <b>4.Obergeschoss</b> |                     | Balkon         | 1          |              |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                     | Balkon         | 1          |              |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                     | Terasse        | 4          |              |
| <b>Dachdraufsicht</b> |                     | begehbare Dach | 4          |              |
|                       |                     |                | <b>168</b> |              |
|                       |                     | ELR 17         | 5          |              |
|                       |                     |                | <b>173</b> | <b>173</b>   |
| <b>4.Obergeschoss</b> | <b>Top 18</b>       | Wohnen         |            |              |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                     | Wohnen         |            |              |
|                       |                     |                | 79         |              |
| <b>4.Obergeschoss</b> |                     | Balkon         | 1          |              |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                     | Terasse        | 5          |              |
| <b>Dachdraufsicht</b> |                     | begehbare Dach | 2          |              |
|                       |                     |                | <b>87</b>  |              |
|                       |                     | ELR 18         | 1          |              |
|                       |                     |                | <b>88</b>  | <b>88</b>    |
| <b>GESAMTNUTZWERT</b> |                     |                |            | <b>1 008</b> |

# Beilage 8





Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

# Mietvertrag

Tür Nr. ....

für Geschäftsräume (MRG-Vollanwendungsbereich, angemessener Hauptmietzins)

Stand: 25.11.2019

|                                                                                                     |                 |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Parteienvertreter - Immobilienstreuhänder<br>(Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.) | Gebührenvermerk | Aufschreibung Nr. ....<br>Selbstberechnete<br>Gebühr 757,44 ..... |
|                                                                                                     |                 | Datum, Unterschrift:                                              |

Zwischen Hauseigenverwaltung ZEIER Barbara  
als Vermieter

vertreten durch Angelo GABRIEL, Immobilienverwalter

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf/Firma - gesellschaftsrechtliche Daten)

[REDACTED]

derzeitige Anschrift Schanzstraße 51, 1140 Wien

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird der Mietgegenstand im Hause 1140 Wien, Schanzstraße  
..... Nr. 51 Stiege ..... Stock ..... Tür .....

bestehend aus Kfz-Werkstatt mit 104,09 m² und gewerblich gewidmetes Büro mit 30,37 m²

Weitere Ausstattung:

Zentralheizung/Etagenheizung/.....heizung;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in gewerblich gewidmetes Büro und Kfz-Werkstatt vorhanden

Bitte Zutreffendes ankreuzen:

- ☒ mitvermietete Heiztherme  
☐ mitvermieteter Warmwasserboiler  
☐ sonstiges mitvermietetes Wärmebereitungsgerät: .....

Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: WC und Waschbecken, Brandschutztor und Absaugung für CO²-Abgase

Die Nutzfläche beträgt ca.

30,37 + 104,09 m²

2. Der Mietgegenstand wird zu folgendem Geschäftszweck vermietet:

KEZ-Reparatur Fachbetrieb

Bei einer widmungswidrigen Nutzung des Mietgegenstandes kann dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch zustehen.

3. Es obliegt dem Mieter, allenfalls zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes erforderliche behördliche Bewilligungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu erwirken, soweit sich die Bewilligung nicht auf den Vermieter nach § 3 MRG zwingend treffende Erhaltungsmaßnahmen bezieht.
4. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen mitzubেনutzen:  
Aufzug, 3 Kellerabteile, Stiegenhaus, Ein- und Ausfahrt
5. Dem Mieter werden für die Vertragsdauer 4 Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**  
Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine Kündigung durch den Vermieter setzt das Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes nach § 30 MRG (oder eines i.S. des § 2 Pkt. 3. wirksam vereinbarten Kündigungsgrundes) voraus und hat gerichtlich zu erfolgen. Eine Kündigung durch den Mieter setzt keinen Kündigungsgrund voraus und hat gerichtlich oder schriftlich zu erfolgen.

Das Mietverhältnis kann sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter unter Einhaltung einer (bitte Zutreffendes ankreuzen)

- ☒ einmonatigen Kündigungsfrist  
☐ dreimonatigen Kündigungsfrist  
☐ sechsmonatigen Kündigungsfrist

zu

- ☐ jedem Monatsletzten  
☐ dem Ende jedes Quartals  
☒ jedem 30.6. oder 31.12. des Kalenderjahres  
aufgekündigt werden.

Der Mieter gibt einen Kündigungsverzicht ab (bitte Zutreffendes ankreuzen):

- ☒ Nein.  
☐ Ja. Der Mieter verzichtet auf die Kündigung des Mietverhältnisses bis einschließlich .....  
(bitte Datum vervollständigen). Hinweis: Nach der OGH-Entscheidung 9 Ob 13/21h verstoßen sowohl ein drei als auch ein fünfjähriger Kündigungsverzicht gegen das KSchG.  
Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist bei Einhaltung der Kündigungsfrist erstmals mit Wirksamkeit zu jenem Kündigungstermin möglich, der auf das Ende des Kündigungsverzichtszeitraumes folgt.

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

3. Zusätzlich zu den gesetzlichen, in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG folgenden für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund:

.....  
.....

### § 3 (Mietzins und Betriebskosten)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro ..... 1445,64  
(im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß § 3 Pkt. 1a.)

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen in Höhe von Euro ..... 0,00

sowie weiters

- dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21 ff MRG) Euro 294,82  
- besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG) Euro 49,82  
- Heizkosten, Warmwasserkosten

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) 10% Ust f. BK u. 20% Ust 318,61 €

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Pkt. 2. ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf die Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung Euro .....

-25 % Befristungsabschlag - Euro .....

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung des befristeten Mietvertrages in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr.

- b) An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist gemäß §§ 18 ff MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro 0,00 zu entrichten.

2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (sowie des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich („Statistik Austria“) monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl 123,3 (VP1.2020).....

Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter § 3 Pkt. 5. oder 6. fallenden, allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses.

Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil beträgt derzeit 9,68 %, das sind daher derzeit monatlich Euro 294,82 (zzgl. Umsatzsteuer).

4. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

Glasbruch, Sturmschäden .....  
bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 3. festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Glasbruch, Sturmschaden, Erdbeben- und Katastrophen

Jahresprämie: 4.802,28

Nein, ich stimme nicht zu



Ja, ich stimme zu



Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (§ 3 Pkt. 3.) anrechenbar.

5. Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges bestimmt sich nach Nutzfläche (bitte Verteilungsschlüssel offenlegen) und beträgt derzeit 0,00 %, das sind daher derzeit monatlich Euro 0,00 (zzgl. Umsatzsteuer).

6. Hinsichtlich des auf den Mietgegenstand entfallenden Anteils an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung gilt Folgendes:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchsermittlung) bestimmt sich der Anteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG iVm § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der zentral versorgten Mietgegenstände.

Der derzeitige Anteil beträgt 15 %, das sind daher derzeit monatlich Euro 139,00 (zzgl. Umsatzsteuer).

- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsermittlung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis 95 % / 5 %.
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): 3,5 %.
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach und Nutzung von 1. November bis 31. März

- c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsermittlung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13. Abs 3 HeizKG. Demnach haben die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH für Heizkosten zu 30 vH für Warmwasserkosten und die Aufteilung der Energiekosten zu 65 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 35 vH nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.

7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig. Er ist entweder mittels Banküberweisung auf das vom Vermieter bekanntgegebene Bankkonto oder mittels Einziehungsauftrages zu entrichten. Bei einer Entrichtung des Mietzinses mittels Banküberweisung ist es in zeitlicher Hinsicht ausreichend, wenn der Mieter seinem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag am Tag der Fälligkeit erteilt.
8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
9. Mehrere Mieter haften für die Entrichtung des gesamten Mietzinses solidarisch.

#### § 4 (Wartung, Instandhaltung und Erhaltung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Klarstellend wird festgehalten, dass dementsprechend dem Mieter die Wartung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten obliegt.

2. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
3. Kommt der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungspflicht schuldhaft nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen.
4. Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- und Anzeigepflicht entstanden sind.
5. Dem Vermieter obliegt gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard sowie die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses. Innerhalb des Mietgegenstandes umfasst diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten.

#### § 5 (Gebrauch des Mietgegenstandes und Duldungspflichten des Mieters)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.
2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.
3. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters hat der Mieter einen solchen Eingriff in das Mietrecht zuzulassen, wenn und soweit dies zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.
4. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der wiederkehrenden Überprüfung zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, oder Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vom Mieter zu diesem Zweck zugänglich zu halten.
5. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos oder Kinderwagen, außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig, soweit eine Freihaltung der außerhalb des Mietgegenstandes gelegenen Flächen zur Sicherung des Fluchtweges der Hausbewohner oder zur Sicherung des Rettungsweges für Einsatzkräfte oder aufgrund von Brandschutzbestimmungen geboten ist.
6. Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalnetz darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

#### § 6 (Veränderung und Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Die wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes sind vom Mieter durch dazu befugte Gewerbetreibende durchführen zu lassen. Der Mieter ist berechtigt, unwesentliche Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes auch ohne Zustimmung des Vermieters vorzunehmen.
2. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm getätigten Investitionen auf Ersatzansprüche; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden handelt, dem Vermieter zu übergeben.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsmietzinsen in der dann aktuellen Höhe, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der verspäteten Übergabe trifft.

### § 7 (Anzeigepflichten des Mieters)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder eine unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaft, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa durch die Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für die Erstattung dieser Anzeigen wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

### § 8 (Empfehlungen und sonstige Vereinbarungen)

1. Für Erklärungen und Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.
2. Dem Mieter wird aufgrund der automatisationsunterstützten Datenverarbeitung durch den Vermieter empfohlen, keine Erklärungen oder Mitteilungen auf Zahlscheinen oder im Wege des Onlinebankings abzugeben.
3. Für Vereinbarungen, mit denen die Vertragsparteien den Inhalt dieses Mietvertrages abändern, wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.
4. Dem Mieter wird der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Haushaltsversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses empfohlen.
5. Die Vertragsparteien treffen die folgenden sonstigen Vereinbarungen:

Vermerk: Kautions in Höhe von €3.500,00 wird aus dem Vormietvertrag mitgenommen.  
Werbeflächen an Fassade und/oder Dach anbringen ist erlaubt.  
Mängelbehebungen bzw. Beanstandungen bei Betriebsanlagengenehmigung trägt Vermieter bzw. Hauseigenverwaltung.

### § 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss dieses Mietvertrages entstehenden rechtsgeschäftlichen Gebühren gemäß Gebührengesetz in der Höhe von voraussichtlich Euro 757,44, trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro ..... 2.104,00

somit für das Jahr Euro ..... 25.248,00

Hauseigenverwaltung

Barbara Zeler

Schanzstraße 51 1140 Wien

Tel./Fax 01-789 83 03

Vermieter

01/05/2024

Mieter

Beilagen: Pläne von Büro und Werkstatt, Lagerräume und Kellerabteile, Betriebsanlagengenehmigung, Endbefund für Lüftung.....

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

## I. Mietvertragsparteien

Vermieter:

Hauseligenverwaltung ZEIER  
1140 Wien, Schanzstraße 51/1

(Name, Telefonnummer, Anschrift)

vertreten durch: Angelo Manuel GABRIEL, Immobilienreuhänder

Mieter:

(Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, ggf. Sozialversicherungsnummer)

## II. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 1140 Wien, Schanzstraße 51  
gelegenen Mietgegenstand, Wohnung Top Nr. 5; Nutzfläche: 53,56 m<sup>2</sup>

Die Wohnung besteht aus zwei Schlafzimmern, eine Wohn-Küche, ein Baderraum (Badezimmer inkl. eine Entlüftung ins freie), ein  
Vorraum und ein separates WC mit einem Waschbecken inkl. Armatur.

Vermietet ist ausschließlich der Innenraum.

Mitvermietet wird: (nicht Zutreffendes streichen)

Ein Kellerabteil

Mittleres Flachdach

Fahrrad und Kinderwagenabstellraum

Sonstiges:

Einbauküche inkl. Kühlschrank und Tiefkühlfach, Geschirrspüler, E-Herd, Abzugshaube, Backofen; Waschmaschine. Teilmöbliertes  
Badezimmer (Alibert, etc.), Gas-Kombi-Therme.

Zur Wohnung gibt der Vermieter folgende Ausstattungskategorie an: Kategorie A

Vereinbarte Nutzung: Der Mietgegenstand wird vom Vermieter als Wohnraum vermietet und ist baurechtlich als Wohnung  
gewidmet. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, die Widmung einzuhalten.

## III. Zustand des Mietobjekts

Über den Zustand der Wohnung wurde die beiliegende Fotodokumentation mit ca. 30 Stück Fotos erstellt.

## IV. Dauer

Unbefristetes Mietverhältnis\*

Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 2026 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:

Kündigungsfrist:

- b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine<sup>\*</sup>.

oder

#### **Befristetes Mietverhältnis**

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... Jahren und ..... Monaten abgeschlossen.

Es beginnt am ..... und endet mit Ablauf des ..... ohne Kündigung.

Nach Ablauf eines Jahres der vereinbarten Mietdauer hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag schriftlich vorzeitig zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zu kündigen.

### **V. Mietzins/Wertsicherung/Betriebskostenpauschale**

Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu tragenden Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

In Konkretisierung dieser gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich des für diesen Mietgegenstand zu verrechnenden Mietzinses folgende Mietzinsbestandteile:

#### **1 Hauptmietzins<sup>\*</sup> (\*nicht Zutreffendes streichen)**

- a) Der monatliche Hauptmietzins wird für den Zeitpunkt des Mietbeginns mit € 412, 41 netto

und mit Wirkung von der gesetzlichen Verlautbarung der Wertbeständigkeit per ..... mit EUR ..... vereinbart. (\*nicht Zutreffendes streichen)

#### **b) Befristungsabschlag<sup>\*</sup>**

Bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75% des nach § 16 MRG zulässigen Hauptmietzinses, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzinses, das entspricht € ....., bereits berücksichtigt wurde. Bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis erhöht sich der Hauptmietzins um den in Abzug gebrachten gegebenenfalls valorisierten Befristungsabschlag.

#### **c) Lagezuschlag bei Richtwertmietzins<sup>\*</sup>**

Bei der Lage des Hauses wurden folgende Umstände bei der Mietzinsbildung berücksichtigt:

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn (U3), S-Bahn, Autobus (12A, 10A), Straßenbahn (49er, 10er) > 500 m

**Lebensmittelgeschäfte:** Billa, Penny (>300 m), Lidl, Spar, Billa Plus > 600-800 m

**Traфик:** im Umkreis von 300-500 m

**Restaurants:** diverse Gasthäuser, sowie einen McDonald's auf der Johnstraße > 400-700 m

**Einkaufszentrum:** Meiselmarkt > 600 m und Lugner City > 900 m

**Ärzte:** innerhalb von 500 m findet man diese überall

**Apotheken:** im Umkreis von 500 m

#### **d) Wertsicherung**

Hinsichtlich des Hauptmietzinses ist Wertbeständigkeit gemäß den gesetzlichen Verlautbarungen über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz gegeben. Die durch die gesetzliche Wertbeständigkeit eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zahlungstermin bekannt gegeben. Die durch die Wertbeständigkeit eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses erfolgt entsprechend den gesetzlichen Verlautbarungen.

<sup>\*</sup>Eine Veränderung innerhalb der ersten zwei Monate ab Vertragsabschluss ist bei der Mietzinsvereinbarung in Punkt a) berücksichtigt.

#### **e) Wertsicherung - Nachfolgeindex**

Entfällt die gesetzliche Bestimmung über die Wertsicherung des Richtwertmietzinses und tritt keine Nachfolgeregelung in Kraft, wird folgende Wertsicherungsvereinbarung getroffen:

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat des

Außerkräftretens der gesetzlichen Wertbeständigkeit endgültig verlaubar Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses gilt ab Veröffentlichung und kann unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlaubten Indexzahl vom Mieter begehrt werden.

**2 Entgelt für sonstige Leistungen:** Entfallen der Heizkörper, Thermenwartung, Küchenreparatur, Glühbirnen tausch, Armaturen reparieren/tauschen und Kanalverstopfungen, etc.

a) Das monatliche Entgelt für die o.a. sonstigen Leistungen wird für den Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns mit € 50,00 netto vereinbart.

b) Wertsicherung

Das Entgelt für die sonstigen Leistungen wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlaubten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den dritten Monat, berechnet ab dem Monat des Mietvertragsbeginns, endgültig verlaubte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Entgelts für sonstige Leistungen wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Entgelts für sonstige Leistungen kann vom Mieter unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlaubten Indexzahl begehrt werden.

**3 Anlagen, die bestimmten Mietern zur Verfügung stehen:** Flachdach, Müllraum, Fahrrad bzw. Kinderwagenabstellraum

Der Beitritt des Mieters zum Flachdach, Müllraum und Fahrrad bzw. Kinderwagenabstellraum-Gemeinschaft ist in dem gesonderten Beiblatt, das einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, geregelt.

Der Anteil dieser Kosten errechnet sich aus dem Nutzflächenanteil<sup>a</sup>/Miteigentumsanteil<sup>a</sup> des teilnehmenden Mieters/Nutzers im Verhältnis zur Summe der Nutzflächenanteile<sup>a</sup>/Miteigentumsanteile<sup>a</sup> aller teilnehmenden Mieter/Nutzer und beträgt somit bei Vertragsabschluss 3,85 % (Der Nutzflächenanteil<sup>a</sup>/Miteigentumsanteil<sup>a</sup> ist hier in Prozenten ausgedrückt.)

Der Anteil an den Kosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich € 20,57 netto.

**4 Betriebskostenpauschale**

Zu dem vom Mieter zu entrichtenden Mietzins zählen die Betriebskosten, die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben und der auf dem Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen.

a) Zu den Betriebskosten zählen gemäß §§ 21-24 MRG

- Wasser- und Kanalgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalaräumung, der Unratabfuhr und der Schädlingsbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen Versicherung: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser einschließlich Korrosionsschäden
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden, soweit die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer solchen Versicherung zugestimmt hat. Näheres dazu unter Punkt 4 b
- Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft
- Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung inkl. Winterdienst
- Grundsteuer und öffentliche Abgaben
- Anteil der Kosten der allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen

Zur Verdeutlichung wird dem Mietvertrag der aktuelle Gesetztext über die dem Mieter verrechenbaren Betriebskosten (§§ 21-24 MRG) beigelegt.

b) Angemessene Versicherung des Hauses gegen Erdbebenschäden\*, Sturmschäden\*, Glasbruch\*, Kanalverstopfungen\* (\*nicht Zutreffendes streichen)

Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht eine angemessene Versicherung gegen Erdbebenschäden\*, Sturmschäden\*, Glasbruch\*, Kanalverstopfungen\* der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses\*. Finden o.a. Schäden nicht in der Versicherung Deckung, müssten diese aus der Hauptmietzinsreserve bestritten werden, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 ff MRG führen kann. Die Überwälzung der o.g. Versicherungsprämien setzt die Zustimmung der Mehrheit der Mieter nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände voraus.

Der Mieter stimmt der bestehenden angemessenen Versicherung gegen Erdbebenschäden\*, Sturmschäden\*, Glasbruch\*, Kanalverstopfungen\* der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses\* und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten

X ausdrücklich zu.

~~ausdrücklich nicht zu. (Zutreffendes ankreuzen)~~

c) Verrechnung Betriebskosten (\*nicht Zutreffendes streichen)

Der Vermieter macht von der gesetzlichen Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten Gebrauch.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 3,85 %, somit errechnet sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein monatliches Betriebskostenkonto von € 169,65 netto

\*und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08. netto € 184,38.

d) Der Vermieter ist Wohnungseigentümer\* (\*nicht Zutreffendes streichen)

Der Vermieter erklärt, dass er Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft ist und über deren bestellte Verwaltung die Verrechnung der Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft erfolgt. Abrechnungen werden daher vom Vertreter der Eigentümergemeinschaft erstellt und verfügt dieser auch über die Belege. Der Vermieter selbst führt keine eigene Betriebskostenabrechnung. Zum Ermöglichen der Einsicht in die Belegaufstellung der Verwaltung erhält der Mieter auf Dauer des Mietvertrages die Vollmacht, selbst bei der Verwaltung einzuschreiten, die Belegeinsicht zu begehren und Ablichtungen oder Fotokopien auf eigene Kosten zu erstellen.

5 Anteil an besonderen Aufwendungen

a Gemeinschaftsanlage Flachdach, Fahrradraum, Müllraum

Der Mieter ist berechtigt, die gemeinsam zur Benützung zustehende Gemeinschaftsanlage des Flachdaches und des Fahrradraumes in Anspruch zu nehmen und erklärt sich bereit, den Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage hierfür zu tragen.

Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes der o.a. Anlage errechnet sich aus  $80 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche}^* / \text{Miteigentumsanteil}^*$  zur  $160 \text{ m}^2$  der Gesamtnutzfläche // Summe aller Miteigentumsanteile aller teilnehmenden versorgten Objekte.

Der Anteil an den Kosten der o.a. Gemeinschaftsanlage beträgt im Vertragsabschlussmonat monatlich € 17,85 netto  
\*und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08. netto € 20,57  
(\*nichtzutreffend streichen)

b Heizkosten\*, Warmwasserkosten\*, Kältekosten\* (\* nicht Zutreffendes streichen)

c) Versorgung des Mietgegenstandes durch eine Einzeltagenheizung\*

Das Mietobjekt wird mit einer Einzeltagenheizung beheizt. Der Abschluss eines Einzelvertrages mit dem Versorgungsunternehmen obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten und hat dieser die Kosten für die Heizung (Gas\*, Strom\*, sonstige Energieträger\*) direkt an das Versorgungsunternehmen zu entrichten.

~~d) Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, wobei das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz bei Vertragsabschluss nicht anwendbar ist.~~

~~Der Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der Mietgegenstände.~~

~~Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage errechnet sich aus  $\frac{\text{m}^2 \text{ Nutzfläche}^* \cdot \text{Nutzveranteile}^*}{\text{Verhältnis zur } \text{m}^2 \text{ Gesamtnutzfläche}^* / \text{zum } \text{Gesamtnutzveranteil der Liegenschaft}^*}$~~

~~Der Anteil an den Heizkosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich € ..... netto~~

~~\*und aufgrund der bereits vorliegenden Abrechnung für das Jahr ..... ergibt sich ab dem Monat ..... ein monatliches Konto von € ..... netto~~

Die Heizkosten<sup>1</sup>, Warmwasserkosten<sup>2</sup>, Kältekosten<sup>3</sup> werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. des folgenden Kalenderjahres im Nachhinein abgerechnet (Jahrespauschalverrechnung). In Übereinstimmung der Abrechnungsmodalitäten betreffend der Heizkosten<sup>1</sup>, Warmwasserkosten<sup>2</sup>, Kältekosten<sup>3</sup> -abrechnung im Mietrechtsgesetz treffen die Vertragsparteien im Hinblick auf die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten folgende Regelung: Ergibt die Abrechnung einen Rückstand, ist dieser zum übernächsten Zinstermin vom Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zu entrichten. Ergibt sich aus der

Abrechnung ein Guthaben, so ist dieses zum übernächsten Zinstermin an den Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zurückzuerstatten.

a) Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, das Heiz-  
Kältekostenabrechnungsgesetz ist dennoch nicht anwendbar, da solche Einzellieferungsverträge (z.B. Fernwärme)  
abgeschlossen wurden.

Das Heiz- und Kälteabrechnungsgesetz ist nicht anwendbar, da ein echter<sup>1</sup> Einzellieferungsvertrag mit ..... abgeschlossen wird/wurde. Der Verbrauch wird durch Wärmemähler<sup>2</sup>/Kältemähler<sup>3</sup> ermittelt und entsprechend durch den Energieversorger verrechnet.

a) Das Heiz- Kälteabrechnungsgesetz ist zwingend anzuwenden. Heizung<sup>1</sup>, Warmwasser<sup>2</sup>, Kälte<sup>3</sup> werden durch eine  
zentrale Wärmeversorgungsanlage<sup>2</sup>/Kälteversorgungsanlage<sup>3</sup> bereitgestellt.

Die Aufteilung erfolgt gemäß Beiblatt „Abrechnung Heiz- Kälteabrechnungsgesetz“. Das Beiblatt ist Mietvertragsbestandteil.

## 6 Einrichtungsgegenstände (\*nicht Zutreffendes streichen)

Folgende Einrichtungsgegenstände werden mitvermietet:

Einbauküche inkl. Kühlschrank und Tiefkühlfach, Geschirrspüler, E-Herd, Abzugshaube, Backofen;  
Waschmaschine, Teilmöbliertes Badezimmer (Aliberti, etc.), Gas-Kombi-Therme.

Das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beträgt monatlich € 0,00 netto.

## 7 gesondert an den Versorger zu leistende Kosten (\* nicht Zutreffendes streichen)

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Heizung\*, Gas\*, Strom\*, Telefon\*, Multimedia\*. Diese sind vom Mieter direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten. Der Abschluss des Einzelvertrages obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten.

## 8 Mietzins gesamt (\*nicht Zutreffendes streichen)

Zusammenfassend ergibt sich somit im Vertragsabschlusszeitpunkt folgende Vorschreibung zum Mietbeginn:

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus:

|                                                                                                                               |   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| - 1. dem Hauptmietzins von netto                                                                                              | € | 412,41 |
| - 2. dem Entgelt für sonstige Leistungen von netto                                                                            | € | 0,00   |
| - 3. dem Entgelt für Flachdach, Müllraum und Fahrradraum- Anlage von netto                                                    | € | 20,57  |
| - 4. Betriebskosten - Konto von netto                                                                                         | € | 184,38 |
| - 5. dem Anteil für besondere Aufwendungen für den Betrieb eines Aufzugs von netto<br>für den Betrieb einer Heizung von netto | € | 0,00   |
| - 6. dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von netto                                                          | € | 0,00   |
| - Gesamtsumme netto                                                                                                           | € | 617,36 |
| - Umsatzsteuer 10% (i.d.R. Hauptmietzins für Wohnungen, Betriebskosten)*                                                      | € | 61,74  |
| - Umsatzsteuer 20% (z.B. Wärmelieferungen, Möbelmiete)*                                                                       | € |        |
| Summe €                                                                                                                       | € | 679,10 |

## 9 Pünktigkeit, Haftung, Zahlungsverzug

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften eines Monats auf das Konto der Bank:

Erste Bank & Sparkasse AG

IBAN: AT12 2011 1290 1712 7901

BIC: GIBAATWWXXX

lautend auf Barbara ZEIER in Höhe von € 679,10 zu entrichten.

Mehrere Mieter haften zur ungeteilten Hand.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. vereinbart.

## 10 Aufrechnung

Der Mieter ist nicht berechtigt Gegenforderungen gegen den Mietzins aufzurechnen. Ausgenommen davon sind Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters, Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen und Gegenforderungen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

## VI. Wartung und Instandhaltung

Die Erhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich in Abänderung des § 1096 ABGB lediglich auf die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes, wenn es sich um die Behobung eines ersten Schadens des Hauses an allgemeinen Teilen, einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder die Wärmeaufbereitungsanlage handelt.

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu benutzen. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitäre Anlagen) hat der Mieter so zu warten, dass für den Vermieter und andere Bewohner keine Schäden entstehen.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für alle verschuldeten Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder seinen Mitbewohner, Besucher und Gäste entstehen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass laut den Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung bei länger als 72 Stunden dauernder Ortsabwesenheit alle Wasserzuleitungen abzusperrern und geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen sind, da ansonsten der Versicherer im Schadensfall seine Leistung verweigern kann.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjekts notwendig sind, um Schäden an der Bausubstanz sowie den Versorgungsleitungen zu verhindern.

## VII. Therme\*(\*nicht Zutreffendes streichen)

Marke/Type: JUNKERS - HG 15/2 WK-19 E

Baujahr: Im Jahr 2015

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers jährlich ein Service der Kombitherme, durchführen zu lassen. Der Vermieter legt bei Mietvertragsabschluss eine Kopie der Wartungsbestimmungen des Thermenherstellers vor, welche unterfertigt dem Mietvertrag beigelegt wird.

Er ist auch verpflichtet, die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Der Mieter übernimmt die Kosten der erforderlichen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen zum betriebenen Gerät, die für das betreffende Bundesland Wien vorgeschrieben sind. Diese fallen nach derzeitigem Stand mit € 240,00 an.

## VIII. Unentgeltliche Nutzung

Hinsichtlich der unentgeltlich bis auf jederzeitigen Widerruf beigegebenen Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgüter wird eine präkariatische Nutzung vereinbart. Diese umfasst folgende Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgüter:

Einbauküche inkl. Kühlschrank und Tiefkühlfach, Geschirrspüler, E-Herd, Abzugshaube, Backofen; Waschmaschine, Teilmöbliertes Badezimmer (Altbett, etc.), Gas-Kombi-Therme.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgüter sind schonend und pfleglich zu benutzen. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur

unverzüglich Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.

## IX. Sonstige Vereinbarungen

**Instand- und Erhaltungsbeitrag (Investitionsbeitrag) für all die elektronischen Geräte zur Sicherung der Wertbeständigkeit in Höhe von € 1.358,20 – Dieser Betrag ist sofort zu entrichten.**

An das Anderkonto der Hauseigenverwaltung ZEIER

IBAN: AT55 2011 1821 5662 8106

Mit diesem Betrag werden Geräte wieder angeschafft, sofern mal diese kaputt gehen sollten, wieder angeschafft. Auch die Gas-Kombi-Therme, sollte diese auch defekt sein oder kaputt gehen, damit neu angeschafft.

Sollte die Renovierungsarbeiten schneller von statt gehen, besteht die Möglichkeit, dass der Mieter früher als im Mietvertrag vereinbart das Recht hat in die Mietwohnung einzuziehen kann, ohne Miete zu bezahlen. Dies findet in Absprache mit dem Verwalter/Vermieter statt.

## X. Kautions

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautions im Betrag von € 1.358,20. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautions abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautions samt Zinsen ist nach Vertragsende unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Forderungen für ausstehende Mietzinse, Schäden und sonstige Kosten zustehen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

## XI. Benützung

### 1 Investitionen

Für getätigte Investitionen steht dem Mieter ein Ersatzanspruch gem. § 10 MRG zu. Ansprüche für plötzliche Aufwendungen gem. § 1037 iVm § 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern darüber keine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

### 2 Tierhaltung

Eine vom Mieter in Aussicht genommene Tierhaltung hat artgerecht zu erfolgen, wobei diese dem Vermieter zu melden ist. Den Mieter trifft die Tierhalterhaftung und die Haftung für Schäden durch das Verhalten der Tiere.

### 3 Untervermietung/Weitergabe

#### a) Untervermietung

Die Untervermietung ist nicht gestattet, wenn

- die Wohnung gänzlich untervermietet wird
- der zu entrichtende Untermietzins und etwaige sonstige Leistungen im Vergleich zu dem vom Mieter (Untervermieter) zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Mieters (Untervermieters) eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume dieser Wohnung übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde
- mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird

#### b) Weitergabe

Die Weitergabe des Mietgegenstandes ist innerhalb eines bestimmten Verwandtenkreises gesetzlich im Mietrechtsgesetz gemäß beiliegendem Gesetzestext vorgesehen, eine darüberhinausgehende Weitergabe wird nicht vereinbart.

### 4 Besichtigungsrecht Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mietgegenstand nach entsprechender Vereinbarung zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

### 5 Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die beigelegte und gesondert zu unterfertigte Hausordnung einzuhalten.

#### 6 Haushaltsversicherung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, um Schäden an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen und Einrichtungen zu versichern, da die Gebäudeversicherung dieses Risiko nicht deckt.

### XII. Rücktritt (\* nicht Zutreffendes streichen)

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG\* und § 30a KSchG belehrt. (Beilage Auszug Gesetz, aktuelle Fassung)  
Der Mieter das Mietobjekt erstmals am 26.11.2025 besichtigt.

### XIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass bei Beendigung des Mietvertrages die Reinigung des Mietgegenstandes so rechtzeitig vorzunehmen ist, dass das Mietobjekt unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Bei der Rückgabe sind dem Vermieter die Wartungsberichte für die Therme vorzulegen.\*

Der Mietgegenstand ist geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter nach Vertragsbeendigung zurückzustellen.

### XIV. Sonstiges

#### 1 Energieausweis und Elektrobefund (\*nicht Zutreffendes streichen)

Ein Energieausweis (vollständige Kopie desselben) wurde ausgehändigt/ wird binnen 30 Tagen nach Vertragsabschluss dem Mieter ausgehändigt.\*

Ein aktueller Elektrobefund ist vorhanden.

#### 2 Datenschutz

Die Beilage Datenschutzerklärung ist Mietvertragsbestandteil.

#### 3 Notfalladresse

Der Mieter gibt folgende Notfalladresse an:

#### 4 Sonstiges

Hinsichtlich des familiären und wirtschaftlichen Näheverhältnisses zwischen Vermieter und Immobilienverwalter wurde der Mieter darauf hingewiesen und auch rechtlich aufgeklärt.

Alle in diesem Mietvertrag verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Personen jeglichen Geschlechts.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht.

Wien, am 12.02.2026

Ort / Datum  
HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER  
1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 57/1  
TELEFON: +43 (0) 650 823 84 15  
OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Mieter

Herausgeber und Verleger: Zentralverband Haus und Eigentum, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6, Tel. +43 406 33 18. Stand: Jänner 2024;  
Nachdruck, Vervielfältigung, Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Geräten sowie jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Herausgebers  
und Verlegers unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vertragsmuster ein unverbindliches Beispiel darstellt und im Einzelfall im Rahmen  
einer rechtlichen Beratung an die konkrete Situation angepasst werden muss. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Vertrages kann der  
Herausgeber und Verleger keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

## I. Mietvertragsparteien

Vermieter:

**HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER**  
1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1  
TELEFON +43 (0) 650 823 84 15  
OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

(Name, Telefonnummer, Anschrift)

vertreten durch: **Angelo Manuel GABRIEL**, Immobilienrehänder

Mieter:

[REDACTED]

(Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, ggf. Sozialversicherungsnummer)

## II. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause, 1140 Wien, Schanzstraße 51

gelegenen Mietgegenstand, Wohnung Top Nr. 6-8; Nutzfläche: 107,43 m<sup>2</sup>

Die Wohnung besteht aus drei Schlafzimmern, eine Wohn-Küche, ein Baderaum, ein Vorraum, ein WC und ein Abstellraum.  
Vermietet ist ausschließlich der Innenraum.

Mitvermietet wird:

Kellerabteil, mittleres Flachdach

Sonstiges:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach,  
Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme

Zur Wohnung gibt der Vermieter folgende Ausstattungskategorie an: **Kategorie A**

**Vereinbarte Nutzung:** Der Mietgegenstand wird vom Vermieter als Wohnraum vermietet und ist baurechtlich als Wohnung gewidmet. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, die Widmung einzuhalten.

## III. Zustand des Mietobjekts

Über den Zustand der Wohnung wurde die beiliegende Fotodokumentation mit 27 Stück Fotos erstellt.

## IV. Dauer

**Unbefristetes Mietverhältnis**

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2024 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.

## V. Mietzins/Wertsicherung/Betriebskostenpauschale

Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu tragenden Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

In Konkretisierung dieser gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich des für diesen Mietgegenstand zu verrechnenden Mietzinses folgende Mietzinsbestandteile:

### 1 Hauptmietzins

a) Der monatliche Hauptmietzins wird für den Zeitpunkt des Mietbeginns mit € 726,23 netto vereinbart.

### b) Befristungsabschlag

Bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75 % des nach § 16 MRG zulässigen Hauptmietzinses, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzinses, das entspricht € 0,00 bereits berücksichtigt wurde. Bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis erhöht sich der Hauptmietzins um den in Abzug gebrachten gegebenenfalls valorisierten Befristungsabschlag.

### c) Lagezuschlag bei Richtwertmietzins

Bei der Lage des Hauses wurden folgende Umstände bei der Mietzinsbildung berücksichtigt:

Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U3), S-Bahn, Autobus (12A, 10A), Straßenbahn (49er, 10er) >500 m  
Lebensmittelgeschäfte: Bill, Penny (>300 m), Lidl, Spar, Billa Plus >600 m

Trafik: im Umkreis von 300-500 m

Restaurants: diverse Gasthäuser, sowie einen McDonald's auf der Johnstraße >400-700 m

Einkaufszentrum: Meiselmarkt > 600 m und Lugner City > 900 m

Ärzte: innerhalb von 500 m findet man sie überall

Apotheken: im Umkreis von 500 m

### d) Wertsicherung

Hinsichtlich des Hauptmietzinses ist Wertbeständigkeit gemäß den gesetzlichen Verlautbarungen über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz gegeben. Die durch die gesetzliche Wertbeständigkeit eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Die durch die Wertbeständigkeit eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses erfolgt entsprechend den gesetzlichen Verlautbarungen.

Eine Veränderung innerhalb der ersten zwei Monate ab Vertragsabschluss ist bei der Mietzinsvereinbarung in Punkt a) berücksichtigt.

### e) Wertsicherung – Nachfolgeindex

Entfällt die gesetzliche Bestimmung über die Wertsicherung des Richtwertmietzinses und tritt keine Nachfolgeregelung in Kraft, wird folgende Wertsicherungsvereinbarung getroffen:

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat des Außerkrafttretens der gesetzlichen Wertbeständigkeit endgültig verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses gilt ab Veröffentlichung und kann unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlautbarten Indexzahl vom Mieter begehrt werden.

### 2 Entgelt für sonstige Leistungen: Instand- und Erhaltungsbeitrag

a) Das monatliche Entgelt für die o.a. sonstigen Leistungen wird für den Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns mit € 35,81 netto vereinbart.

#### b) Wertsicherung

Das Entgelt für die sonstigen Leistungen wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den dritten Monat, berechnet ab dem Monat des Mietvertragsbeginns, endgültig verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Entgelts für sonstige Leistungen wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Entgelts für sonstige Leistungen kann vom Mieter unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlautbarten Indexzahl begehrt werden.

#### 3 Anlagen, die bestimmten Mietern zur Verfügung stehen: mittleres Flachdach, Fahrradraum, Müllraum.

Der Beitritt des Mieters zur mittleres Flachdach -Gemeinschaft ist in dem gesonderten Beiblatt, das einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, geregelt.

Der Anteil dieser Kosten errechnet sich aus dem Nutzflächenanteil des teilnehmenden Mieters/Nutzers im Verhältnis zur Summe der Nutzflächenanteile aller teilnehmenden Mieter/Nutzer und beträgt somit bei Vertragsabschluss 7,73 % (Der Nutzflächenanteil ist hier in Prozenten ausgedrückt.)

Der Anteil an den Kosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich € 0,00 netto.

#### 4 Betriebskostenpauschale

Zu dem vom Mieter zu entrichtenden Mietzins zählen die Betriebskosten, die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben und der auf dem Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen.

##### a) Zu den Betriebskosten zählen gemäß §§ 21-24 MRG

- Wasser- und Kanalgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Unratabfuhr und der Schädlingsbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen Versicherung: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser einschließlich Korrosionsschäden, Erdbebenschäden, Sturmschäden.
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden, soweit die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer solchen Versicherung zugestimmt hat. Näheres dazu unter Punkt 4 b
- Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft
- Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung inkl. Winterdienst
- Grundsteuer und öffentliche Abgaben
- Anteil der Kosten der allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen

Zur Verdeutlichung wird dem Mietvertrag der aktuelle Gesetzestext über die dem Mieter verrechenbaren Betriebskosten (§§ 21-24 MRG) beigelegt.

##### b) Angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden, Glasbruch

Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht eine angemessene Versicherung gegen, Erdbebenschäden, Sturmschäden, Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses. Finden o.a. Schäden nicht in der Versicherung Deckung, müssten diese aus der Hauptmietzinsreserve bestritten werden, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 ff MRG führen kann. Die Überwälzung der o.g. Versicherungsprämien setzt die Zustimmung der Mehrheit der Mieter nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände berechnet.

Der Anteil an den o.a. Versicherungssparten beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses monatlich € 402,00 netto.

##### c) Verrechnung Betriebskosten

Der Vermieter macht von der gesetzlichen Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten Gebrauch.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 7,73 %, somit errechnet sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein monatliches Betriebskostenkonto von € 237,13 netto.

#### **d. Der Vermieter ist Wohnungseigentümer**

Der Vermieter erklärt, dass er Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft ist und über deren bestellte Verwaltung die Verrechnung der Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft erfolgt. Abrechnungen werden daher vom Vertreter der Eigentümergemeinschaft erstellt und verfügt dieser auch über die Belege. Der Vermieter selbst führt keine eigene Betriebskostenabrechnung. Zum Ermöglichen der Einsicht in die Belegaufstellung der Verwaltung erhält der Mieter auf Dauer des Mietvertrages die Vollmacht, selbst bei der Verwaltung einzuschreiten, die Belegeinsicht zu begehren und Ablichtungen oder Fotokopien auf eigene Kosten zu erstellen.

#### **5 Anteil an besonderen Aufwendungen**

##### **a Gemeinschaftsanlage**

Der Mieter ist berechtigt, die gemeinsam zur Benützung zustehende Gemeinschaftsanlage des Flachdaches in Anspruch zu nehmen und erklärt sich bereit, den Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage hierfür zu tragen.

##### **b Heizkosten, Warmwasserkosten, Kältekosten**

#### **Versorgung des Mietgegenstandes durch eine Einzeletagenheizung**

Das Mietobjekt wird mit einer Einzeletagenheizung beheizt. Der Abschluss eines Einzelvertrages mit dem Versorgungsunternehmen obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten und hat dieser die Kosten für die Heizung (Gas\*, Strom\*, sonstige Energieträger.) direkt an das Versorgungsunternehmen zu entrichten.

#### **6 Einrichtungsgegenstände**

Folgende Einrichtungsgegenstände werden mitvermietet:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme.

Das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beträgt monatlich € 0,00 netto.

#### **7 gesondert an den Versorger zu leistende Kosten**

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Heizung, Gas, Strom, Telefon, Multimedia. Diese sind vom Mieter direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten. Der Abschluss des Einzelvertrages obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten.

#### **8 Mietzins gesamt**

Zusammenfassend ergibt sich somit im Vertragsabschlusszeitpunkt folgende Vorschreibung zum Mietbeginn:

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus:

|                                                                                  |          |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| 1. dem Hauptmietzins von netto                                                   | €        | 726,23          |
| 2. dem Entgelt für sonstige Leistungen von netto                                 | €        | 35,81           |
| 3. dem Entgelt für Gemeinschaft Anlage von netto                                 | €        | 0,00            |
| 4 Betriebskosten – Akonto von netto                                              | €        | 237,13          |
| 5. dem Anteil für besondere Aufwendungen für den Betrieb eines Aufzugs von netto | €        | 0,00            |
| für den Betrieb einer Heizung von netto                                          | €        | 0,00            |
| für Warmwasser von netto                                                         | €        | 0,00            |
| 6. dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von netto               | €        | 0,00            |
| Umsatzsteuer 10% (i.d.R. Hauptmietzins für Wohnungen, Betriebskosten)            | €        | 99,92           |
| Umsatzsteuer 20% (z.B. Wärmelieferungen, Möbelmiete)                             | €        | 0,00            |
| <b>Summe</b>                                                                     | <b>€</b> | <b>1.100,00</b> |

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften eines Monats auf das Konto der Bank: Erste Bank & Sparkasse AG  
IBAN AT12 2011 1290 1712 7901  
BIC GIBAATWWXXX  
lautend auf Barbara ZEIER in Höhe von € 1.100,00 zu entrichten.

Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. vereinbart.

#### 10 Aufrechnung

Der Mieter ist nicht berechtigt Gegenforderungen gegen den Mietzins aufzurechnen. Ausgenommen davon sind Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters, Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen und Gegenforderungen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

### VI. Wartung und Instandhaltung

Die Erhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich in Abänderung des § 1096 ABGB lediglich auf die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes, wenn es sich um die Behebung eines ersten Schadens des Hauses an allgemeinen Teilen, einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder die Wärmeaufbereitungsanlage handelt.

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu benutzen. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen) hat der Mieter so zu warten, dass für den Vermieter und andere Bewohner keine Schäden entstehen.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für alle verschuldeten Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder seinen Mitbewohnern, Besucher und Gäste entstehen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass laut den Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung bei länger als 168 Stunden dauernder Ortsabwesenheit alle Wasserzuleitungen abzusperrern und geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen sind, da ansonsten der Versicherer im Schadensfall seine Leistung verweigern kann.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjekts notwendig sind, um Schäden an der Bausubstanz sowie den Versorgungsleitungen zu verhindern.

### VII. Therme

**Marke/Type:** JUNKERS – HG15/2 WK-19 E

**Baujahr:** Schätzungsweise im Jahr 2016

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers jährlich/ Einmal im Jahr, ein Service der Kombitherme, durchführen zu lassen. Der Vermieter legt bei Mietvertragsabschluss eine Kopie der Wartungsbestimmungen des Thermenherstellers vor, welche unterfertigt dem Mietvertrag beigelegt wird.

Er ist auch verpflichtet, die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Der Mieter übernimmt die Kosten der erforderlichen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen zum betriebenen Gerät, die für das betreffende Bundesland Wien vorgeschrieben sind. Diese fallen nach derzeitigem Stand mit € 200,00 an.

### VIII. Unentgeltliche Nutzung

Hinsichtlich der unentgeltlich bis auf jederzeitigen Widerruf beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte wird eine prekaristische Nutzung vereinbart. Diese umfasst folgende Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte:

**Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme.**

Die beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte sind schonend und pfleglich zu benutzen. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.

## IX. Sonstige Vereinbarungen

### Instand- und Erhaltungsbeitrag für all die Elektronischen Geräte zur Sicherung der Wertbeständigkeit, in Höhe von € 1.650,00.

Mit diesem Betrag, sofern mal diese kaputt gehen sollten, wieder angeschafft. Auch die Gas-Kombi-Therme wird sollte diese Defekt sein neu angeschafft.

## X. Kaution

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine **Kaution** im Betrag von **€ 1650,00**. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kaution abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kaution samt Zinsen ist nach Vertragsende unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Forderungen für aushaftende Mietzinse, Schäden und sonstige Kosten zustehen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

## XI. Benützung

### 1 Investitionen

Für getätigte Investitionen steht dem Mieter ein Ersatzanspruch gem. § 10 MRG zu. Ansprüche für nützliche Aufwendungen gem. § 1037 iVm § 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern darüber keine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

### 2 Tierhaltung

Eine vom Mieter in Aussicht genommene Tierhaltung hat artgerecht zu erfolgen, wobei diese dem Vermieter zu melden ist. Den Mieter trifft die Tierhalterhaftung und die Haftung für Schäden durch das Verhalten der Tiere.

### b) Weitergabe

Die Weitergabe des Mietgegenstandes ist innerhalb eines bestimmten Verwandtenkreises gesetzlich im Mietrechtsgesetz gemäß beiliegendem Gesetzestext vorgesehen, eine darüberhinausgehende Weitergabe wird nicht vereinbart.

### 4 Besichtigungsrecht Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mietgegenstand nach entsprechender Vereinbarung zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

### 5 Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die beigelegte und gesondert zu unterfertigende Hausordnung einzuhalten.

### 6 Haushaltsversicherung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, um Schäden an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen und Einrichtungen zu versichern, da die Gebäudeversicherung dieses Risiko nicht deckt.

## XII. Rücktritt

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG und § 30a KSchG belehrt. (Beilage Auszug Gesetz, aktuelle Fassung)

## XIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass bei Beendigung des Mietvertrages die Reinigung des Mietgegenstandes so rechtzeitig vorzunehmen ist, dass das Mietobjekt unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Bei der Rückgabe sind dem Vermieter die Wartungsberichte für die Therme vorzulegen.

Der Mietgegenstand ist geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter nach Vertragsbeendigung zurückzustellen.

#### XIV. Sonstiges

##### 1 Datenschutz

Die Beilage Datenschutzerklärung ist Mietvertragsbestandteil.

##### 2 Notfalladresse

Der Mieter gibt folgende Notfalladresse an:

Magdalena Sandbichler  
Neubergenstraße 2-4/9/8, 1150, Wien

##### 3 Sonstiges

Alle in diesem Mietvertrag verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Personen jeglichen Geschlechts.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht.

Wien, am 14.06.2024  
Ort / Datum

**HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER**  
1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1  
TELEFON +43 (0) 650 823 84 15  
OFFICE HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Vermieter

Mieter

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

## I. Mietvertragsparteien

Vermieter:

**Hauseigenverwaltung ZEIER**

1140 Wien, Schanzstraße 51/1

**HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER**

1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1

TELEFON +43 (0) 650 823 84 15

OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Name und Telefonnummer

vertreten durch: Angelo Manuel GABRIEL, geb., am 31.01.1998, Immobilientreuhänder

+43 650 823 84 15

Mieter:

Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, ggf. Sozialversicherungsnummer

## II. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause **1140 Wien, Schanzstraße 51**

gelegenen Mietgegenstand, Wohnung **Top Nr. 9-10 Nutzfläche: 56,77 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung besteht aus zwei Schlafzimmern, eine Wohn-Küche, ein Baderaum, ein Vorraum und ein WC mit einem Waschbecken inkl. Armatur.

Vermietet ist ausschließlich der Innenraum.

Mitvermietet wird:

Kellerabteil, mittleres Flachdach und Fahrradraum.

Sonstiges:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme

Zur Wohnung gibt der Vermieter folgende Ausstattungskategorie an: **Kategorie A**

**Vereinbarte Nutzung:** Der Mietgegenstand wird vom Vermieter als Wohnraum vermietet und ist baurechtlich als Wohnung gewidmet. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, die Widmung einzuhalten.

## III. Zustand des Mietobjekts

Über den Zustand der Wohnung wurde die beiliegende Fotodokumentation mit 27 Stück Fotos erstellt.

## IV. Dauer

### Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2025 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

- a) ~~Die Kündigungsfrist beträgt~~ .....  
~~Kündigungstermine:~~ ..... oder
- b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.  
oder

### Befristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... Jahren und ..... Monaten abgeschlossen.  
Es beginnt am ..... und endet mit Ablauf des ..... ohne Kündigung.

Nach Ablauf eines Jahres der vereinbarten Mietdauer hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag schriftlich vorzeitig zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zu kündigen.

## V. Mietzins/Wertsicherung/Betriebskostenpauschale

Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu tragenden Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

In Konkretisierung dieser gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich des für diesen Mietgegenstand zu verrechnenden Mietzinses folgende Mietzinsbestandteile:

### 1 Hauptmietzins

- a) Der monatliche Hauptmietzins wird für den Zeitpunkt des Mietbeginns mit € 432,59 netto.

~~und mit Wirksamwerden der gesetzlichen Verlautbarung der Wertbeständigkeit per ..... mit EUR ..... vereinbart. (\* nicht Zutreffendes streichen)~~

### b) Befristungsabschlag\*

~~Bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75 % des nach § 16 MRG zulässigen Hauptmietzinses, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25 % des Hauptmietzinses, das entspricht €, bereits berücksichtigt wurde. Bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis erhöht sich der Hauptmietzins um den in Abzug gebrachten gegebenenfalls valorisierten Befristungsabschlag.~~

### c) Lagezuschlag bei Richtwertmietzins

Bei der Lage des Hauses wurden folgende Umstände bei der Mietzinsbildung berücksichtigt:

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn (U3), S-Bahn, Autobus (12A, 10A), Straßenbahn (49er, 10er) >500m

**Lebensmittelgeschäfte:** Billa, Penny (>300 m), Lidl, Spar, Billa Plus >600 m

**Trafik:** im Umkreis von 300-500 m

**Restaurants:** diverse Gasthäuser, sowie einen McDonald's auf der Johnstraße >400-700 m

**Einkaufszentrum:** Meiselmarkt > 600 m und Lugner City > 900 m

**Ärzte:** innerhalb von 500 m findet man sie überall

**Apotheken:** im Umkreis von 500 m

### d) Wertsicherung

Hinsichtlich des Hauptmietzinses ist Wertbeständigkeit gemäß den gesetzlichen Verlautbarungen über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz gegeben. Die durch die gesetzliche Wertbeständigkeit eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Die durch die Wertbeständigkeit eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses erfolgt entsprechend den gesetzlichen Verlautbarungen.

Eine Veränderung innerhalb der ersten zwei Monate ab Vertragsabschluss ist bei der Mietzinsvereinbarung in Punkt a) berücksichtigt.

#### e) Wertsicherung - Nachfolgeindex

Entfällt die gesetzliche Bestimmung über die Wertsicherung des Richtwertmietzins und tritt keine Nachfolgeregelung in Kraft, wird folgende Wertsicherungsvereinbarung getroffen:

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlaublichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat des Außerkrafttretens der gesetzlichen Wertbeständigkeit endgültig verlaublichte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Hauptmietzins wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzins gilt ab Veröffentlichung und kann unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlaublichten Indexzahl vom Mieter begehrt werden.

#### 2 Entgelt für sonstige Leistungen:

Entlüften der Heizkörper, Thermenwartung, Küchenreparatur, Glühbirnen tausch, Armaturen reparieren/tauschen und Kanalverstopfungen, etc.

a) Das monatliche Entgelt für die o.a. sonstigen Leistungen wird für den Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns mit € 50,00 netto vereinbart.

#### b) Wertsicherung

Das Entgelt für die sonstigen Leistungen wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlaublichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den dritten Monat, berechnet ab dem Monat des Mietvertragsbeginns, endgültig verlaublichte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Entgelts für sonstige Leistungen wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Entgelts für sonstige Leistungen kann vom Mieter unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlaublichten Indexzahl begehrt werden.

#### 3 Anlagen, die bestimmten Mietern zur Verfügung stehen: Flachdach, Müllraum und Fahrradraum

Der Beitritt des Mieters zur Flachdach, Müllraum und Fahrradraum-Gemeinschaft ist in dem gesonderten Beiblatt, das einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, geregelt.

Der Anteil dieser Kosten errechnet sich aus dem Nutzflächenanteil\*/Miteigentumsanteil\* des teilnehmenden Mieters/Nutzers im Verhältnis zur Summe der Nutzflächenanteile\*/Miteigentumsanteile\* aller teilnehmenden Mieter/Nutzer und beträgt somit bei Vertragsabschluss 4,08 % (Der Nutzflächenanteil\*/Miteigentumsanteil\* ist hier in Prozenten ausgedrückt.)

Der Anteil an den Kosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich €18,92 netto.

#### 4 Betriebskostenpauschale

Zu dem vom Mieter zu entrichtenden Mietzins zählen die Betriebskosten, die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben und der auf dem Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen.

##### a) Zu den Betriebskosten zählen gemäß §§ 21-24 MRG

- Wasser- und Kanalgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Unratabfuhr und der Schädlingsbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen Versicherung: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser einschließlich Korrosionsschäden
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden, soweit die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer solchen Versicherung zugestimmt hat. Näheres dazu unter Punkt 4 b
- Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft
- Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung inkl. Winterdienst und Gebäudetechnik
- Grundsteuer und öffentliche Abgaben
- Anteil der Kosten der allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen

Zur Verdeutlichung wird dem Mietvertrag der aktuelle Gesetzestext über die dem Mieter verrechenbaren Betriebskosten (§§ 21-24 MRG) beigelegt.

c) Angemessene Versicherung des Hauses gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses  
Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht eine angemessene Versicherung gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses. Finden o.a. Schäden nicht in der Versicherung Deckung, müssten diese aus der Hauptmietzinsreserve bestritten werden, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 ff MRG führen kann. Die Überwälzung der o.g. Versicherungsprämien setzt die Zustimmung der Mehrheit der Mieter nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände berechnet, voraus.

Der Mieter stimmt der bestehenden angemessenen Versicherung gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten

ausdrücklich zu.

~~e ausdrücklich nicht zu.~~

#### c) Verrechnung Betriebskosten

Der Vermieter macht von der gesetzlichen Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten Gebrauch.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 4,08 %, somit errechnet sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein monatliches Betriebskostenkonto von € 125,31 netto

und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08., netto € 131,57.

#### d. Der Vermieter ist Wohnungseigentümer

Der Vermieter erklärt, dass er Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft ist und über deren bestellte Verwaltung die Verrechnung der Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft erfolgt. Abrechnungen werden daher vom Vertreter der Eigentümergemeinschaft erstellt und verfügt dieser auch über die Belege. Der Vermieter selbst führt keine eigene Betriebskostenabrechnung. Zum Ermöglichen der Einsicht in die Belegaufstellung der Verwaltung erhält der Mieter auf Dauer des Mietvertrages die Vollmacht, selbst bei der Verwaltung einzuschreiten, die Belegeinsicht zu begehren und Ablichtungen oder Fotokopien auf eigene Kosten zu erstellen.

#### 5 Anteil an besonderen Aufwendungen

##### a Gemeinschaftsanlage Flachdach

Der Mieter ist berechtigt, die gemeinsam zur Benützung zustehende Gemeinschaftsanlage des Flachdaches in Anspruch zu nehmen und erklärt sich bereit, den Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage hierfür zu tragen.

Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes der o.a. Anlage errechnet sich aus  $80 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \cdot \text{Miteigentumsanteil}^*$  zur  $160 \text{ m}^2$  der Gesamtnutzfläche / ~~Summe aller Miteigentumsanteile aller teilnehmenden versorgten Objekte~~.

Der Anteil an den Kosten der o.a. Gemeinschaftsanlage beträgt im Vertragsabschlussmonat monatlich € 18,92 netto, und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08. netto € 19,58.

##### b Heizkosten, Warmwasserkosten, Kältekosten

###### Versorgung des Mietgegenstandes durch eine Einzeletagenheizung

Das Mietobjekt wird mit einer Einzeletagenheizung beheizt. Der Abschluss eines Einzelvertrages mit dem Versorgungsunternehmen obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten und hat dieser die Kosten für die Heizung (Gas, Strom, sonstige Energieträger) direkt an das Versorgungsunternehmen zu entrichten.

~~e — Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, wobei das Heiz-  
Kältekostenabrechnungsgesetz bei Vertragsabschluss nicht anwendbar ist \*~~

Der Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der Mietgegenstände.

~~\* Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage errechnet sich aus  $\frac{\text{m}^2 \text{ Nutzfläche} \cdot \text{Nutzwertanteil}^*}{\text{m}^2 \text{ Gesamtnutzfläche} \cdot \text{zum Gesamtnutzwertanteil der Liegenschaft}}$~~

Der Anteil an den Heizkosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich € ..... netto

und aufgrund der bereits vorliegenden Abrechnung für das Jahr ..... ergibt sich ab dem Monat ..... ein monatliches Akonto von € ..... netto.

Die Heizkosten\*, Warmwasserkosten\*, Kältekosten\* werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. des folgenden Kalenderjahres im Nachhinein abgerechnet (Jahrespauschalverrechnung). In Übereinstimmung der Abrechnungsmodalitäten betreffend der Heizkosten\*, Warmwasserkosten\*, Kältekosten\* -abrechnung im Mietrechtsgesetz treffen die Vertragsparteien im Hinblick auf die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten folgende Regelung: Ergibt die Abrechnung einen Rückstand, ist dieser zum übernächsten Zinstermi vom Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zu entrichten. Ergibt sich aus der

Abrechnung ein Guthaben, so ist dieses zum übernächsten Zinstermi an den Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zurückzuerstatten.

o Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz ist dennoch nicht anwendbar, da echte Einzellieferungsverträge (z.B. Fernwärme) abgeschlossen wurden.\*

Das Heiz- und Kälteabrechnungsgesetz ist nicht anwendbar, da ein echter Einzellieferungsvertrag mit ..... abgeschlossen wird/wurde. Der Verbrauch wird durch Wärmemähler\*/Kältemähler\* ermittelt und entsprechend durch den Energieversorger verrechnet.

o Das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz ist zwingend anzuwenden. Heizung\*, Warmwasser\*, Kälte\* werden durch eine zentrale Wärmeversorgungsanlage\*/Kälteversorgungsanlage\* bereitgestellt.\*

Die Aufteilung erfolgt gemäß Beiblatt „Abrechnung Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz“. Das Beiblatt ist Mietvertragsbestandteil.

## 6 Einrichtungsgegenstände

Folgende Einrichtungsgegenstände werden mitvermietet:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach,  
Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme

Das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beträgt monatlich € 0,00 netto.

## 7 gesondert an den Versorger zu leistende Kosten

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Heizung, Gas, Strom, Telefon, Multimedia. Diese sind vom Mieter direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten. Der Abschluss des Einzelvertrages obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten.

## 8 Mietzins gesamt

Zusammenfassend ergibt sich somit im Vertragsabschlusszeitpunkt folgende Vorschreibung zum Mietbeginn:

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus:

|                                                                                |   |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| - 1. dem Hauptmietzins von netto                                               | € | 432,59 |
| - 2. dem Entgelt für sonstige Leistungen von netto                             | € | /      |
| - 3. dem Entgelt für Flachdach, Müllraum, Fahrradraum Anlage von netto         | € | 18,92  |
| - 4 Betriebskosten – Akonto von netto                                          | € | 125,31 |
| - 5. dem Anteil für besondere Aufwendungen für den Betrieb eines Aufzugs netto | € | 0,00   |
| für den Betrieb einer Heizung netto                                            | € | 0,00   |
| - 6. dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von netto           | € | 0,00   |
| - Gesamtsumme netto                                                            | € | 576,82 |
| - Umsatzsteuer 10% (i.d.R. Hauptmietzins für Wohnungen, Betriebskosten)*       | € | 57,68  |
| - Umsatzsteuer 20% (z.B. Wärmelieferungen, Möbelmiete)*                        | € | 0,00   |
| Summe                                                                          | € | 634,50 |

## **9. Pünktigkeit, Haftung, Zahlungsverzug**

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften eines Monats auf das Konto der Bank:

Erste Bank & Sparkasse AG

IBAN AT12 2011 1290 1712 7901  
BIC GIBAATWWXXX

lautend auf Barbara ZEIER in Höhe von € 634,50 zu entrichten.

~~Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.\*~~

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. vereinbart.

## **10 Aufrechnung**

Der Mieter ist nicht berechtigt Gegenforderungen gegen den Mietzins aufzurechnen. Ausgenommen davon sind Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters, Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen und Gegenforderungen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

## **VI. Wartung und Instandhaltung**

Die Erhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich in Abänderung des § 1096 ABGB lediglich auf die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes, wenn es sich um die Behebung eines ernststen Schadens des Hauses an allgemeinen Teilen, einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder die Wärmeaufbereitungsanlage handelt.

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu benutzen. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen) hat der Mieter so zu warten, dass für den Vermieter und andere Bewohner keine Schäden entstehen.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für alle verschuldeten Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder seinen Mitbewohnern, Besucher und Gäste entstehen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass laut den Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung bei länger als 72 Stunden dauernder Ortsabwesenheit alle Wasserzuleitungen abzusperrern und geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen sind, da ansonsten der Versicherer im Schadensfall seine Leistung verweigern kann.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjekts notwendig sind, um Schäden an der Bausubstanz sowie den Versorgungsleitungen zu verhindern.

## **VII. Therme**

Marke/Type: JUNKERS – HG15/2 WK-19 E

Baujahr: ca. im Jahr 2015

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers jährlich 1x ein Service der Kombitherme, durchführen zu lassen. Der Vermieter legt bei Mietvertragsabschluss eine Kopie der Wartungsbestimmungen des Thermenherstellers vor, welche unterfertigt dem Mietvertrag beigelegt wird.

Er ist auch verpflichtet, die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Der Mieter übernimmt die Kosten der erforderlichen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen zum betriebenen Gerät, die für das betreffende Bundesland Wien vorgeschrieben sind. Diese fallen nach derzeitigem Stand mit € 350,00 an.

## **VIII. Unentgeltliche Nutzung**

Hinsichtlich der unentgeltlich bis auf jederzeitigen Widerruf beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte wird eine prekaristische Nutzung vereinbart. Diese umfasst folgende Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. kleines Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, Gas-Kombi-Therme

Die beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte sind schonend und pfleglich zu benutzen. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.

## IX. Sonstige Vereinbarungen

Instand- und Erhaltungsbeitrag für all die Elektronischen Geräte zur Sicherung der Wertbeständigkeit, in Höhe von € 1.269,00.

Mit diesem Betrag, sofern mal diese kaputt gehen sollten, wieder angeschafft. Auch die Gas-Kombi-Therme wird sollte diese Defekt sein neu angeschafft.

## X. Kaution

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kaution im Betrag von € 1.269,00. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kaution abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kaution samt Zinsen ist nach Vertragsende unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Forderungen für ausstehende Mietzinse, Schäden und sonstige Kosten zustehen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

## XI. Benützung

### 1 Investitionen

Für getätigte Investitionen steht dem Mieter ein Ersatzanspruch gem. § 10 MRG zu. Ansprüche für nützliche Aufwendungen gem. § 1037 iVm § 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern darüber keine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

### 2 Tierhaltung

Eine vom Mieter in Aussicht genommene Tierhaltung hat artgerecht zu erfolgen, wobei diese dem Vermieter zu melden ist. Den Mieter trifft die Tierhalterhaftung und die Haftung für Schäden durch das Verhalten der Tiere.

### 3 Untervermietung/Weitergabe

#### a) Untervermietung

Die Untervermietung ist nicht gestattet, wenn

- die Wohnung gänzlich untervermietet wird
- der zu entrichtende Untermietzins und etwaige sonstige Leistungen im Vergleich zu dem vom Mieter (Untervermieter) zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Mieters (Untervermieters) eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume dieser Wohnung übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde
- mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird

#### b) Weitergabe

Die Weitergabe des Mietgegenstandes ist innerhalb eines bestimmten Verwandtenkreises gesetzlich im Mietrechtsgesetz gemäß beiliegendem Gesetzestext vorgesehen, eine darüberhinausgehende Weitergabe wird nicht vereinbart.

### 4 Besichtigungsrecht Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mietgegenstand nach entsprechender Vereinbarung zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

### 5 Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die beigelegte und gesondert zu unterfertigende Hausordnung einzuhalten.

### 6 Haushaltsversicherung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, um Schäden an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen und Einrichtungen zu versichern, da die Gebäudeversicherung dieses Risiko nicht deckt.

## XII. Rücktritt

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG und § 30a KSchG belehrt. (Beilage Auszug Gesetz, aktuelle Fassung)

Lt. Besichtigungsprotokoll hat der Mieter das Mietobjekt erstmals am 23. August 2024 besichtigt.

### XIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass bei Beendigung des Mietvertrages die Reinigung des Mietgegenstandes so rechtzeitig vorzunehmen ist, dass das Mietobjekt unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Bei der Rückgabe sind dem Vermieter die Wartungsberichte für die Therme vorzulegen.

Der Mietgegenstand ist geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter nach Vertragsabbeendigung zurückzustellen.

### XIV. Sonstiges

#### 1 Energieausweis

Ein Energieausweis (vollständige Kopie desselben) wird binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss dem Mieter ausgehändigt.

#### 2 Datenschutz

Die Beilage Datenschutzerklärung ist Mietvertragsbestandteil.

#### 3 Notfalladresse

Der Mieter gibt folgende Notfalladresse an:

#### 4 Sonstiges

Alle in diesem Mietvertrag verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Personen jeglichen Geschlechts.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht.

Wien, am 20.09.2024

Ort / Datum

HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER

1149 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1

TELEFON +43 (0) 650 823 84 15

OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Mieter

Herausgeber und Verleger: Zentralverband Haus und Eigentum, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6, Tel. +43 406 33 18. Stand: Jänner 2024; Nachdruck, Vervielfältigung, Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Geräten sowie jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Herausgebers und Verlegers unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vertragsmuster ein unverbindliches Beispiel darstellt und im Einzelfall im Rahmen einer rechtlichen Beratung an die konkrete Situation angepasst werden muss. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Vertrages kann der Herausgeber und Verleger keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

# Mietvertrag

Tür Nr. 18

für Wohnungen (MRG-Tellanwendungsbereich, freier Hauptmietzins)

Stand: 25.11.2019

Zwischen Hauseigenverwaltung ZEIER Barbara  
als Vermieter

vertreten durch Angelo Gabriel - Immobilienreuhänder

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

derzeitige Anschrift 1140 Wien, Schanzstraße 51/Top 18

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1140 Wien, Schanzstraße  
Nr. 51 Stiege ..... Stock 4 Tür 18

bestehend aus (Unzutreffendes bitte streichen) 3 Zimmer(n), Kabinett(en), Küche (Kochnische), Baderaum  
(Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum, Kellerabteil,

Weitere Ausstattung:

~~Zentralheizung~~/Etagenheizung/ ..... Klimaanlage inkl. Heizfunktion ~~heizung~~

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in .....

Bitte Zutreffendes ankreuzen:



mitvermietete Heiztherme



mitvermieteter Warmwasserboiler



sonstiges mitvermietetes Wärmebereitungsgerät: .....

Bei der vermieteten Wohnung handelt es sich um einen Mietgegenstand, der (bitte Zutreffendes ankreuzen)



in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („nicht geförderte Neubauten“).



durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („Dachaus- und -aufbauten“).



durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („Zubauten“).



im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude liegt, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („Wohnungseigentum“).

Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: Einbauküche inkl. aller Geräte, Waschmaschine und Klimaanlage inkl. Heizf.

Die Nutzfläche beträgt ca.

83,92 m<sup>2</sup>

Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Bei einer widmungswidrigen Nutzung des Mietgegenstandes kann dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch zustehen.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen mitzubutzen:  
Aufzug, mittleres Flachdach, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum
3. Dem Mieter werden für die Vertragsdauer 2 Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 (Vertragsdauer)

### 1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine Kündigung durch den Vermieter setzt das Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes nach § 30 MRG (oder eines i.S. des § 2 Pkt. 3. wirksam vereinbarten Kündigungsgrundes) voraus und hat gerichtlich zu erfolgen. Eine Kündigung durch den Mieter setzt keinen Kündigungsgrund voraus und hat gerichtlich oder schriftlich zu erfolgen.

Das Mietverhältnis kann sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter unter Einhaltung einer (bitte Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ einmonatigen Kündigungsfrist  
☒ dreimonatigen Kündigungsfrist  
☐ .....-monatigen Kündigungsfrist

zu

- ☒ jedem Monatsletzten  
☐ dem Ende jedes Quartals

aufgekündigt werden.

Der Mieter gibt einen Kündigungsverzicht ab (bitte Zutreffendes ankreuzen):

- ☒ Nein.  
☐ Ja. Der Mieter verzichtet auf die Kündigung des Mietverhältnisses bis einschließlich ..... (bitte Datum vervollständigen). Hinweis: Nach der OGH-Entscheidung 9 Ob 13/21h verstoßen sowohl ein drei als auch ein fünfjähriger Kündigungsverzicht gegen das KSchG.  
Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist bei Einhaltung der Kündigungsfrist erstmals mit Wirksamkeit zu jenem Kündigungstermin möglich, der auf das Ende des Kündigungsverzichtszeitraumes folgt.

oder

### 2. Befristeter Mietvertrag

(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 03.08.2026 und wird auf die Dauer von 5 Jahren (31.07.2031) abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unabdingbare Recht, das Mietverhältnis gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.

3. Zusätzlich zu den gesetzlichen, in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG folgenden für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund:

.....  
.....

## § 3 (Mietzins und Betriebskosten)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von

Euro 811,82

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in Höhe von

Euro 288,18

sowie weiters

- dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- besonderen Aufwendungen
- Heizkosten, Warmwasserkosten

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Euro 110,00

2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (sowie des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich („Statistik Austria“) monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl 102,6 (Q3/2

Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

3. Der Mieter hat die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie besonderen Aufwendungen anteilig zu bezahlen.

- a) Vom Mieter sind als Betriebskosten anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für
- die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
  - die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, wobei jener Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des § 17 Abs. 1 MRG aufzuteilen ist;
  - die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalaräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
  - die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
  - die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar gewordenen Mietgegenstandes ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
  - die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
  - die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, und zwar
    - ☒ gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster;
    - ☒ gegen Sturmschäden;
    - ☒ gegen (weitere Versicherungen bitte ergänzen)

Erdbebenschäden

- die nach den Grundsätzen des § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung; die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft; Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese (i) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zzgl. des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien, (ii) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn, (iii) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach (i).

Zu den **Betriebskosten** zählen ferner die angemessenen Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes. Diese Kosten bestimmen sich wie folgt (bitte Verteilungs- bzw. Berechnungsschlüssel, derzeitigen Anteil und derzeitigen monatlichen Betrag offenlegen):

Nutzfläche - lt. Bestandsvermessung per März 2024

Vereinbarungsgemäß gelten auch folgende Aufwendungen als Betriebskosten (abschließende Aufzählung, keine Überwälzung von Erhaltungskosten):

Grundsteuer, Unratabfuhr-Abgaben, Wasser/- Abwasserabgaben und Kanalaräumung,

Schädlingsbekämpfung, Strom f. allg. Teile (Stiegenhauslicht, Einfahrt, Keller), Gebäudeversicherung,

Immobilienverwaltungshonorar, Entgelt f. Hausbetreuung, Entgelt f. Winterdienst.

- b) Unter die vom Mieter anteilig zu tragenden *laufenden öffentlichen Abgaben* fallen nach den Grundsätzen des § 21 Abs. 2 MRG jene, die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichten sind, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter nicht überwälzt werden dürfen.
- c) Zu den vom Mieter anteilig zu tragenden *besonderen Aufwendungen* zählen nach den Grundsätzen des § 24 Abs. 1 und 2 MRG die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen und die Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen.

Der Anteil an den Betriebskosten (ausgenommen an den Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes) und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter § 3 Pkt. 4. oder 5. fallenden, allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen bestimmt sich nach den Grundsätzen des § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses.

Die Parteien vereinbaren anstelle einer solchen Verteilung der Kosten nach Nutzflächen den folgenden Verteilungsschlüssel (falls abweichender Verteilungsschlüssel gewünscht, zB Verteilung nach Nutzwerten, bitte vervollständigen):

Verteilung nach Nutzfläche

Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil beträgt derzeit 6,04 %, das sind daher derzeit monatlich Euro 288,18 (zzgl. Umsatzsteuer).

4. Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges bestimmt sich nach Nutzfläche (bitte Verteilungsschlüssel offenlegen) und beträgt derzeit 0,00 %, das sind daher derzeit monatlich Euro 0,00 (zzgl. Umsatzsteuer).

5. Hinsichtlich des auf den Mietgegenstand entfallenden Anteils an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung gilt Folgendes:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchsermittlung, Mieter einer Eigentumswohnung) bestimmt sich der Anteil nach den Grundsätzen der § 24 Abs. 1 MRG iVm § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der zentral versorgten Mietgegenstände.

Der derzeitige Anteil beträgt \_\_\_\_\_ %, das sind daher derzeit monatlich Euro \_\_\_\_\_ (zzgl. Umsatzsteuer).

Die Parteien vereinbaren anstelle einer solchen Verteilung der Kosten nach Nutzflächen die folgende Regelung (bitte vervollständigen, falls abweichender Verteilungsschlüssel, zB Verteilung nach Nutzwerten, oder abweichendes Verrechnungsmodell gewünscht ist, zB Tragung der von der Eigentümergemeinschaft dem vermietenden Wohnungseigentümer nach dem HeizKG rechtmäßig verrechneten Heiz- und Warmwasserkosten durch den Mieter; der Verteilungsschlüssel und die derzeitige monatliche Kostenbelastung sind offenzulegen):

- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsermittlung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis \_\_\_\_\_ % / \_\_\_\_\_ %
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): \_\_\_\_\_ %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach \_\_\_\_\_

- c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3 HeizKG. Demnach haben die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH für Heizkosten zu 30 vH für Warmwasserkosten und die Aufteilung der Energiekosten zu 65 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 35 vH nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.
6. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) zu jedem Zinstermin gemeinsam mit dem Hauptmietzins einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten, den öffentlichen Abgaben oder besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Er hat dem Mieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträger Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Mieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigter bzw. Verpflichteter aus der Jahresabrechnung ist daher jener Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Überschuss- oder Fehlbetrages Mieter des Mietgegenstandes ist.
7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig. Er ist entweder mittels Banküberweisung auf das vom Vermieter bekanntgegebene Bankkonto oder mittels Einziehungsauftrages zu entrichten. Bei einer Entrichtung des Mietzinses mittels Banküberweisung ist es in zeitlicher Hinsicht ausreichend, wenn der Mieter seinem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag am Tag der Fälligkeit erteilt.
8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
9. Mehrere Mieter haften für die Entrichtung des gesamten Mietzinses solidarisch.

#### § 4 (Erhaltung, Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes)

1. In Abänderung der Erhaltungsregelung des § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB wird vereinbart, dass den Vermieter die Erhaltungspflicht im Umfang des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1 bis 3 MRG trifft. Demnach obliegt dem Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard sowie die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses. Innerhalb des Mietgegenstandes umfasst diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten. Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst ferner die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.
2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Klarstellend wird festgehalten, dass dementsprechend dem Mieter die Wartung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten obliegt.
3. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
4. Kommt der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungspflicht schuldhaft nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen.
5. Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste und Gehilfen) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- und Anzeigepflicht entstanden sind.

### § 5 (Gebrauch des Mietgegenstandes und Duldungspflichten des Mieters)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.
2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.
3. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters hat der Mieter einen solchen Eingriff in das Mietrecht zuzulassen, wenn und soweit dies zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.
4. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der wiederkehrenden Überprüfung zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, oder Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vom Mieter zu diesem Zweck zugänglich zu halten.
5. Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren im Mietgegenstand untersagt. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsbliche ungefährliche Kleintiere (wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder Meerschweinchen) und solche Tiere, auf die die Bewohner des Mietgegenstandes aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie Blinden-, Behindertenbegleit-, Demenz-, Autismus- oder Therapiehunde).
6. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahrrad und Krafträder, Autos oder Kinderwagen, außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig, soweit eine Freihaltung der außerhalb des Mietgegenstandes gelegenen Flächen zur Sicherung des Fluchtweges der Hausbewohner oder zur Sicherung des Rettungsweges für Einsatzkräfte oder aufgrund von Brandschutzbestimmungen geboten ist.

### § 6 (Veränderung und Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Die wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes sind vom Mieter durch dazu befugte Gewerbetreibende durchführen zu lassen. Der Mieter ist berechtigt, unwesentliche Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes auch ohne Zustimmung des Vermieters vorzunehmen.
2. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm getätigten Investitionen auf Ersatzansprüche. Ausgenommen davon sind Ansprüche für von ihm getätigte Aufwendungen, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters gefallen sind (§ 1036 ABGB).
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden handelt, dem Vermieter zu übergeben.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsmietzinsen in der dann aktuellen Höhe, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der verspäteten Übergabe trifft.

### § 7 (Verbot der Untervermietung)

1. Dem Mieter ist die Untervermietung des Mietgegenstandes nicht gestattet.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsmietzinsen in der dann aktuellen Höhe, falls der Mieter den Mietgegenstand entgegen dem vorstehenden Absatz vertragswidrig untervermietet. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der vertragswidrigen Untervermietung trifft.

### § 8 (Empfehlungen und sonstige Vereinbarungen)

Empfehlungen und Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

Dem Mieter wird aufgrund der automatisationsunterstützten Datenverarbeitung durch den Vermieter empfohlen, keine Zahlungen oder Mitteilungen auf Zahlscheinen oder im Wege des Onlinebankings abzugeben.

Für Vereinbarungen, mit denen die Vertragsparteien den Inhalt dieses Mietvertrages abändern, wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

Dem Mieter wird der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Haushaltsversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses empfohlen.

Die Vertragsparteien treffen die folgenden sonstigen Vereinbarungen:

Der monatlich zu überweisende Bruttogesamtbetrag inkl. 10% Ust. i.H.v. € 1.210,- Keine Kautions hinterlegt. Die Wohnung (Einheit Top 18) weitestgehend als in Ordnung empfunden - siehe Übergabeprotokoll. Aus rechtlichen Darlegungen gibt es keinen Widerspruch, dass Katzen in der Mietwohnung verboten sind.

HAUSEIGENVERWALTUNG  
**BARBARA**  
1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 31/1  
TELEFON +43 (0) 650 823 84 15  
OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

am

03.07.26

Vermieter

Übergabeprotokoll

Beilagen:

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

## I. Mietvertragsparteien

Vermieter:

**Hauseigenverwaltung ZEIER**

1140 Wien, Schanzstraße 51/1

**HAUSEIGENVERWALTUNG  
BARBARA ZEIER**

1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1  
TELEFON +43 (0) 650 823 84 15  
OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Name und Telefonnummer

vertreten durch: Angelo Manuel GABRIEL, geb., am 31.01.1998, Immobilienreuhänder  
+43 650 823 84 15

Mieter:

Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, ggf. Sozialversicherungsnummer

## II. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause **1140 Wien, Schanzstraße 51**  
gelegenen Mietgegenstand, Wohnung **Top Nr. 13-14 Nutzfläche: 81,48 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung besteht aus zwei Schlafzimmern, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Baderaum, ein Vorraum  
und ein WC.

Vermietet ist ausschließlich der Innenraum.

Mitvermietet wird:

Kellerabteil, mittleres Flachdach und Fahrradraum.

Sonstiges:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach,  
Badezimmermöbel, E-Boiler.

Zur Wohnung gibt der Vermieter folgende Ausstattungskategorie an: **Kategorie A**

**Vereinbarte Nutzung:** Der Mietgegenstand wird vom Vermieter als Wohnraum vermietet und ist baurechtlich als  
Wohnung gewidmet. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, die Widmung einzuhalten.

## III. Zustand des Mietobjekts

Über den Zustand der Wohnung wurde die beiliegende Fotodokumentation mit 27 Stück Fotos erstellt.

## IV. Dauer

### Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2024 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

- a) ~~Die Kündigungsfrist beträgt:~~ ..... ~~Kündigungsstermine:~~ ..... oder
- b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.
- oder

### Befristetes Mietverhältnis\*

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... Jahren und ..... Monaten abgeschlossen.

~~Es beginnt am ..... und endet mit Ablauf des ..... ohne Kündigung.~~

Nach Ablauf eines Jahres der vereinbarten Mietdauer hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag schriftlich vorzeitig zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zu kündigen.

## V. Mietzins/Wertsicherung/Betriebskostenpauschale

Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu tragenden Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

In Konkretisierung dieser gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich des für diesen Mietgegenstand zu verrechnenden Mietzinses folgende Mietzinsbestandteile:

### 1 Hauptmietzins

- a) **Der monatliche Hauptmietzins** wird für den Zeitpunkt des Mietbeginns mit € 620,88 netto.

~~\*und mit Wirksamwerden der gesetzlichen Verlautbarung der Wertbeständigkeit per ..... mit EUR ..... vereinbart. (\* nicht Zutreffendes streichen)~~

### ~~b) Befristungsabschlag\*~~

~~Bei befristet abgeschlossenen Mietverträgen entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75 % des nach § 16 MRG zulässigen Hauptmietzinses, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25 % des Hauptmietzinses, das entspricht € ....., bereits berücksichtigt wurde. Bei Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis erhöht sich der Hauptmietzins um den in Abzug gebrachten gegebenenfalls valorisierten Befristungsabschlag.~~

### c) Lagezuschlag bei Richtwertmietzins

Bei der Lage des Hauses wurden folgende Umstände bei der Mietzinsbildung berücksichtigt:

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn (U3), S-Bahn, Autobus (12A, 10A), Straßenbahn (49er, 10er) >500m

**Lebensmittelgeschäfte:** Billa, Penny (>300 m), Lidl, Spar, Billa Plus >600 m

**Trafik:** im Umkreis von 300-500 m

**Restaurants:** diverse Gasthäuser, sowie einen McDonald's auf der Johnstraße >400-700 m

**Einkaufszentrum:** Meiselmarkt > 600 m und Lugner City > 900 m

**Ärzte:** innerhalb von 500 m findet man sie überall

**Apotheken:** im Umkreis von 500 m

### d) Wertsicherung

Hinsichtlich des Hauptmietzinses ist Wertbeständigkeit gemäß den gesetzlichen Verlautbarungen über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz gegeben. Die durch die gesetzliche Wertbeständigkeit eingetretene Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Die durch die Wertbeständigkeit eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzinses erfolgt entsprechend den gesetzlichen Verlautbarungen.

Eine Veränderung innerhalb der ersten zwei Monate ab Vertragsabschluss ist bei der Mietzinsvereinbarung in Punkt a) berücksichtigt.

#### e) Wertsicherung - Nachfolgeindex

Entfällt die gesetzliche Bestimmung über die Wertsicherung des Richtwertmietzins und tritt keine Nachfolgeregelung in Kraft, wird folgende Wertsicherungsvereinbarung getroffen:

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat des Außerkrafttretens der gesetzlichen Wertbeständigkeit endgültig verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Hauptmietzins wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Hauptmietzins gilt ab Veröffentlichung und kann unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlautbarten Indexzahl vom Mieter begehrt werden.

## 2 Entgelt für sonstige Leistungen:

**Wartung der E-Heizkörper, E-Boiler Wartung, Küchenreparatur, Glühbirnen tausch, Armaturen reparieren/tauschen und Kanalverstopfungen, etc.**

a) Das monatliche Entgelt für die o.a. sonstigen Leistungen wird für den Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns mit € 50,00 netto vereinbart.

#### b) Wertsicherung

Das Entgelt für die sonstigen Leistungen wird auf den von der Statistik Austria (Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 (2020=100) wertbezogen.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den dritten Monat, berechnet ab dem Monat des Mietvertragsbeginns, endgültig verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen nach oben oder unten wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Entgelts für sonstige Leistungen wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. Eine durch die Wertsicherung eingetretene Herabsetzung des Entgelts für sonstige Leistungen kann vom Mieter unmittelbar nach Veröffentlichung der endgültig verlautbarten Indexzahl begehrt werden.

## 3 Anlagen, die bestimmten Mietern zur Verfügung stehen: Flachdach, Müllraum und Fahrradraum

Der Beitritt des Mieters zur **Flachdach, Müllraum und Fahrradraum**-Gemeinschaft ist in dem gesonderten Beiblatt, das einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, geregelt.

Der Anteil dieser Kosten errechnet sich aus dem Nutzflächenanteil\*/~~Miteigentumsanteil~~ des teilnehmenden Mieters/Nutzers im Verhältnis zur Summe der Nutzflächenanteile\*/~~Miteigentumsanteile~~ aller teilnehmenden Mieter/Nutzer und beträgt somit bei Vertragsabschluss 5,86 % (*Der Nutzflächenanteil\*/~~Miteigentumsanteil~~ ist hier in Prozenten ausgedrückt.*)

Der Anteil an den Kosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich €27,16 netto.

## 4 Betriebskostenpauschale

Zu dem vom Mieter zu entrichtenden Mietzins zählen die Betriebskosten, die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben und der auf dem Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besonderen Aufwendungen.

#### a) Zu den Betriebskosten zählen gemäß §§ 21-24 MRG

- Wasser- und Kanalgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Unratabfuhr und der Schädlingsbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen Versicherung: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser einschließlich Korrosionsschäden
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden, soweit die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer solchen Versicherung zugestimmt hat. Näheres dazu unter Punkt 4 b
- Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft
- Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung inkl. Winterdienst und Gebäudetechnik
- Grundsteuer und öffentliche Abgaben
- Anteil der Kosten der allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen

Zur Verdeutlichung wird dem Mietvertrag der aktuelle Gesetzestext über die dem Mieter verrechenbaren Betriebskosten (§§ 21-24 MRG) beigelegt.

**c) Angemessene Versicherung des Hauses gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses**

Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht eine angemessene Versicherung gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses. Finden o.a. Schäden nicht in der Versicherung Deckung, müssten diese aus der Hauptmietzinsreserve bestritten werden, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 ff MRG führen kann. Die Überwälzung der o.g. Versicherungsprämien setzt die Zustimmung der Mehrheit der Mieter nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände berechnet, voraus.

Der Mieter stimmt der bestehenden angemessenen Versicherung gegen Haftpflicht, Sturmschäden, Erdbebenschäden, Feuer, Leitungswasserschäden und Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten

ausdrücklich zu.

~~o ausdrücklich nicht zu.~~

**c) Verrechnung Betriebskosten**

Der Vermieter macht von der gesetzlichen Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung der Betriebskosten Gebrauch.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 5,86 %, somit errechnet sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein monatliches Betriebskostenkonto von € 179,85 netto

und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08., netto € 188,84.

**d. Der Vermieter ist Wohnungseigentümer**

Der Vermieter erklärt, dass er Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft ist und über deren bestellte Verwaltung die Verrechnung der Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft erfolgt. Abrechnungen werden daher vom Vertreter der Eigentümergemeinschaft erstellt und verfügt dieser auch über die Belege. Der Vermieter selbst führt keine eigene Betriebskostenabrechnung. Zum Ermöglichen der Einsicht in die Belegaufstellung der Verwaltung erhält der Mieter auf Dauer des Mietvertrages die Vollmacht, selbst bei der Verwaltung einzuschreiten, die Belegeinsicht zu begehren und Ablichtungen oder Fotokopien auf eigene Kosten zu erstellen.

**5 Anteil an besonderen Aufwendungen**

**a Gemeinschaftsanlage Flachdach**

Der Mieter ist berechtigt, die gemeinsam zur Benützung zustehende Gemeinschaftsanlage **des Flachdaches** in Anspruch zu nehmen und erklärt sich bereit, den Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage hierfür zu tragen.

Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes der o.a. Anlage errechnet sich aus  $80 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \cdot \text{Miteigentumsanteil}^*$  zur  $160 \text{ m}^2$  der Gesamtnutzfläche //  $\text{Summe aller Miteigentumsanteile aller teilnehmenden versorgten Objekte}$ .

Der Anteil an den Kosten der o.a. Gemeinschaftsanlage beträgt im Vertragsabschlussmonat monatlich € 27,16 netto. und ab Veränderung aufgrund der Abrechnung zum 30.06. ab dem Monat 01.08. netto € 28,11.

**b Heizkosten, Warmwasserkosten, Kältekosten**

**Versorgung des Mietgegenstandes durch eine Einzeletagenheizung**

Das Mietobjekt wird mit einer Einzeletagenheizung beheizt. Der Abschluss eines Einzelvertrages mit dem Versorgungsunternehmen obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten und hat dieser die Kosten für die Heizung (Gas, Strom, sonstige Energieträger) direkt an das Versorgungsunternehmen zu entrichten.

~~o Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, wobei das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz bei Vertragsabschluss nicht anwendbar ist.\*~~

Der Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der Mietgegenstände.

\*Der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage errechnet sich aus  $\frac{\text{m}^2 \text{ Nutzfläche} \cdot \text{Nutzwertanteile}^*}{\text{im Verhältnis zur } \text{m}^2 \text{ Gesamtnutzfläche} \cdot \text{zum } \text{Gesamtnutzwertanteil der Liegenschaft}^*}$ .

Der Anteil an den Heizkosten beträgt bei Vertragsabschluss monatlich €.....netto

und aufgrund der bereits vorliegenden Abrechnung für das Jahr ..... ergibt sich ab dem Monat ..... ein monatliches Akonto von €.....netto.

Die Heizkosten\*, Warmwasserkosten\*, Kältekosten\* werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. des folgenden Kalenderjahres im Nachhinein abgerechnet (Jahrespauschalverrechnung). In Übereinstimmung der Abrechnungsmodalitäten betreffend der Heizkosten\* Warmwasser\* Kältekosten\* abrechnung im Mietrechtsgesetz treffen die Vertragsparteien im Hinblick auf die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten folgende Regelung: Ergibt die Abrechnung einen Rückstand, ist dieser zum übernächsten Zinstermin vom Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zu entrichten. Ergibt sich aus der

Abrechnung ein Guthaben, so ist dieses zum übernächsten Zinstermin an den Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinszahlung Mieter ist, zurückzuerstatten.

~~o Versorgung des Mietgegenstandes über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz ist dennoch nicht anwendbar, da echte Einzellieferungsverträge (z.B. Fernwärme) abgeschlossen wurden.\*~~

Das Heiz- und Kälteabrechnungsgesetz ist nicht anwendbar, da ein echter\* Einzellieferungsvertrag mit ..... abgeschlossen wird/wurde. Der Verbrauch wird durch Wärmehöher\*/Kältehöher\* ermittelt und entsprechend durch den Energieversorger verrechnet.

~~o Das Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz ist zwingend anzuwenden. Heizung\*, Warmwasser\*, Kälte\* werden durch eine zentrale Wärmeversorgungsanlage\*/Kälteversorgungsanlage\* bereitgestellt.\*~~

Die Aufteilung erfolgt gemäß Beiblatt „Abrechnung Heiz-Kältekostenabrechnungsgesetz“. Das Beiblatt ist Mietvertragsbestandteil.

## 6 Einrichtungsgegenstände

Folgende Einrichtungsgegenstände werden mitvermietet:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, E-Boiler

Das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beträgt monatlich € 0,00 netto.

## 7 gesondert an den Versorger zu leistende Kosten

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Heizung, Gas, Strom, Telefon, Multimedia. Diese sind vom Mieter direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten. Der Abschluss des Einzelvertrages obliegt dem Mieter auf eigene Gefahr und Kosten.

## 8 Mietzins gesamt

Zusammenfassend ergibt sich somit im Vertragsabschlusszeitpunkt folgende Verschreibung zum Mietbeginn:

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus:

|                                                                                |   |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| - 1. dem Hauptmietzins von netto                                               | € | 620,88 |
| - 2. dem Entgelt für sonstige Leistungen von netto                             | € | /      |
| - 3. dem Entgelt für Flachdach, Müllraum, Fahrradraum Anlage von netto         | € | 27,16  |
| - 4 Betriebskosten – Akonto von netto                                          | € | 179,85 |
| - 5. dem Anteil für besondere Aufwendungen für den Betrieb eines Aufzugs netto | € | 0,00   |
| für den Betrieb einer Heizung netto                                            | € | 0,00   |
| - 6. dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von netto           | € | 0,00   |
| - Gesamtsumme netto                                                            | € | 827,89 |
| - Umsatzsteuer 10% (i.d.R. Hauptmietzins für Wohnungen, Betriebskosten)*       | € | 82,78  |
| - Umsatzsteuer 20% (z.B. Wärmelieferungen, Möbelmiete)*                        | € | 0,00   |
| Summe                                                                          | € | 910,67 |

## 9 Fälligkeit, Haftung, Zahlungsverzug

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften eines Monats auf das Konto der Bank:

Erste Bank & Sparkasse AG

IBAN AT12 2011 1290 1712 7901  
BIC GIBAATWWXXX

lautend auf Barbara ZEIER in Höhe von € 910,67 zu entrichten.

~~Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.\*~~

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. vereinbart.

## 10 Aufrechnung

Der Mieter ist nicht berechtigt Gegenforderungen gegen den Mietzins aufzurechnen. Ausgenommen davon sind Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters, Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen und Gegenforderungen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

## VI. Wartung und Instandhaltung

Die Erhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich in Abänderung des § 1096 ABGB lediglich auf die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes, wenn es sich um die Behebung eines ersten Schadens des Hauses an allgemeinen Teilen, einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder die Wärmeaufbereitungsanlage handelt.

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu benutzen. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen) hat der Mieter so zu warten, dass für den Vermieter und andere Bewohner keine Schäden entstehen.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für alle verschuldeten Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder seinen Mitbewohnern, Besucher und Gäste entstehen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass laut den Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung bei länger als 72 Stunden dauernder Ortsabwesenheit alle Wasserzuleitungen abzusperren und geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen sind, da ansonsten der Versicherer im Schadensfall seine Leistung verweigern kann.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjekts notwendig sind, um Schäden an der Bausubstanz sowie den Versorgungsleitungen zu verhindern.

## VII. Therme

Marke/Type: AE – Austria Email AG/EKL 100U  
Hersteller-Nr.: Z504 766846  
Inhalt: 100 L 6 bar

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers alle 4 Jahre, 1x ein Service des E-Boilers, durchführen zu lassen. Der Vermieter legt bei Mietvertragsabschluss eine Kopie der Wartungsbestimmungen des Thermenherstellers vor, welche unterfertigt dem Mietvertrag beigelegt wird.

Er ist auch verpflichtet, die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Der Mieter übernimmt die Kosten der erforderlichen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen zum betriebenen Gerät, die für das betreffende Bundesland Wien vorgeschrieben sind. Diese fallen nach derzeitigem Stand mit € 150,00 an.

## VIII. Unentgeltliche Nutzung

Hinsichtlich der unentgeltlich bis auf jederzeitigen Widerruf beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte wird eine prekaristische Nutzung vereinbart. Diese umfasst folgende Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte:

Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, Backofen, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Badezimmermöbel, E-Boiler

Die beigestellten Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte sind schonend und pfleglich zu benutzen. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.

## IX. Sonstige Vereinbarungen

### Instand- und Erhaltungsbeitrag für all die Elektronischen Geräte zur Sicherung der Wertbeständigkeit.

Mit diesem Betrag, sofern mal Geräte kaputt gehen sollten, wieder angeschafft. Auch der E-Boiler sollte diese Defekt sein, damit neu angeschafft.

## X. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 0,00. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist nach Vertragsende unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Forderungen für ausstehende Mietzinse, Schäden und sonstige Kosten zustehen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

## XI. Benützung

### 1 Investitionen

Für getätigte Investitionen steht dem Mieter ein Ersatzanspruch gem. § 10 MRG zu. Ansprüche für nützliche Aufwendungen gem. § 1037 iVm § 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern darüber keine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

### 2 Tierhaltung

Eine vom Mieter in Aussicht genommene Tierhaltung hat artgerecht zu erfolgen, wobei diese dem Vermieter zu melden ist. Den Mieter trifft die Tierhalterhaftung und die Haftung für Schäden durch das Verhalten der Tiere.

### 3 Untervermietung/Weitergabe

#### a) Untervermietung

Die Untervermietung ist nicht gestattet, wenn

- die Wohnung gänzlich untervermietet wird
- der zu entrichtende Untermietzins und etwaige sonstige Leistungen im Vergleich zu dem vom Mieter (Untervermieter) zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Mieters (Untervermieters) eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume dieser Wohnung übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde
- mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird

#### b) Weitergabe

Die Weitergabe des Mietgegenstandes ist innerhalb eines bestimmten Verwandtenkreises gesetzlich im Mietrechtsgesetz gemäß beiliegendem Gesetzestext vorgesehen, eine darüberhinausgehende Weitergabe wird nicht vereinbart.

### 4 Besichtigungsrecht Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mietgegenstand nach entsprechender Vereinbarung zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

### 5 Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die beigelegte und gesondert zu unterfertigende Hausordnung einzuhalten.

### 6 Haushaltsversicherung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, um Schäden an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen und Einrichtungen zu versichern, da die Gebäudeversicherung dieses Risiko nicht deckt.

## XII. Rücktritt

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG und § 30a KSchG belehrt. (Beilage Auszug Gesetz, aktuelle Fassung)

### XIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass bei Beendigung des Mietvertrages die Reinigung des Mietgegenstandes so rechtzeitig vorzunehmen ist, dass das Mietobjekt unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Bei der Rückgabe sind dem Vermieter die Wartungsberichte für die Therme vorzulegen.

Der Mietgegenstand ist geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter nach Vertragsbeendigung zurückzustellen.

### XIV. Sonstiges

#### 1 Energieausweis

Ein Energieausweis (vollständige Kopie desselben) wird binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss dem Mieter ausgehändigt.

#### 2 Datenschutz

Die Beilage Datenschutzerklärung ist Mietvertragsbestandteil.

#### 3 Notfalladresse

Der Mieter gibt folgende Notfalladresse an:

#### 4 Sonstiges

Alle in diesem Mietvertrag verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Personen jeglichen Geschlechts.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht.

Wien, am 20.09.2024

Ort / Datum

HAUSEIGENVERWALTUNG

BARBARA ZEIER

1140 WIEN, SCHANZSTRASSE 51/1

TELEFON +43 (0) 650 823 84 15

OFFICE.HAUSEIGENVERWALTUNGZEIER@GMAIL.COM

Mieter

Herausgeber und Verleger: Zentralverband Haus und Eigentum, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6, Tel. +43 406 33 18. Stand: Jänner 2024; Nachdruck, Vervielfältigung, Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Geräten sowie jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Herausgebers und Verlegers unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vertragsmuster ein unverbindliches Beispiel darstellt und im Einzelfall im Rahmen einer rechtlichen Beratung an die konkrete Situation angepasst werden muss. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Vertrages kann der Herausgeber und Verleger keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.