

An das  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**74E 124/25a**  
**Rappachgasse 9/Mautner-Markhof-Gasse 61**  
113/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

1. B-LNr.: 24, 159/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 1 Büro mit  
2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7
2. B-LNr.: 25, 158/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 4 Büro mit  
2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8
3. B-LNr.: 26, 154/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 1 Top 1 Büro mit 2  
Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9
4. B-LNr.: 27, 154/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 1 Top 4 Büro mit 2  
Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10

jeweils der Liegenschaft EZ 206 GB 01107 Simmering  
in 1110 Wien, Rappachgasse 9/Mautner-Markhof-Gasse 61

**Betreibende Partei:** **Sparkasse Neunkirchen**  
Hauptplatz 2, 2620 Neunkirchen

**vertreten durch:** **Allinger Ludwiger Rechtsanwälte GesbR**  
Herrengasse 25, 2700 Wiener Neustadt (APARNE/VIEPGe2)

**Verpflichtete Partei:** **VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)**  
Ungargasse 53/24, 1030 Wien

**wegen:** EUR 70.000,00 samt Anhang  
Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**1-fach-elektronisch**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>1</b>
1.1. Auftraggeber.....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	4
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	4
1.7. Umsatzsteuer.....	4
<b>2. BEFUND</b> .....	<b>5</b>
2.1. Grundbuchsstand.....	5
2.2. Lage.....	6
2.3. Flächenwidmung und Bebauung.....	8
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	9
2.5. Umgebungslärm.....	10
2.6. Gebäude.....	11
2.6.1. Besondere Vereinbarungen.....	14
2.6.2. Bau- und Erhaltungszustand.....	15
2.6.3. Kontaminierungen.....	16
2.6.4. Offene Rechnungen und Aufträge.....	17
2.6.5. Objektart.....	17
2.6.6. Hausbesorger.....	17
2.6.7. Sockelsanierung / Bauaufträge.....	17
2.6.8. Reparaturrücklage.....	17
2.6.9. Ö-Norm B-1300.....	17
2.6.10. Reparaturvorschau.....	18
2.6.11. Energieausweis.....	18
2.7. Einheiten.....	18
2.7.1. Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7.26	
2.7.1.1. Bestandrechte.....	34
2.7.1.2. Kautionen.....	38
2.7.1.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	38
2.7.2. Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8.39	
2.7.2.1. Bestandrechte.....	47
2.7.2.2. Kautionen.....	50
2.7.2.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	51
2.7.3. Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9 ...	52
2.7.3.1. Bestandrechte.....	60
2.7.3.2. Kautionen.....	63
2.7.3.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	64
2.7.4. Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10.	65
2.7.4.1. Bestandrechte.....	74
2.7.4.2. Kautionen.....	74
2.7.4.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	75
2.7.5. Bau- und Erhaltungszustand:.....	76

<b>2.7.6. Kautionen.....</b>	<b>76</b>
<b>2.7.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte .....</b>	<b>76</b>
<b>3. BEWERTUNG .....</b>	<b>77</b>
<b>3.1. Allgemeines.....</b>	<b>77</b>
<b>3.2. Ertragswert .....</b>	<b>79</b>
<b>3.2.1. Ertragswert Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7.....</b>	<b>81</b>
<b>3.2.2. Ertragswert Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8.....</b>	<b>82</b>
<b>3.2.3. Ertragswert Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9.....</b>	<b>83</b>
<b>3.2.4. Ertragswert Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10.....</b>	<b>84</b>
<b>3.3. Zusammenfassung .....</b>	<b>85</b>
<b>4. BEILAGEN .....</b>	<b>86</b>

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien  
Beschluss vom 10.10.2025

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der

1. B-LNr.: 24, 159/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 1 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7
2. B-LNr.: 25, 158/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 4 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8
3. B-LNr.: 26, 154/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 1 Top 1 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9
4. B-LNr.: 27, 154/1177-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 1 Top 4 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10

jeweils der Liegenschaft EZ 206, Grundbuch 01107 Simmering mit der Liegenschaftsadresse 1110 Wien, Rappachgasse 9/Mautner-Markhof-Gasse 61 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 24.09.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

## 1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme  
15.12.2025

## 1.4. Grundlagen

- Frustrierte Befundaufnahme am 18.11.2025 in Anwesenheit des Geschäftsführers der verpflichteten Partei
- Befundaufnahme am 15.12.2025 in Anwesenheit:
  - Des Geschäftsführers der verpflichteten Partei
  - des gefertigten SV

- jeweiligen Mieters
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde, insbesondere
  - Pläne
  - Bescheid der MA 37/805045/2017/1,11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 07.03.2019 (Baubewilligung, Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung)
  - Mitteilung der MA 37/334087-2018, 11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 20.05.2021 (Orientierungsnummer GGR Süd/805045-2017)
  - Fertigstellungsanzeige der MA37/805045-2017-65 vom 28.04.2021 (Bewilligungszahl MA 37/ 805045-2017-65)
  - Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gemäß §128 BO zur Zahl MA37/805045/2017/1 vom 18.02.2021
  - Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 51 Wiener Garagengesetz 2008, 11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 11.12.2017
  - Anzeige der MA 37-A/613956-2020, 11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 16.07.2020 (Personenaufzug Nr. 43923831)
- Einsichtnahme in die elektronische Urkundensammlung, insbesondere
  - Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 11323/2020 samt Nachtrag
  - Nutzwertberechnung zu TZ 11323/2020
  - Gutachten gem. § 6 Abs 1 WEG 2002 zu TZ 11323/2020
- Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh vom 16.10.2025 und 22.10.2025 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
  - Bestandspläne vom 24.07.2020 (ident bewilligten Plänen Baubehörde)
  - Vorschreibung 2025 Top 2/1
  - Vorschreibung 2025 Top 2/4
  - Vorschreibung 2025 Top H1/1
  - Vorschreibung 2025 Top H1/4
  - Kontoblätter 2025
  - Vorausschau 12/2024
  - Energieausweis Rappachgasse 9 vom 06.10.2017
  - Energieausweis Stiege 1 vom 06.10.2017
  - Energieausweis Stiege 2 vom 06.10.2017
  - Energieausweis Haus 1 vom 06.10.2017
  - Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung vom 24.11.2024
  - Befund und Gutachten samt Grobkosteneinschätzung für Mängelbehebungen vom 10.12.2024
  - Bescheid der MA 37/805045/2017/1,11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 07.03.2019 (Baubewilligung, Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung)
  - Fertigstellungsanzeige der MA37/805045-2017-65 vom 28.04.2021 (Bewilligungszahl MA 37/ 805045-2017-65)
  - Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gemäß §128 BO zur Zahl MA37/805045/2017/1 vom 18.02.2021
- Schreiben der Hausverwaltung Pristusek & Partner Immobilienverwaltung GmbH vom 25.01.2026

- Schreiben der verpflichteten Partei u.a. vom 22.12.2025, 23.12.2025 und 07.01.2026 samt übermittelten Unterlagen wie
  - Mietvertrag Stiege 2 Top 2 Büro vom 24.03.2021 (bezeichnet als Top 2A, Mautner Markhofgasse 61/2A)
  - Mietvertrag Stiege 2 Top 4 Büro vom 19.02.2021 (im Mietvertrag bezeichnet als Haus 2B bzw. Mautner Markhof-Gasse 61/2/4)
  - Mietvertrag Haus 1 Top 1 Büro vom 02.06.2025 (im Mietvertrag wird als Mautner Markhofgasse 61/4/1 bezeichnet)
  - Zinsliste vom 01.11.2025
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7369 vom 07.11.2002
- Grundbuchsauszug u.a. vom 13.10.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 15.12.2025
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
  - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage – 2012
  - Seiser-Kainz, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2014
  - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
  - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
  - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
  - ÖNORM B1802
  - Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
  - Erhebungen über Grundstückspreise
  - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
  - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
  - Jedem potentiellen Ersteher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
  - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
  - Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
  - Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

## **1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung**

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

## **1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

(ÖNORM B1802)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

## **1.7. Umsatzsteuer**

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

## 2. BEFUND

### 2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 206  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A2-  
Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24, 25, 26, 27 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-  
Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 8328/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
29 G GST-Fläche \* 723  
Bauf.(10) 447  
Gärten(10) 276 Rappachgasse 9  
Mautner-Markhof-Gasse 61

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 3869/1979 9868/2019 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst  
29  
2 a 3239/2014 9868/2019 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen  
Gehsteiges gem Pkt II Bescheid MA 37 2014-02-12 hins Gst 29 gestundet  
3 a 5997/2019 9868/2019 gestundete Verpflichtung zur Herstellung des  
endgültigen Gehsteiges gem Pkt II.) Bescheid 2019-03-07 hins Gst 29  
5 a 9868/2019 Bauplatz (auf) Gst 29  
6 a 11323/2020 Verwalter der Liegenschaft :  
CPI Hausverwaltung GmbH (FN 203027w), Hahngasse 3, 1090 Wien  
7 a 5514/2024 Verwalter der Liegenschaft RES Immobilienverwaltung GmbH  
(FN 223170t), Gaudenzdorfer Gürtel 47/8, 1120 Wien  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
24 ANTEIL: 159/1177  
VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)  
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090  
a 11323/2020 IM RANG 1150/2018 Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 1 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7  
b 5717/2021 IM RANG 5249/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht  
c gelöscht  
25 ANTEIL: 158/1177  
VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)  
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090  
a 11323/2020 IM RANG 1150/2018 Wohnungseigentum an Stiege 2 Top 4 Büro  
mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8  
b 5717/2021 IM RANG 5249/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht  
c gelöscht  
26 ANTEIL: 154/1177  
VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)  
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090  
a 11323/2020 IM RANG 1150/2018 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 1 Büro mit  
2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9  
b 5717/2021 IM RANG 5249/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht  
c gelöscht  
27 ANTEIL: 154/1177  
VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)  
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

```

a 11323/2020 IM RANG 1150/2018 Wohnungseigentum an Haus 1 Top 4 Büro mit
  2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10
b 5717/2021 IM RANG 5249/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht
c gelöscht
***** C *****
28 a 11323/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 , gem Pkt VI Wohnungseigentumsvertrag
    2020-09-09
31   auf Anteil B-LNR 24 bis 27
    a 5717/2021 Pfandurkunde 2021-06-02
      PFANDRECHT
      Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
      für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
36   auf Anteil B-LNR 24 bis 27
    a 8328/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
      Antragskosten EUR 1.605,72
      für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)(74 E 124/25a)
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch
13.10.2025 09:34:13

```

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen C-LNr.: 28 ist bewertungsneutral. Die Anmerkungen im A-2 Blatt sind marktkonform und stellen keinen den Wert der gegenständlichen Einheit beeinträchtigenden Faktor dar. Die eingetragenen Rechte wirken sich nicht verkehrsrelevant auf gegenständliches Verkehrswertermittlungsverfahren aus, sofern sie nicht im Gutachten berücksichtigt werden.

## 2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk, in „Simmering“. Dieser Bezirk ist zu Wohnzwecken, aber auch zu Geschäfts- und Bürozzwecken beliebt und gehört zu den so genannten „äußeren Bezirken“ Wiens. Simmering liegt im Südosten Wiens und ist der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Simmering nimmt dabei 5,6 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal. Im äußersten Südosten des Bezirksgebietes haben sich Reste der ehemals großen Auwälder erhalten. Nordwestlich schließt sich die Simmeringer Haide an, deren ehemals bewaldetes Gebiet heute teilweise verbaut oder dem Gemüselandbau gewidmet ist. Ein hoher Anteil des Bezirksgebietes ist Grünland, rund die Hälfte davon entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Norden und Osten ist hingegen weitgehend verbaut. Im Südwesten nimmt der Wiener Zentralfriedhof umfangreiche Flächen ein.

Die Liegenschaft befindet sich in der Rappachgasse/Mautner-Markhof-Gasse, in nördlicher Lage des 11. Wiener Gemeindebezirkes in unmittelbarer Nähe zur A4, der Ostautobahn. Es handelt sich hierbei um eine relativ beliebte Wohngegend im tendenziell leichter verbauten Gebiet

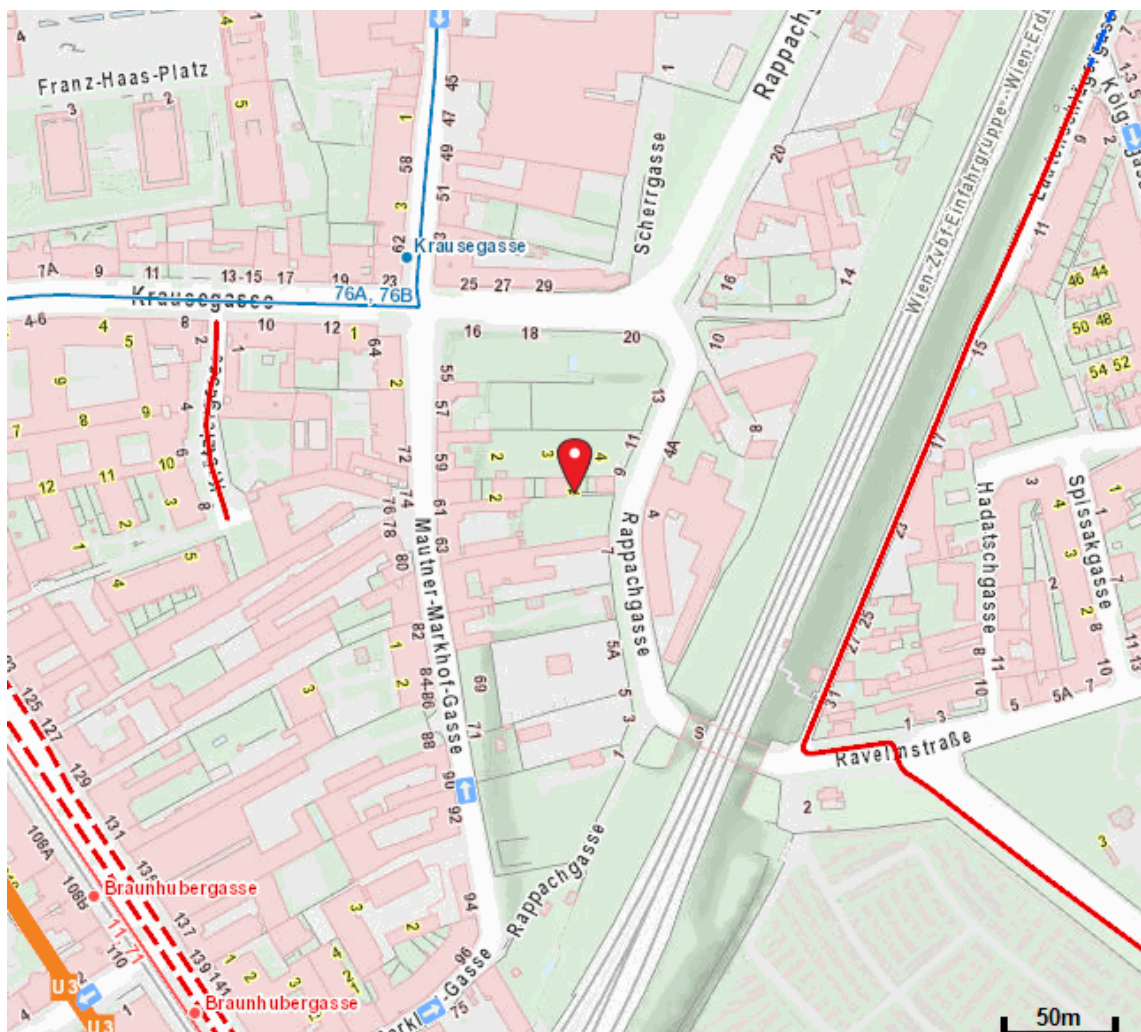
in Simmering. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken, als auch für gewerbliche Zwecke (Kleinbetriebe) genutzt.

Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Rappachgasse, die Linienführung der S-Bahn, die Mautner-Markhof-Gasse und die Krausegasse begrenzt. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Simmeringer Hauptstraße.

Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (u.a. U3, Straßenbahnen 11, 71, Autobuslinien 76 A, 15 A) ist gegeben.

Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Wohnlage und mittlere bis einfache Geschäftslage bezeichnet werden.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Infrastruktur stellt sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	0	23	38	110
Schulen	0	0	1	13	19
Kindergärten	0	0	1	11	12
Arztpraxen	0	0	8	12	13
Apotheken	0	0	1	5	6
Versorgung	0	0	18	32	52
Entfernung zur nächsten Haltestelle					129 m
Entfernung zur nächsten Schule					403 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					526 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					317 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					327 m

### 2.3. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen. Die Widmung der Liegenschaft lautet wie folgt:

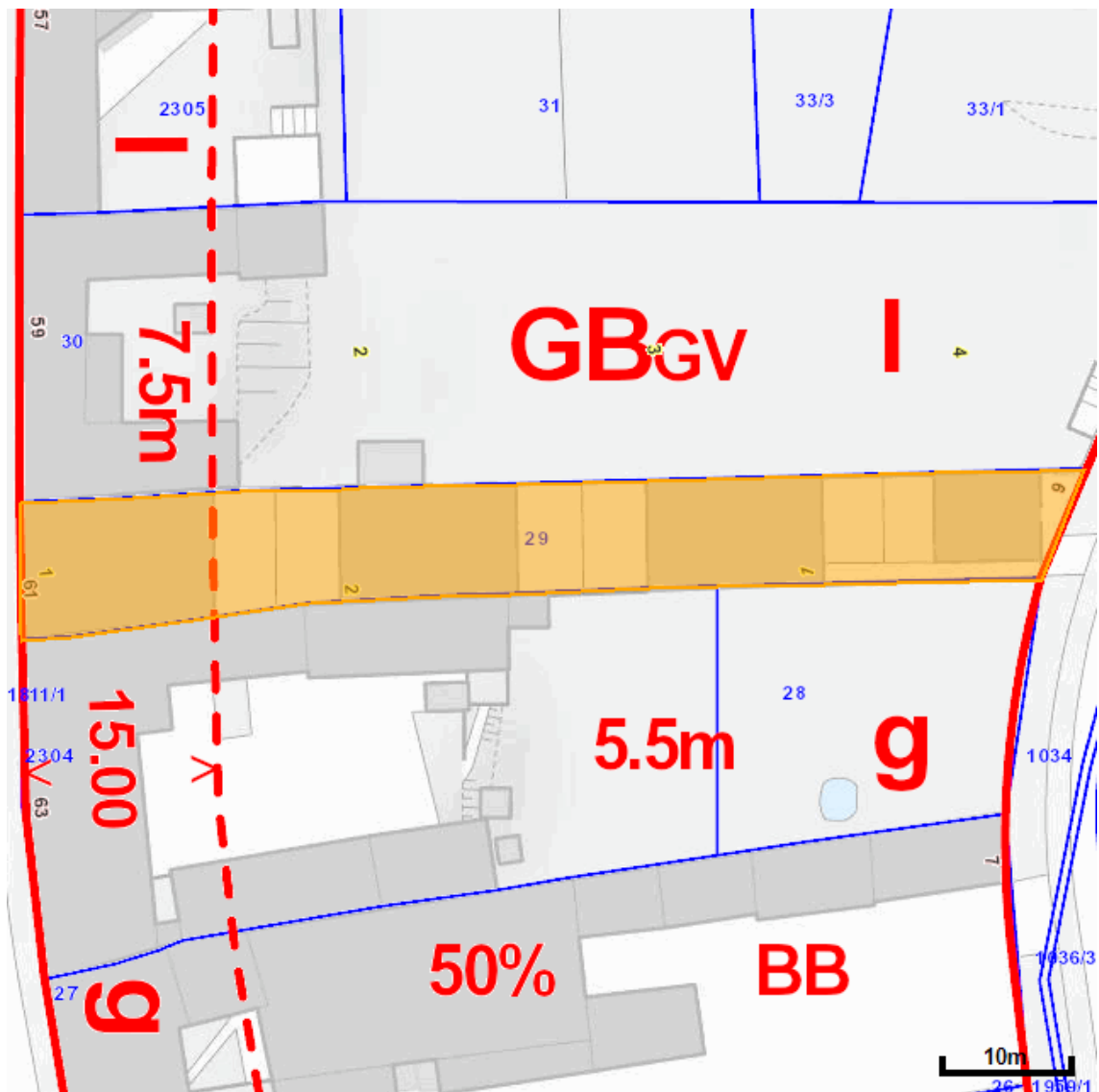
#### Mautner-Markhof-Gasse:

**GB** Gemischtes Baugebiet  
**I, 7,5 m** Bauklasse I (2,5 - 9 m), Beschränkung auf 7,5 m  
**g** geschlossene Bauweise  
**<15.00>** Bauflichtlinie 15m

#### Hinter der Bauflichtlinie zur Rappachgasse:

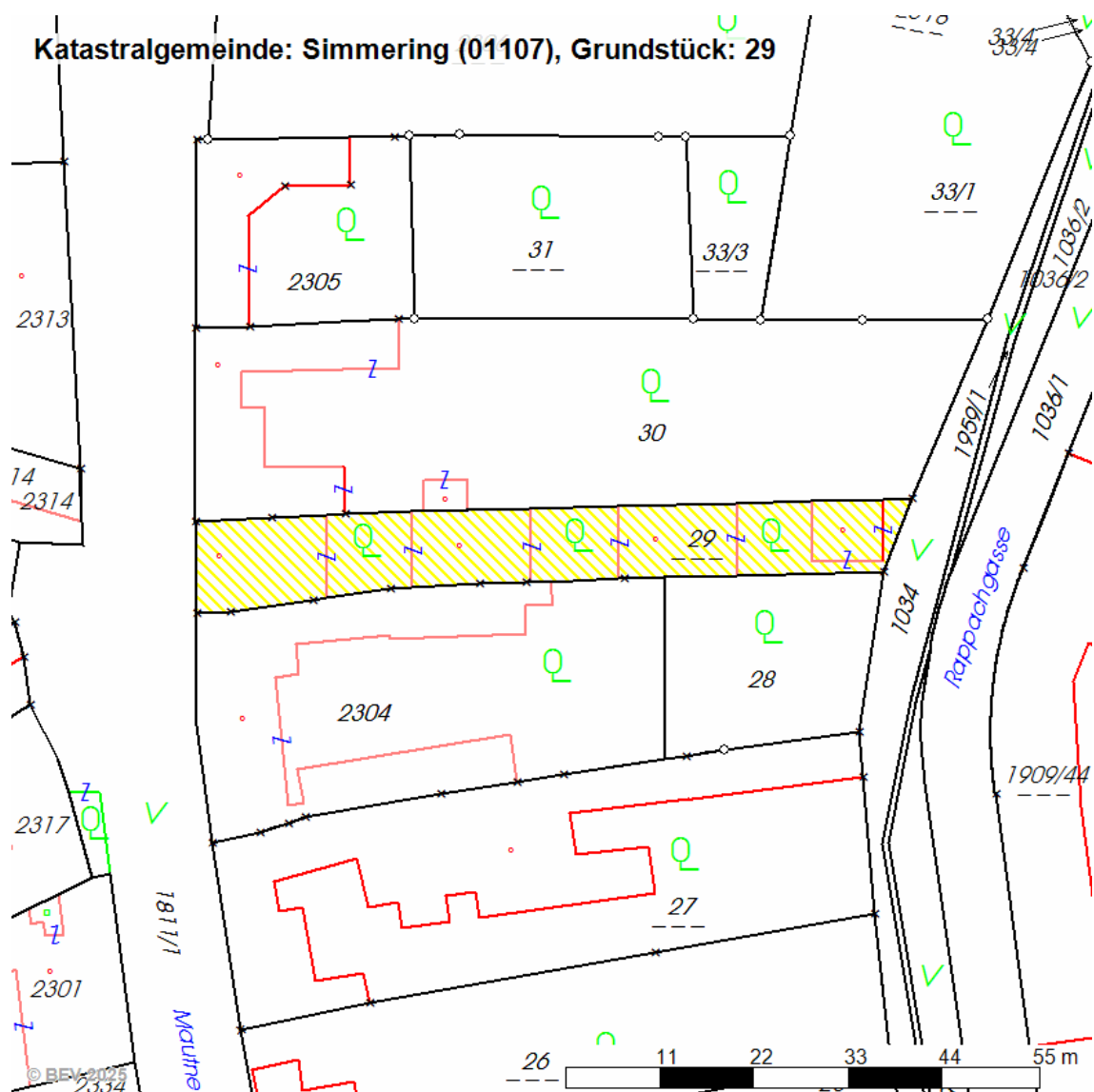
**GB<sub>cv</sub>** Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel  
**I, 5,5 m** Bauklasse I (2,5 - 9 m), Beschränkung auf 5,5 m  
**g** geschlossene Bauweise  
**50 %** Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50 % der Bauplatzfläche  
**BB1** Auf den mit **BB1** bezeichneten Bereichen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wie folgt zu entnehmen.



## 2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 724m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist annähernd rechteckig konfiguriert. Sie besteht aus dem Grundstück GStNr.: 29. Die Liegenschaft verläuft von der Mautner-Markhof-Gasse zur Rappachgasse, also vom Westen nach Osten, leicht abfallend. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Mauthner-Markhof-Gasse und die Rappachgasse. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze misst ca 9-10m und die Grundstückstiefe misst ca. 64 m.



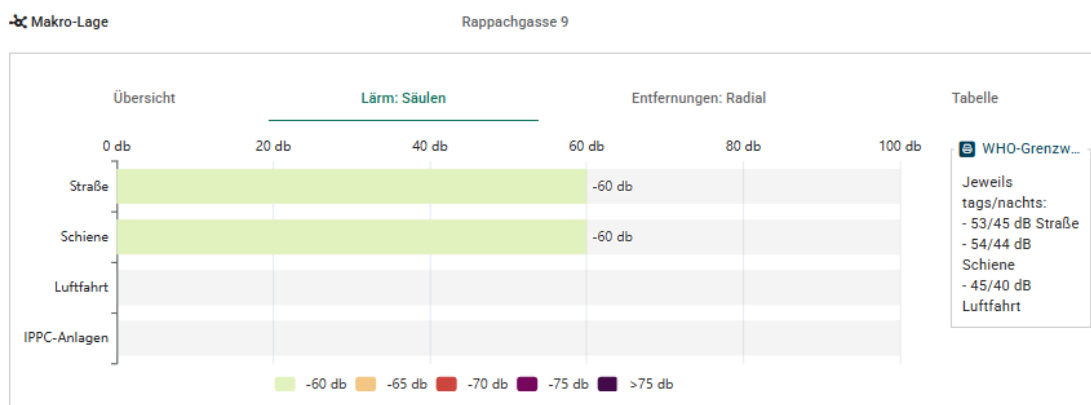
Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Gas, Strom, Wasser und Kanal sind, aufgrund der Wahrnehmungen des Sachverständigen bei der Befundaufnahme, vorhanden.

## 2.5. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungs-lärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer

Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen. Die gegenständliche Liegenschaft wird auf der Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr tangiert. Auf der Fluglärmkarte scheint die Liegenschaft nicht auf.



## 2.6. Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 07.03.2019 eine Wohnhausanlage errichtet. Die Fertigstellungsanzeige wurde am 26.02.2021 bei der MA 37 vollständig vorgelegt.

Die Wohnhausanlage besteht aus vier Gebäudeteilen mit sieben Wohn- und vier Büroeinheiten, die in Massivbauweise errichtet wurde. Die Gebäudeteile gliedern sich auf ein mehrgeschoßige Wohnhaus (Stiege 1) sowie mehrere niedrigere Büro- und Wohngebäude (Stiege 2, Haus 1 und Rappachgasse 9 Gebäude mit Top 1).

Stiege 1 an der Mautner-Markhof-Gasse 61 ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungen (Top 1–6), das sich über Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und ein zweigeschoßiges Dachgeschoß erstreckt. In der Stiege 1 befinden sich Allgemeinräume wie Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllräume, Haustechnik- und Zählerraum sowie der Personenaufzug, dessen Kosten ausschließlich von den Miteigentümern dieser Stiege nach Nutzfläche zu tragen sind.

Stiege 2 (Mautner-Markhof-Gasse 61 Stiege 2) und Haus 1 (Rappachgasse 9 Haus 1) sind als Büro-Doppelhäuser konzipiert; die Einheiten Top 1 und 4 auf Stiege 2 sowie Haus 1 Top 1 und 4 sind im Nutzwertgutachten jeweils

als „Büro mit zwei Terrassen und Garten“ ausgewiesen. Diese Büro-Doppelhäuser bilden gemeinsam mit dem Gebäude Rappachgasse 9 Top 1 einen eigenen Abstimmungs- und Abrechnungskreis.

Das Gebäude Rappachgasse 9 Top 1 ist als eigenständiges Wohnhaus mit mehreren Ebenen (Untergeschoß, Erdgeschoß, 1. und 2. Dachgeschoß) parifiziert und weist eine Wohnnutzung auf. In diesem Gebäude befindet sich ein Müll- und ein Fahrradabstellraum.

Die innere Erschließung erfolgt bei Stiege 1 über ein innenliegendes Stiegenhaus mit Aufzug und notwendigen Fluren, während die Büro-Doppelhäuser über die Stiege 1 oder über eigene Zugänge von der Rappachgasse bzw. hofseitigen Wegen erschlossen werden. Laut Baubewilligung wird die Wohnhausanlage mittels Gaszentralheizungen in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage beheizt. Faktisch dürfte Stiege 1 über eine zentrale Hausanlage laufen, während die Büro-Doppelhäuser (Stige 2 und Haus 1) jeweils eigene kompakte Gas-Wärmeerzeuger mit separatem Technikraum und Verteilern aufweisen.

Die Haupteerschließung der Stiege 1 erfolgt straßenseitig von der Mautner-Markhof-Gasse über einen Vorplatz vor der Hauseingangstür; hofseitig bestehen befestigte Gehwege aus Asphaltbelag zwischen den Gebäudeteilen. Die Gehwege sind mit seitlicher Einfriedung (Metallgitterzaun auf Sockel) ausgebildet.

Das Stiegenhaus der Stiege 1 ist mit keramikbelegten Podesten und Trittstufen ausgebildet; Handläufe aus Edelstahl sind beidseitig montiert und folgen durchgehend dem Treppenlauf. Die Gänge in den Geschoßen haben glatte, hell gestrichene Wände, dunkle keramische Bodenbeläge und sind mit runden bzw. flachen Deckenleuchten ausgestattet; Notbeleuchtung und Fluchtwegkennzeichnung sind an Knotenpunkten.

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit wärmegeämmter Unterkonstruktion ausgebildet; im Bereich der Dachgeschoße sind Gauben und großflächige Dachflächenfenster angeordnet, die an der Straßenfront wie auch hofseitig sichtbar sind. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende, senkrechte Regenfallrohre aus beschichtetem Metall, die an den Fassaden geführt und in die unterirdische Entwässerung eingebunden werden; die Dachränder und Attiken sind mit

Metallabdeckungen versehen, und auf den Dachflächen ist eine Blitzschutzanlage montiert.

Die Fassaden sind als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt; optisch gegliedert durch eine horizontale Sockelzone mit strukturierter Putzoberfläche in hellem Sandton sowie glatterem Oberputz in Weiß in den Obergeschoßen. Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster sind mit Mehrscheiben-Isolierverglasung ausgebildet; Brüstungen von Terrassen und Balkonen bestehen aus Metallgeländern, die Grundstücksgrenzen und Gartenbereiche sind mit Metallgitterzäunen auf Betonsockel eingefriedet.

### **Weitere Angaben zur Liegenschaft<sup>1</sup>:**

anbei die gewünschten Daten und Unterlagen.

1. Besondere weitere Vereinbarungen abseits des WE-Vertrages bestehen nach unserer Kenntnis nicht.
2. Etwaige aktuelle Außenstände zu den jeweiligen Einheiten übermittelt Ihnen eine meiner Kolleginnen noch gesondert.
3. Anbei die Vorschreibungen zu den Einheiten.
4. Den Rücklagenstand zum entsprechenden Verrechnungskreis erhalten Sie ebenso noch gesondert von einer meiner Kolleginnen.
5. Bezüglich künftiger Erhaltungsagenden verweise ich auf das beigefügte GA sowie die zugehörige Grobkostenaufstellung.  
Durch Beschluss der Eigentümer wurden uns diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen bis zum Ende unserer Verwaltungsmandates mit 31.12.2025 mehr gestattet, diese Agenden werden aber künftiger Behandlung mit entsprechender Priorisierung bedürfen.
6. Unsererseits wird abseits der gesetzlichen Erfordernisse voraussichtlich keine Erhöhung mit Jahreswende veranlasst.
7. Die letzte Vorausschau für die Periode 2025 finden Sie im Anhang.
8. Pläne, Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige folgen gleich gesondert.
9. Protokoll und relevante Beilagen hierzu finden Sie im Anhang.

Guten Tag,

vorab bedanke ich mich für Ihre Geduld!

Im Anhang finden Sie Rückstände der Tops der D 20-09.

Der aktuelle Rücklagenstand für den zugehörigen Abrechnungskreis beläuft sich auf knapp +10.000,00.

Seitens der ab 01.01.2026 verwaltenden Pristusek & Partner Immobilienverwaltung GmbH wurde am 25.01.2026 wie folgt bekannt gegeben:

Anbei darf ich Ihnen einmal die Vorschreibung ab Jänner 2026 übermitteln. Nachdem wir in den nächsten Wochen die letzten Dokumente von der Vorverwaltung übernehmen werden, widmen wir uns anschließend den notwendigen Sanierungen. Jedenfalls werden wir nur die absolut notwendigen Sanierungen abwickeln, wobei ich zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Rahmen mitteilen kann.

---

<sup>1</sup> Diese Informationen stammen von der Hausverwaltung

## 2.6.1. Besondere Vereinbarungen

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 11323/2020 wurden abweichende Vereinbarungen getroffen. Unter anderem wurde wie folgt bestimmt:

weder ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner hatten für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungetrennten Hand die Haftung über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen. Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsgliederung in der Eigentümergemeinschaft (Änderungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Partnern nur gemeinsam zu. Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern. Klarstellend wird festgehalten, dass dieser Vertragspunkt die wesentliche derzeitige Gesetzeslage darstellt und nur erläuternden Charakter hat.

### III. Benützung

- 1.) Jeder Wohnungseigentümer einer Wohnungseinheit ist verpflichtet, seine Wohnungseinheit so zu benutzen, dass die Nutzung der anderen Einheiten oder Liegenschaftsflächen nicht **ortsnah beeinträchtigt und/oder in ihrem Bestand gefährdet wird**. Es gelten ansonsten die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere der §§ 364 ff ABGB, § 16 WEG iVm).
- 2.) Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die grob **anstößige und unsittliche Verwendung** seiner Wohnungseinheit (zB zur Ausübung der Prostitution), grob ungebührliches Verhalten gegenüber den Mitbewohnern der anderen Wohnungseinheiten und einen für Dritte **ortsnah beeinträchtigenden** oder **schädlichen Gebrauch** seiner Wohnungseinheit (zB Massenquartier, Ausübung gefährlicher oder krimineller Tätigkeiten, Lagerung von Sprengstoffen, Unterstützung terroristischer Organisationen) zu unterlassen.
- 3.) Die Gebäude dienen zu **Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken**, wobei öffentlich-rechtliche Widmungen (Baurecht) zu beachten sind. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Ordinanz). Diese geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der Mitteiligentümer, insbesondere unter Beachtung des Umstandes, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Unübliche Störungen durch starken Publikumsverkehr sind **tunlichst zu vermeiden** und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, mögliche und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, damit die übrigen Eigentümer durch den Betrieb, insbesondere durch Geruch, Lärm (insbesondere Luftschall und Körperschall), Publikumsverkehr etc. nicht **ortsnah beeinträchtigt** oder **beeinträchtigt** werden. Der damit verbundene **Kunden- oder Patientenverkehr** in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist auf **Werktag zwischen 8 und 20 Uhr** zu beschränken und hat der jeweilige Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zur Wohnzwecke dienenden Gebäude Rücksicht nehmen. Im Falle einer dort wohnungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes, wird die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich, ergänzend allenfalls im Aufzug und/oder Stiegenhausbereich in ortsüblicher Weise und Größe gestattet.
- 4.) Die zeitweilige Vermietung der Wohnungen, insbesondere für touristische Zwecke (zB „Airbnb“), ist unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen zulässig/gestattet, sofern die jeweilige Vermietdauer mindestens eine Woche oder mehr beträgt. Jedoch ist eine solche gewerbliche Vermietung vor Aufnahme der Tätigkeit der bestellenden Hausverwaltung **schriftlich unter Nachweis der abgeschlossenen Versicherung** anzuzugehen. Ferner ist ein Mustermietvertrag der bestellenden Hausverwaltung zu übermitteln und – über Verlangen – auch die Daten der jeweiligen Nutzer bekannt zu geben. Verstöße dagegen berechtigen zur **Untersagung** dieser gewerblichen Vermietung. Der vermietende Wohnungseigentümer hat **nachweislich eine ausreichende (Betriebs-)Haftpflichtversicherung** und/oder eine (private) **Haftpflichtversicherung** für die von ihm ausgeübte gewerbliche Vermietung abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Der vermietende Eigentümer haftet **überdies unabhängig von eigenem Verschulden** für solche Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses oder anderen

Seite 6

BG 010 TZ 11323/2020

- d. technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen.
  - e. Müllräume
  - f. etwaige Kinderwagen- und Fahrradstellräume
  - g. ein etwaiger Kinderspielfeld
  - h. Hausanschlusskästen für Stromversorgung und für Sicherungstrenner;
  - i. Blitzschutzanlagen
  - j. alle der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen
- 10.) Bezüglich der **Kellerabteile** vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass diese den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet werden.

### IV. Willensbildung, Beschlussfassung, ordentliche und außerordentliche Verwaltung

- 1.) Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die **Eigentümerversammlung**. Die Eigentümerversammlung findet gemäß § 25 WEG alle zwei Jahre statt. Für die Eigentümerversammlung ist ein geeigneter Ort auszuwählen. Es liegt im Ermessen der Hausverwaltung, nach Bedarf auch vor Ablauf der Zweijahresfrist Eigentümerversammlungen einzuberufen. Das Mindestquorum nach Einberufung einer außerordentlichen Hausversammlung gem. § 25 Abs. 1 WEG bleibt unberührt.
- 2.) Beschlüsse können jedoch auch – **allenfalls in Ergänzung zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen (additives Verfahren)**, sofern keine Mehrheit der Mitteiligentümeranteile zu ermitteln ist oder die Versammlung wegen zu geringer Teilnahme überhaupt nicht beschlussfähig ist – **schriftlich zustande kommen** (ergänzende Umlaufbeschlüsse). Den (abwesenden) Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist einzuräumen. Die Stellungnahmen der Eigentümer sind den übrigen Eigentümern in geeigneter Weise (Einschneitnahme bei der Hausverwaltung, Zusendung per Post, Telefax oder E-Mail etc.) zugänglich zu machen, sodass diese bei der Willensbildung der Eigentümer noch Berücksichtigung finden können.

Bei **Beschlussfassungen außerhalb der Hausversammlung** (Umlaufbeschlüsse) ist jedem Wohnungseigentümer der Beschluss vorab bekanntzugeben (durch Anschlag im Haus und Zusendung). Der Beschluss ist so formuliert sein, sodass nur mit ja oder nein abgestimmt werden kann. Ausbleibende Stimmabgaben werden bei Umlaufbeschlüssen den Gegenstimmen zugerechnet. Die Bindung an das Abstimmungsverhalten bei Umlaufbeschlüssen tritt nicht vor dem Zugang des Ergebnisses desselben an alle anderen Mitglieder der Gemeinschaft ein. Die Stimmabgabe kann daher widerrufen werden, solange nicht alle Wohnungseigentümer die Möglichkeit zur Äußerung hatten.

Im Übrigen gelten zur Beschlussfassung, auch im Umlaufwege, die gesetzlichen Bestimmungen.

- 3.) Beschlüsse sind sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer sichtbaren Stelle als auch durch Übersendung an jeden Wohnungseigentümer schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Die Zustellungen von Mitteilungen und Beschlüssen erfolgen, sofern gesetzlich nicht eine bestimmte Form zwingend vorgeschrieben ist, gültig auch per **E-Mail oder per Telefax**, wenn die technischen Voraussetzungen bei den Wohnungseigentümern bestehen und eine E-Mail Adresse bzw. Faxnummer dem Hausverwalter bekanntgegeben wurde, ansonsten mittels schriftlicher Zusendung.
- 4.) Alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden mit **einfacher Mehrheit** (nach grundbücherlichen Mitteiligentumsanteilen) gefasst, soweit nicht gesetzlich zwingend oder vertraglich höhere Beschlussfordernisse bestehen. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass unter der **„Mehrheit der (Wohnungs-)Eigentümer“** stets die **Mehrheit berechnet nach grundbücherlichen Mitteiligentumsanteilen** (= Nutzwertanteilen) gemeint ist und alle in diesem Vertrag angegebenen Mehrheitserfordernisse stets nach Mitteiligentumsanteilen berechnet werden.
- 5.) Die Erlassung und Änderung einer **Hausordnung** (§ 28 Abs. 1 Z. 7 WEG) und/oder einer **Gemeinschaftsordnung** (§ 26 WEG) kann ebenfalls jeweils mit **einfacher Mehrheit**

Seite 8

BG 010 TZ 11323/2020

Wohnungseigentumsobjekten, die nachweislich von Nutzern seiner Wohnung verursacht wurden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann mit einfacher Mehrheit weitere angemessene Bedingungen erlassen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass durch die Vermietung **kein Hotelbetrieb** entstehen darf sowie die Wohnungen **nicht „stundeweise“** vermietet werden dürfen.

- 5.) Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von **Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Sexshops, Bordellen sowie Diskotheken nicht gestattet** ist.
- 6.) Sollte es durch (zulässige) Änderungen der/des Wohnungseigentümers oder durch Wohnungsänderungen im Sinne des § 16 WEG zu einer Änderung der Nutzverträge kommen, so verpflichten sich alle Wohnungseigentümer dem Ergebnis des neu einzuholenden Nutzvertrages notariell beglaubigt schriftlich zuzustimmen, soweit erforderlich. Im Übrigen wird auf den Punkt i.Ö. dieses Vertrages verwiesen.
- 7.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseinheit(en) so zu warten, instand zu halten und instand zu setzen, dass durch allenfalls auftretende Schäden keine unübliche Beeinträchtigung der anderen Wohnungseinheiten(en) entsteht und ein **optisch einwandfreies Gesamtbild** des Hauses erhalten bleibt. Dies betrifft auch die **Heizung außerhalb der Mauer** jedoch innerhalb der jeweiligen Wohnungen, allfällige Klimageräte und elektrische Leitungen, sowie die **Eingegärten der Erdgeschosswohnungen**. Jeder Wohnungseigentümer ist ferner verpflichtet, jede Maßnahme zu unterlassen, die die **Schallentkopplung** der Wohnungseinheiten beeinträchtigt und/oder gefährdet.
- 8.) **Allgemeintelle** (§ 2 Abs. 4 WEG): Die Vertragsteile kommen überein, dass all jene Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrag und/oder dem angeschlossenen Nutzverträgen nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, **allen Wohnungseigentümern uneingeschränkt zur gemeinsamen Nutzung bzw. allgemeinen Benützung** zur Verfügung stehen. Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die allgemeinen Flächen und Räumlichkeiten **ausschließlich wohnungsgemäß** zu verwenden. Dies gilt insbesondere für **notwendige allgemeine Teile** wie Hauszugang, Stiegenhaus und Gangflächen, die ausschließlich zum Befahren der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, nicht jedoch als **Abstellfläche** für private Gegenstände (Schuhregale, Reifen, Umkle, Kästen, Fahrräder, Pflanzen, Kinderwagen usw.) verwendet werden dürfen. Aus der **zahweisen Duldung** solchen Verhaltens erwächst keinesfalls ein Rechtsanspruch. Eine **Hausordnung** kann jedoch vorsehen, dass allen Eigentümern unter sachlich gerechtfertigten Voraussetzungen (Gleichbehandlung) diesbezügliche Rechte eingeräumt werden (zB zur Begrünung des Stiegenhauses mit geeigneten Pflanzen unter Überbindung entsprechender Pflichten zur Pflege der Pflanzen). Ausdrücklich festgehalten wird, dass allfällige Grünflächen im Innenhof/auf der Liegenschaft, welche nicht einem der Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden (insbesondere Eingegärten), **allgemeine Teile der Liegenschaft** sind.
- 9.) Für **allgemeine Teile** der Liegenschaft gelten die gesetzlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsregeln, soweit nichts Anderes in diesem Vertrag oder rechtswirksam mittels **Beschlusses der Eigentümergemeinschaft** wird. Soweit für die Benützung einzelner allgemeiner Teile, Einrichtungen oder Anlagen (zB Waschküche) **Erlöse** eingehoben werden, können diese der **allgemeinen Rücklage** zugute, sofern diese Erlöse nicht zweckgebunden für diese Anlagen gewidmet sind oder zur Abdeckung von deren Kosten vorrangig verwendet werden müssen.

Festgehalten wird, dass zu den **allgemeinen Teilen** der Liegenschaft insbesondere zählen:

- a. das gesamte Dach (einschließlich Dachdeckung, Spargelrinne und Schwarzeckerarbeiten);
- b. alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes und die Außenmauern;
- c. die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Stiegeleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abflut, Trinkwasser-, Kühl- und Abwasser;

Seite 7

BG 010 TZ 11323/2020

beschlossen werden. Vereinbarungen über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft, insbesondere Grünflächen, Errichtung von Kinderspielflächen und Zufahrtseinrichtungen zu den Abstellplätzen (Schränkanlage, etc.) und Gemeinschaftseinrichtungen (**Benützungsregelung, § 17 WEG**) können mit einer **Mehrheit von Dreiviertel** der Nutzverträge schriftlich getroffen werden. **Hinzuweisen** wird auf die hohen gesetzlichen Mehrheitserfordernisse für Regelungen nach § 17 und § 26 WEG, welche ausdrücklich auf die vorgenannten Mehrheitserfordernisse (einfache Mehrheit) reduziert werden. In zwingende Individualrechte einzelner Wohnungseigentümer hinsichtlich seines Wohnungseigentumsobjektes kann, wenn überhaupt, nur unter **allgemeinen gesetzlichen Voraussetzungen** und Verfahren eingegriffen werden.

- 6.) Die **Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes** des gesamten Hauses stellt nach dem Willen der Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse dar. Die Errichtung von Satellitenanlagen sowie anderen Hör- und Funksendeanlagen an allgemeinen Teilen des Hauses ist deshalb nur mit Zustimmung der Hausverwaltung oder der Mehrheit der Wohnungseigentümer gestattet. § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG wird insofern, soweit gesetzlich zulässig, verschärft. Festgehalten wird, dass die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage nicht zulässig ist.
- 7.) Es würde bereits im Auftrag der Wohnungseigentümer ein Fernseh- und Internetanschluss geschaffen, an den sich die einzelnen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten anschließen können. Für die Instandhaltung und -erhaltung einer solchen Anlage gilt der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel, ungeachtet ob jeder einzelne Wohnungseigentümer auch von der Anschlussmöglichkeit tatsächlich Gebrauch macht. Bestehen objektiv erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, kann jeder Eigentümer analog zu § 32 WEG das zuständige Gericht anrufen.
- 8.) Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gelten auch die Erhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung gegebenenfalls auch Verbesserung auf zeitgemäßen Standard der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie alle gem. § 28 WEG genannten Angelegenheiten, insbesondere betreffend:
  - Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsanlagen (zB Satellitenanlage) und Grünflächen
  - Erhaltung der Gas-, Wasser- oder sonstige Leitungen, soweit diese nicht in die Erhaltungspflicht eines Wohnungseigentümers fallen,
  - ordnungsgemäße Erhaltung des Daches, der Fassade und der Hauseingangstüren,
  - Stiegenhaus, Stiegeleingänge,
  - ordnungsgemäße Erhaltung von Gegensprech- sowie Klingelanlagen außerhalb der Wohnungseinheiten,
  - Feuermauern,
  - ordnungsgemäße Erhaltung des/deser Grenzmauern/Grenzmauer (sofern diese nach den Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören),
  - die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft an Dritte.
- 9.) Für die **Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile der Liegenschaft** durch die Eigentümergemeinschaft an einzelne Wohnungseigentümer und Dritte zu fremdüblichen Bedingungen ist keine Zustimmung aller übrigen Eigentümer erforderlich. Soweit kein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt, ist die jeweils bestmögliche Hausverwaltung ermächtigt und bevollmächtigt, Mietverträge auf bestimmte, 10 Jahre nicht übersteigende Zeit, zu fremdüblichen Bedingungen abzuschließen. Einkünfte daraus kommen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu und werden der Rücklage (§ 31 WEG) gutgeschrieben. Davon ausgenommen ist die Vermietung der allgemeinen Grünflächen, des Fahrradstellraumes und eines etwaigen Spielplatzes.

### V. Allgemeine Rücklage

- 1.) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes beschließen die Vertragsparteien, eine Rücklage gem. § 31 WEG zu bilden. Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer in Abweichung vom Wohnungseigentumsgesetz im **Verhältnis ihrer**

Seite 9

BG 010 TZ 11323/2020

**Nutzflächen** bei. Hingewiesen wird darauf, dass auch die Betriebskosten im Verhältnis ihrer Nutzfläche verteilt werden.

- 2.) Vereinbart wird, dass für die Wohnungseigentumsobjekte auf Stiege 1 (Tops 1 bis 6) ein gesonderter **gestandener Abstimmungs- und Abrechnungskreis** gebildet wird. Ferner werden die übrigen Häuser Stiege 2 Top 1 und Stiege 2 Top 4, Haus 1 Top 1 und Haus 1 Top 4 sowie Top 1 bzw. die darin gelegenen Wohnungseigentumsobjekte einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, in einem **gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreis** zusammengefasst. Daraus ergibt sich, dass für diese beiden Abstimmungs- und Abrechnungskreise je eine eigene und gesonderte Rücklage anzuparen ist. Auch die Betriebskosten werden analog dem Verteilungsschlüssel für die Rücklage (d.h. Nutzflächenschlüssel) nur unter denselben Wohnungseigentumsobjekten verteilt, welche auch zur Rücklage beitragen.
- 3.) Die Beiträge zur Rücklage sind jeweils am Ersten eines Monats zur Zahlung fällig und werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Für Stiege 1 wird als Ausgangswert eine Rücklage von € 0,70 je Nutzfläche eingehoben. Für die Stiege 2, Haus 1 und Top 1 wird als Ausgangswert eine Rücklage von € 0,50 je Nutzfläche eingehoben.
- 4.) Die Beiträge zur Rücklage werden in Ermangelung eines gesetzeskonformen anders lautenden Mehrheitsbeschlusses durch die Hausverwaltung nach Ermessen angemessen festgesetzt. Ein **abweichender Beschluss der Miteigentümer** ist mit einfacher Mehrheit im gesetzlichen Rahmen des § 31 WEG zu fassen. § 20 Abs. 6 und § 31 Abs. 2 WEG bleiben unberührt.
- 5.) Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden verbundenen Kosten, die nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, aber allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen, haben alle Miteigentümer nach dem Verhältnis des vereinbarten Aufteilungsschlüssels für die Rücklage zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben jedoch solche Kosten zur Ganze allein zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die von ihnen, ihren Familienangehörigen, Mietern oder von Personen, die bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht wurden, unabhängig davon, ob den/die einzelnen Wohnungseigentümer selbst ein Verschulden daran trifft.

#### VI. Aufwendungen & Ertragsnisss Instandhaltungspflicht

##### a) Aufwendungen (§ 32 WEG)

- 1.) Es ist bei der Verrechnung der Aufwendungen (Betriebskosten, Beiträge zur Rücklage etc.) auf die zwei **gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreise** Bedacht zu nehmen. Das bedeutet, dass das Mehrparteienhaus (Stiege 1), eine eigene Abrechnungseinheit bildet und die Doppelhaushälften (Stiege 2 und Haus 1) sowie das Einfamilienhaus (Top 1) gemeinsam eine zweite Abrechnungseinheit bilden. Dies bedeutet, dass es insgesamt zwei gesonderte Abstimmungs- und Abrechnungskreise geben wird.
- 2.) Die Miteigentümer des Mehrparteienhauses haben die Aufwendungen für die allgemeinen Teile der Stiege 1, z.B. für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, z.B. und Oberputz, etc. sowie die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage betreffend Stiege 1 im Verhältnis ihrer Nutzflächen, reduziert auf die Nutzfläche der Stiege 1, zu tragen. Hierbei handelt es sich um den **gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 1**. In diesen Abstimmungs- und Abrechnungskreis fällt auch der sich auf Stiege 1 befindliche Lift. Für diesen Lift wird es daher keinen gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreis geben, sondern gilt der Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 1.
- 3.) Die Miteigentümer der Doppelhaushälften der Stiege 2 sowie der Doppelhaushälften Haus 1 und das Einfamilienhaus Top 1 haben die Aufwendungen für die allgemeinen Teile der Stiege 2, Haus 1 und Top 1, z.B. für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz, etc. sowie die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage betreffend Stiege 2, Haus 2 und Top 1 im Verhältnis ihrer Nutzflächen, reduziert

Seite 10

BG 010 TZ 11323/2020

- die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile und sonstigen Nebenräume.
- 11.) Unabhängig von der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsverpflichtung hat jeder Miteigentümer das Auftreten von Ungeziefer sowie **ernste Schäden des Hauses**, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen, dem Hausverwalter unverzüglich anzuzeigen und sein Wohnungseigentumsobjekt zur Besichtigung und Behebung dieser Schäden zugänglich zu machen.

- 12.) Wird ein Schaden an einer Wohnungseigentums Einheit, welcher geeignet ist, die übrigen Wohnungseigentümer in irgendeiner Weise zu beeinträchtigen, trotz hierfür bestehender Verpflichtung durch den betreffenden Wohnungseigentümer nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß behoben, ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt – nach schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Frist von zumindest 28 Tagen – auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers die Ersatzvornahme vornehmen zu lassen.

##### b) Terrassen, Balkone

Die Wohnungseigentümer haben die ihren Objekten zugehörigen Terrasse und Balkone (Oberflächenbelege samt Verlegungen sowie – soweit zugänglich – Abläufe) auf eigene Kosten so instand zu halten und zu setzen, dass keinerlei Niederschlagswasser und dgl. in die darunter liegenden Wohnungseigentumsobjekte oder das Mauerwerk eindringen kann. Soweit jedoch die Dichtebene ohne Verschulden des jeweiligen Wohnungseigentümers zu erneuern ist, fällt dies in die Erhaltungspflicht des jeweiligen Hauses (Abrechnungskreises).

Festgehalten wird, dass die mit der Reparatur eines Schadens des Oberflächenbelages in Zusammenhang stehenden Nebenkosten von jener Person zu tragen sind, die die Erhaltungspflicht trifft, also entweder vom Wohnungseigentümer oder vom jeweiligen Haus (z.B.: Undichtheit der Terrasse).

##### c) Gartenzäune

- 1.) Die zwischen zwei Wohnungseigentumsobjekten befindlichen Gartenzäune stehen im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer (§§ 85ff ABGB) und gehören nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen sind von den jeweiligen Eigentümern zu gleichen Teilen zu tragen, sofern nicht ein Eigentümer ein Verschulden an der Notwendigkeit der Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen trifft.
- 2.) Gartenzäune die ein Wohnungseigentumsobjekt von allgemeinen Teilen des Hauses und/oder von öffentlichen Flächen (bspw. Straßen, Gehsteige, etc.) abgrenzen stehen im Alleineigentum des jeweiligen Eigentümers und zählen nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen sind von dem jeweiligen Eigentümer allein zu tragen.

##### d) Ertragsnisss

- 1.) Nutzungen und Ertragsnisss der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte stehen den jeweiligen Eigentümern der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte alleine zu.
- 2.) Allfällige Ertragsnisss aus allgemeinen Teilen des Hauses werden in Ermangelung einer gegenteiligen Regelung oder Beschlussfassung mit gesetzlicher Mehrheit der allgemeinen Rücklage gutgeschrieben und dort verrechnet.

#### VII. Bauführung

- 1.) Klarstellend wird festgehalten, dass diese Vereinbarung erst nach geplanter Baufertigstellung der Errichtungsbauweise in Kraft tritt, sodass bis dahin absehbar die bisher zwischen den Eigentümern abgeschlossenen Vereinbarungen auch hinsichtlich Baumaßnahmen gelten.
- 2.) Die Vornahme baulicher Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentums Einheiten ist, abgesehen von allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, von keiner

Seite 12

BG 010 TZ 11323/2020

auf die Nutzflächen der Stiege 2, Haus 1 und Top 1, zu tragen. Hierbei handelt es sich um den **gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 2, Haus 1 und Top 1**.

- 4.) Jeder Wohnungseigentümer hat jedoch alle Aufwendungen, z.B. die Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung, des Betriebes, und der Reparatur des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjektes selbst zu tragen.
- 5.) Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet zu den Aufwendungen, die ein anderer Wohnungseigentümer im Sinne der vorstehenden Bestimmungen zu tragen hat, einen Beitrag zu leisten. Somit verzichten die Vertragsparteien darauf, von den anderen Wohnungseigentümern Beiträge zu den Kosten der Erhaltung, Reparatur, Erneuerung der Substanz der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentums Einheiten etc., zu fordern.
- 6.) In den jeweiligen Wohnhäusern werden Zahler einbaut, verbrauchsabhängige Aufwendungen, welche laut vorhandenen Subzählern direkt einem Wohnungseigentumsobjekt zurechenbar sind, hat der jeweilige Wohnungseigentümer selbst zu tragen.
- 7.) Lediglich jene Aufwendungen, die nicht nach den vorstehenden Bestimmungen zugeordnet und verrechnet werden können (z.B. für die Verkehrsfläche, Gehwege, den Müllplatz, Grundsteuer, Kanalgebühr, Schmeißerung, Grünflächenpflege, Straßenbeleuchtung etc.) sind nach dem Verhältnis der Nutzfläche zu verrechnen.
- 8.) Soweit in diesem Vertrag keine explizite abweichende Regelung über den Aufteilungsschlüssel getroffen wurde, gilt der gesetzliche Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG.
- 9.) Soweit Aufwendungen jeder Art (Betriebskosten, Rücklage) bei einem Wohnungseigentümer nicht einbringlich gemacht werden können, haften alle anderen Wohnungseigentümer anteilmäßig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile gemäß § 18 Abs. 4 WEG.
- 10.) Alle einem Wohnungseigentümer allein zukommenden bzw. dienenden Liegenschaftsteile sollen also nach dem Willen der Vertragsparteien auch von dem jeweiligen Wohnungseigentümer als einheitliches Erscheinungsbildes – auf eigene Kosten instandgehalten und instandgesetzt werden. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (soweit im jeweiligen WE-Objekt vorhanden)
  - Innenwändeputz und Anstrich
  - Heizkörper, Thermen (soweit vorhanden), Heizverrohrung, Heizkörper, Beistellboiler
  - Böden (einschließlich Terrassenbelag).
  - Innen- und Außenseiten der Fenster samt Beschlägen und Verglasung und Fenster- bzw. Türstopfen
  - etwaige Fenstererker
  - Terrassen und Balkone, Terrassen einschließlich Terrassentüren und Balkone mit Ausnahme der Außenseiten der Balkone;
  - sämtliche Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauch und Abwasser, Fernsehempfang, ab Eintritt in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, soweit nicht bei Gas- oder Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen) infolge eines Gebrechens ein ernster Schaden des Hauses vorliegt.
  - die Jalousien und Markisen;
  - die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie innerhalb dieser Einheiten vorhandene Türen und Fenster des Wohnungseigentumsobjektes;
  - die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines anderen Miteigentümers oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen wurde, soweit ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausstelle insbesondere ohne Gefährdung der Standsfestigkeit, entfernt oder
  - die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich im jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt befinden;
  - die Fußbodenbeläge der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ab der Rohdecke;

Seite 11

BG 010 TZ 11323/2020

weiteren Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer abhängig bzw. sind die übrigen Miteigentümer zur Abgabe der erforderlichen Einverständniserklärungen und Unterschriften ohne unnötigen Aufschieb verpflichtet, soweit dem anderen Miteigentümer durch die Ausführung kein erheblicher, nachteiliger Nachteil unmittelbar droht oder entsteht. Die jeweilige Hausverwaltung wird hiermit unwiderruflich zur Unterfertigung der baubehördlichen Einreichpläne nach pflichtgebundenem Ermessen für alle Wohnungseigentümer und/oder die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und bevollmächtigt.

- 3.) Die Durchführung baulicher Veränderungen im Außenbereich der den jeweiligen Wohnungseigentums Einheiten zugehörigen Liegenschaftsflächen ist unter den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baurecht) der Erhaltung des optisch einwandfreien Gesamtbildes des Hauses und den in § 16 WEG enthaltenen wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen gestattet. Die Bestellungen des äußeren Erscheinungsbildes betreffend Balkone und Terrassen ist – unbeschadet öffentlich-rechtlicher Vorschriften – jedenfalls mit der Hausverwaltung vorab abzustimmen und auf ein einheitliches Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen. Eine Verglasung der Balkone ist jedoch jedenfalls ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gestattet, sofern keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte hat. Alle mit der Umgestaltung verbundenen Erhaltungskosten (auch hinsichtlich der Außenverglasung) sind dinstalls von dem die Umbaumaßnahme vornehmenden Wohnungseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolgern zu tragen. Festgehalten wird, dass den Wohnungseigentümern das Recht eingeräumt wird, in den Wohnungen oder auf dem Dach Klimaanlagegeräte (Splitgeräte) zu installieren, welche den behördlichen Vorgaben zu entsprechen haben. Eine Anbringung an der Außenfassade wird ausdrücklich untersagt. Sämtliche mit der Montage und Instandhaltung verbundenen sowie sonstigen Kosten der Klimaanlage sind von jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zu tragen. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 4.) Leitungen jedweder Art in den gemeinsamen Teilen und Anlagen sind ausschließlich unter Putz zu verlegen. Binnen fünf Monaten nach Beginn der diesbezüglichen Stammarbeiten muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein, widrigenfalls die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, ohne weitere Benachrichtigung des unverschuldeten Wohnungseigentümers die Fertigstellung auf Kosten desselben zu veranlassen. Gleiches gilt für den Fall der Unterfertigung der Benachrichtigung des Hausverwalters. Im Falle von Baumaßnahmen ist eine Beweisführung auf Kosten des Bauwerbers vor Baubeginn durchzuführen. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet – sofern erforderlich – entsprechende Zustimmungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

#### VIII. Hausverwaltung, Eigentümervertreter, Abrechnung

- 1.) Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Hausverwaltung CPI Hausverwaltung GmbH durch Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages von allen Miteigentümern bestellt und bestimmt (auch bisherige Hausverwaltung). Gemäß § 19 WEG wird die Bestellung der Hausverwaltung im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung der Hausverwaltung bedarf eines Beschlusses der Miteigentümer unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 21 WEG.
- 2.) Jeder Miteigentümer wird der Hausverwaltung eine **ladungsfähige Adresse** im Inland oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekannt geben. Änderungen dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt zu geben. Über Anfrage erhält jeder Miteigentümer von der Hausverwaltung Auskunft über die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer.
- 3.) Dem bestellten Hausverwalter obliegt die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft. Dem Hausverwalter kommen jedenfalls die im WEG (insb. analog § 20 WEG) genannten Aufgaben und Befugnisse zu.

#### IX. Ausschluss

Unbeschadet der Ausschlussmöglichkeiten des § 38 WEG wird als weiterer Ausschlussgrund vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer (oder Personen nach § 36 Abs. 3 WEG) den ihn nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt und in diesem Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung über zumindest weitere 3 Monate verharrt.

Seite 13

BG 010 TZ 11323/2020

## 2.6.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als neuwertig bezeichnet werden. Es bestehen aber umfassende Mängel. Aufgrund eines

Sachverständigengutachtens vom 10.12.2024 wurden diese festgestellt. Zusammenfassend hat der Sachverständige wie folgt ausgeführt:



#### 7.4 Schlussfolgerung & Kurzfassung

Aufgrund der vor Ort befundenen Mängel und Schäden sowie deren Vielzahl ist =>

aus Sicht des SV erfahrungsgemäß zu diesem Zeitpunkt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Probeöffnungen, Durchsicht weiterer Unterlagen wie Fotos und Pläne aus der Bauphase udgl. weitere Mängel und Schäden zum Vorschein bringen werden!

Die bereits bekannten Mängel & Schäden sind, aus Sicht des unterzeichneten Sachverständigen jedenfalls auf folgende Sachverhalte zurückzuführen:

Die bereits bekannten Mängel sind, aus Sicht des unterzeichneten Sachverständigen jedenfalls auf fehlerhafte Ausführung der Arbeiten und zusätzlich auf eine unzureichende Überwachung, Abnahme und Kontrolle seitens eines Bauführers, einer örtlichen Bauaufsicht oder dergleichen während der Bauphase zurückzuführen!

Die vorgefundenen Mängel (bis auf einzelne Abnutzungserscheinungen) waren, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, schon bei der Übergabe vorhanden!

⇒ Somit sind alle aufgelisteten Mängel, aus der Sicht des unterzeichneten Sachverständigen, zu Lasten des Bauträgers zu sanieren!

⇒ Falls es noch irgendeine Art von Haftrücklass gibt, wird seitens SV empfohlen diesen aufgrund der vorgefundenen Mängel und Schäden einzubehalten!

⇒ Weiters wird seitens SV empfohlen, die ausführenden Firmen bzw. den Bauträger aufzufordern die Mängel zu beheben und ggf. mit dem Eigentümervertreter, den ausführenden Firmen und oder dem Bauträger gemeinsam vor Ort im Beisein des SV einen Lokalaugenschein und evtl. auch Probeöffnungen durchzuführen!

#### **GESAMT – GROBKOSTENSCHÄTZUNG ZUR MÄNGELSANIERUNG**

**Netto ca. € 410.085,71 – zzgl 20% Ust = 82.017,14 = Brutto ca. 492.102,85**

Wie eingangs angeführt siehe die zugehörigen Bemerkungen zur Grobkostenschätzung!  
Siehe dazu auch die zugehörige Detailaufstellung auf den folgenden Seiten, die Vorbemerkungen sowie die AGB der u.a Homepage

### 2.6.3. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Altlasten festgestellt. Es wurde nicht weiter erhoben, ob welche vorliegen.

#### **2.6.4. Offene Rechnungen und Aufträge**

Von der Hausverwaltung wurden keine Angaben getätigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine offenen Rechnungen bestehen.

#### **2.6.5. Objektart**

Das Objekt ist als Wohngebäude im Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsobjekt) zu bezeichnen.

#### **2.6.6. Hausbesorger**

Es gibt keine Hausbetreuerin und keine Hausbesorgerwohnung. Die Haus- und Schneereinigung erfolgt über ein externes Unternehmen.

#### **2.6.7. Sockelsanierung / Bauaufträge**

k.A.

#### **2.6.8. Reparaturrücklage**

Der Stand der Rücklage für den Abrechnungsbereich Doppelhaus und „Einfamilienhaus“ (letzteres ist die Wohnung im Gebäude 4 in der Rappachgasse) beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung per 22.10.2025 rd. € 10.000,00. Es ist mit größeren Aufwendungen zu rechnen, welche die Rücklage beeinträchtigen (siehe Sachverständigengutachten vom 10.12.2024). Der Umfang der tatsächlich zu tätigen Arbeiten kann zum Bewertungszeitpunkt nicht beurteilt werden, weil es per 01.01.2026 zu einem Verwalterwechsel kam und es der Verwaltung bis zum 31.12.2025 nicht gestattet war, Maßnahmen zu setzen.

Die ab 01.01.2026 tätige Hausverwaltung, die Pristusek & Partner Immobilienverwaltung GmbH teilte am 25.01.2026 mit, dass aus derzeitiger Sicht nur die absolut notwendigen Sanierungen abwickelt werden, wobei noch kein Kostenrahmen mitgeteilt werden kann.

#### **2.6.9. Ö-Norm B-1300**

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde kein GA nach der Ö-NORM B 1300 übermittelt.

### **2.6.10. Reparaturvorschau**

Lt. Reparaturvorausschau für das Jahr 2025 sind die Sanierungsmaßnahmen gemäß SV-Gutachten geplant. Lt Aushang im Haus -bei der Befundaufnahme- soll es per 01.01.2026 zu einem Wechsel der Hausverwaltung kommen.

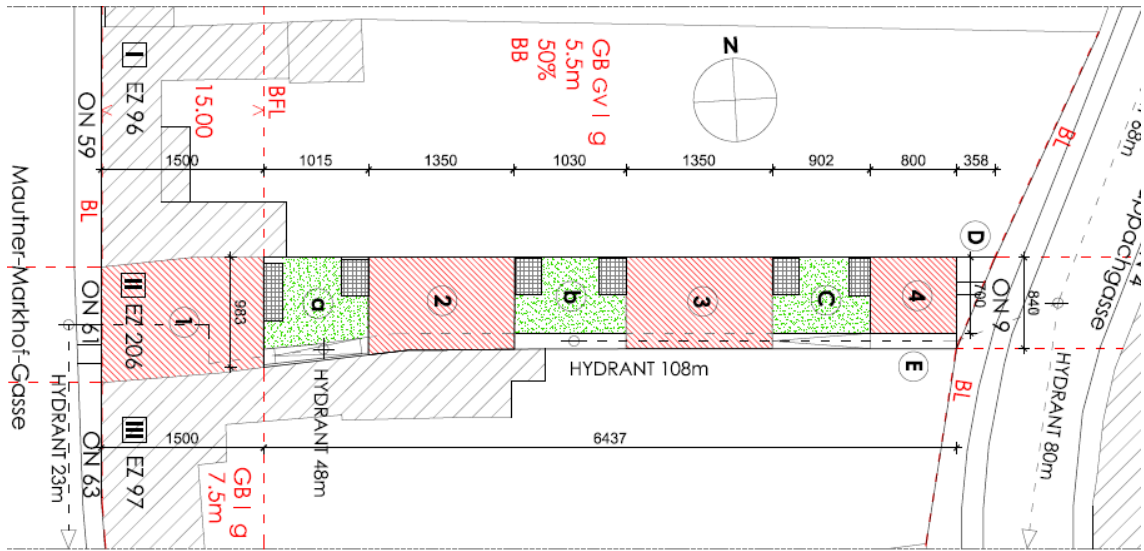
### **2.6.11. Energieausweis**

Es wurden für alle 4 Gebäude im Jahr 2017 Energieausweise (vor Baubewilligung) erstellt. Für die zu bewertenden Einheiten in Stiege 2 und Haus 3 liegen Energieausweise vom 06.10.2017 und Gültigkeit bis 06.10.2027 vor, die einen spezifischen Heizwärmebedarf von rund 40 kWh/m<sup>2</sup>a sowie einen Primärenergiebedarf von rund 112 kWh/m<sup>2</sup>a ausweisen.

## **2.7. Einheiten**

Die bewertungsgegenständlichen Einheiten befinden sich -gemäß unten dargestelltem Lageplan- in den Gebäudeteilen 2 und 3 und sind als Büro gewidmet. Die im Plan ausgewiesene Nr.: 2 ist die Stiege 2 und die im Plan ausgewiesene Nr.: 3 ist das Haus 1. Sie werden zum Zeitpunkt der Befundaufnahme faktisch als Wohnungen genutzt und sind teilweise auch vermietet. Die Parteienkeller befinden sich in dem im Lageplan ausgewiesenen Gebäude Nr.: 1 (Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten). Die bewertungsgegenständlichen Einheiten bestehen jeweils aus Erdgeschoß, Untergeschoß und 2 Dachgeschoßebenen. Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgen jeweils über bodengeführte Gas-Brennwertgeräte der Marke WOLF im Untergeschoß (Hautechnikraum) der Einheiten. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fußboden. Die Zimmer verfügen jeweils über einen Regler. Die Dachflächenfenster verfügen über elektrische Außenjalousien. Weiters wurden bei den Einheiten Verrohrungen für die Installation einer Klimaanlage vorgesehen.

Die Postkästen für die Einheiten der Stiege 2 befinden sich im Eingangsbereich der Mautner-Markhof Gasse, jene des Hauses 1 in der Rappachgasse. In dem im Lageplan ausgewiesenen Gebäude Nr.: 4 befinden sich ein weiterer Müllraum und ein Fahrradabstellraum. Die Gebäude sind wie folgt situiert:



Stiege 1 (im Plan Nr.: 1)

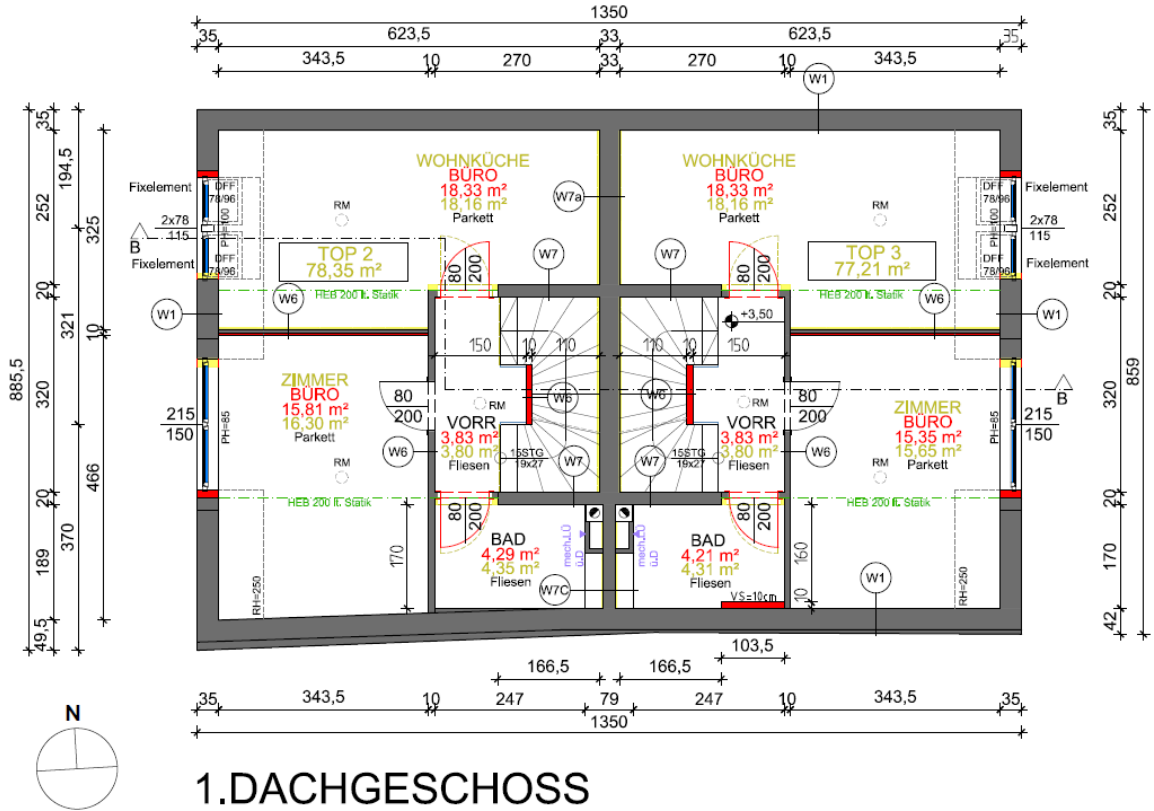


Stiege 2 (im Plan Nr.: 2)

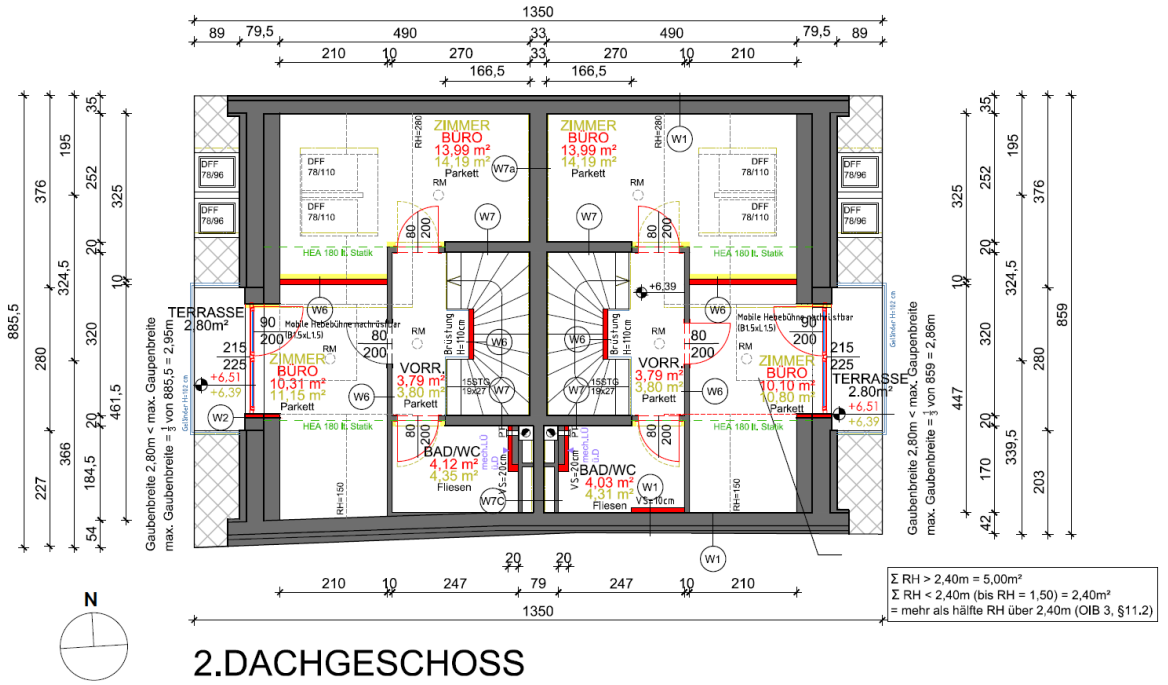


Haus 1 (im Plan Nr.: 3)



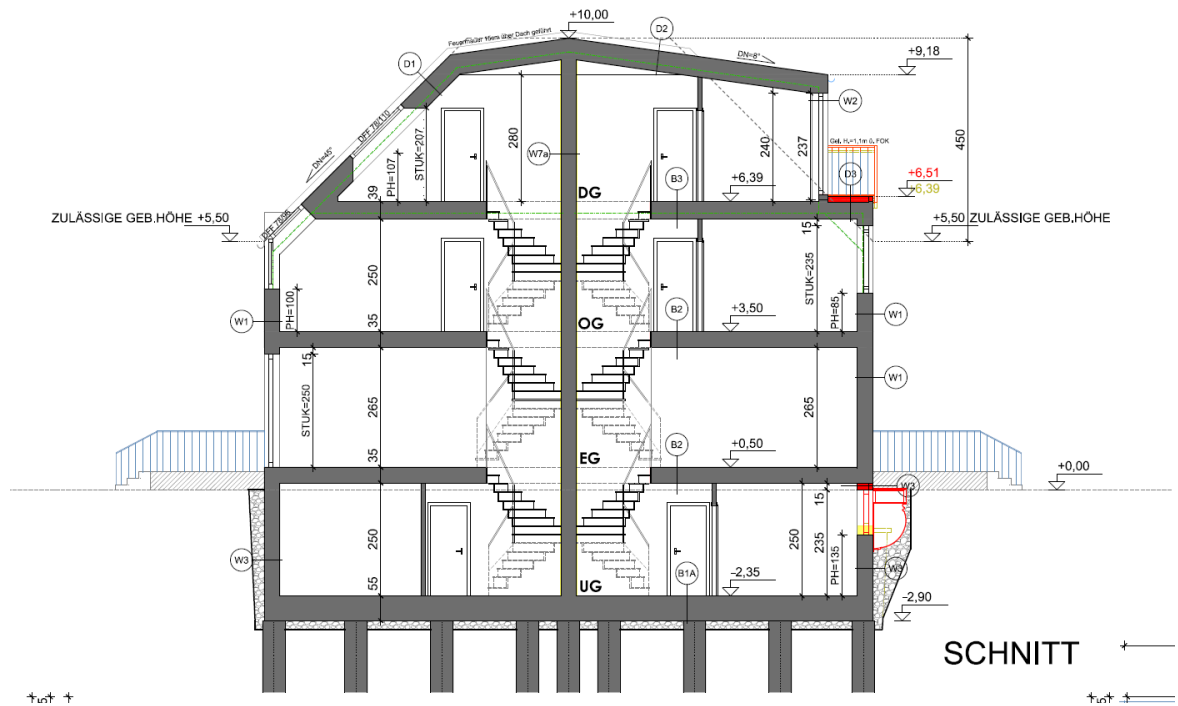
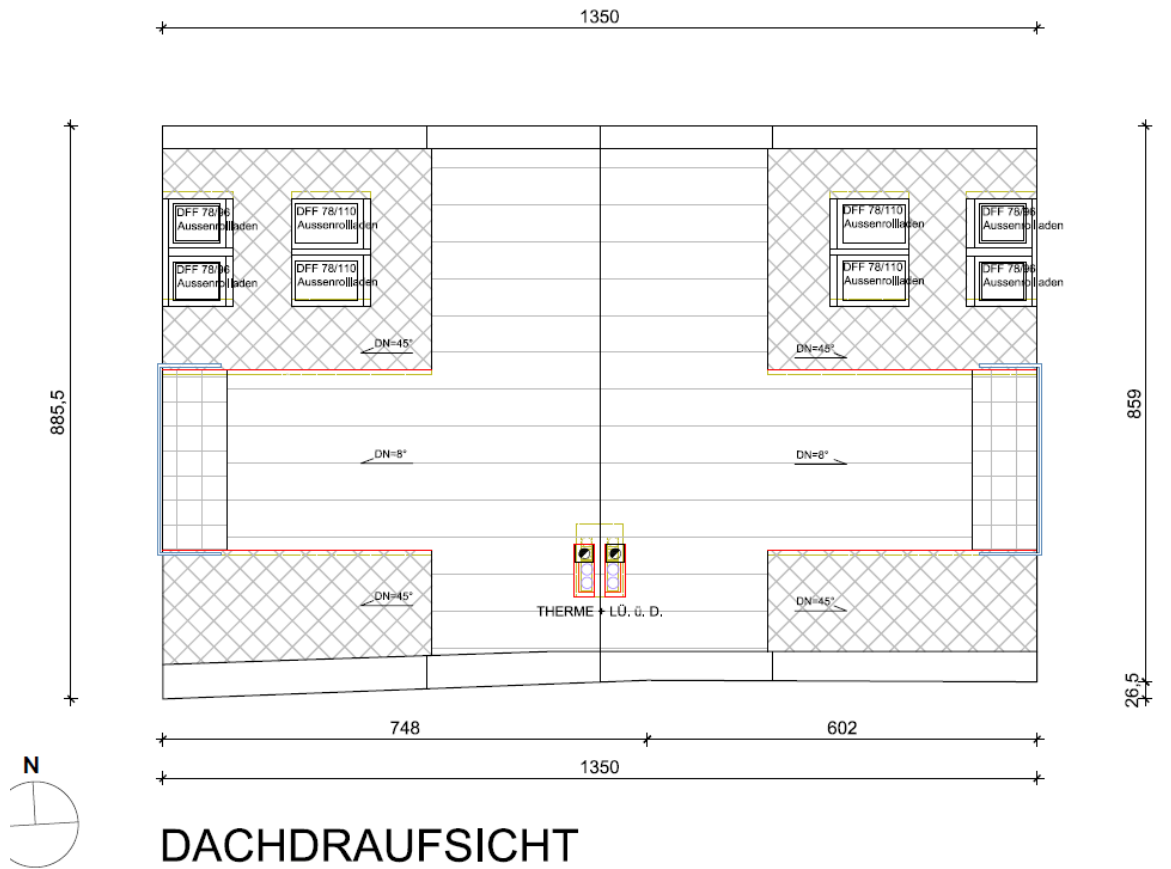


# 1. DACHGESCHOSS

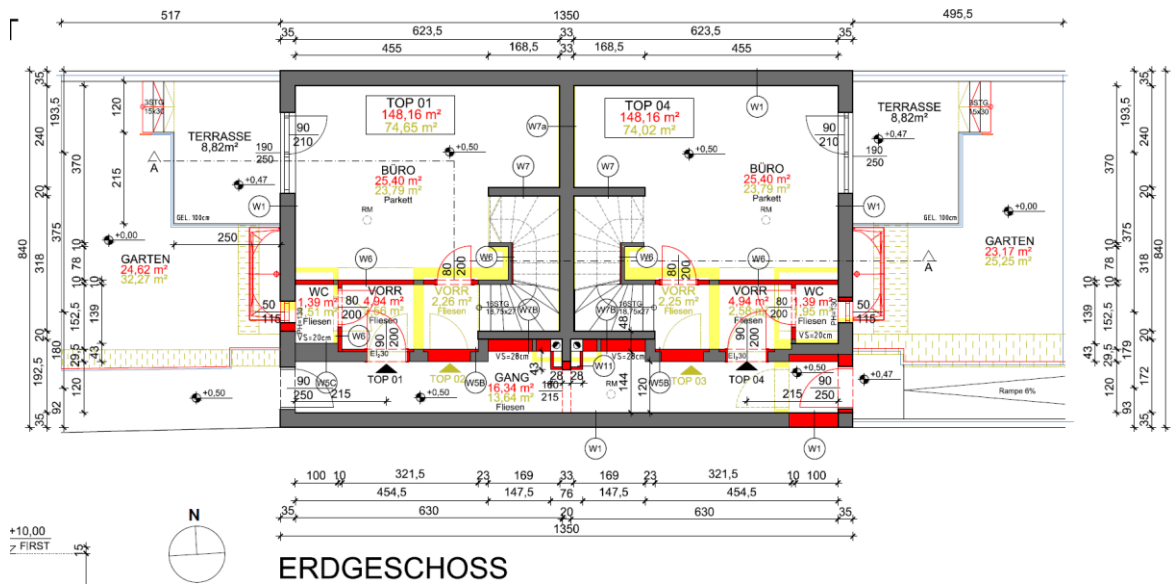
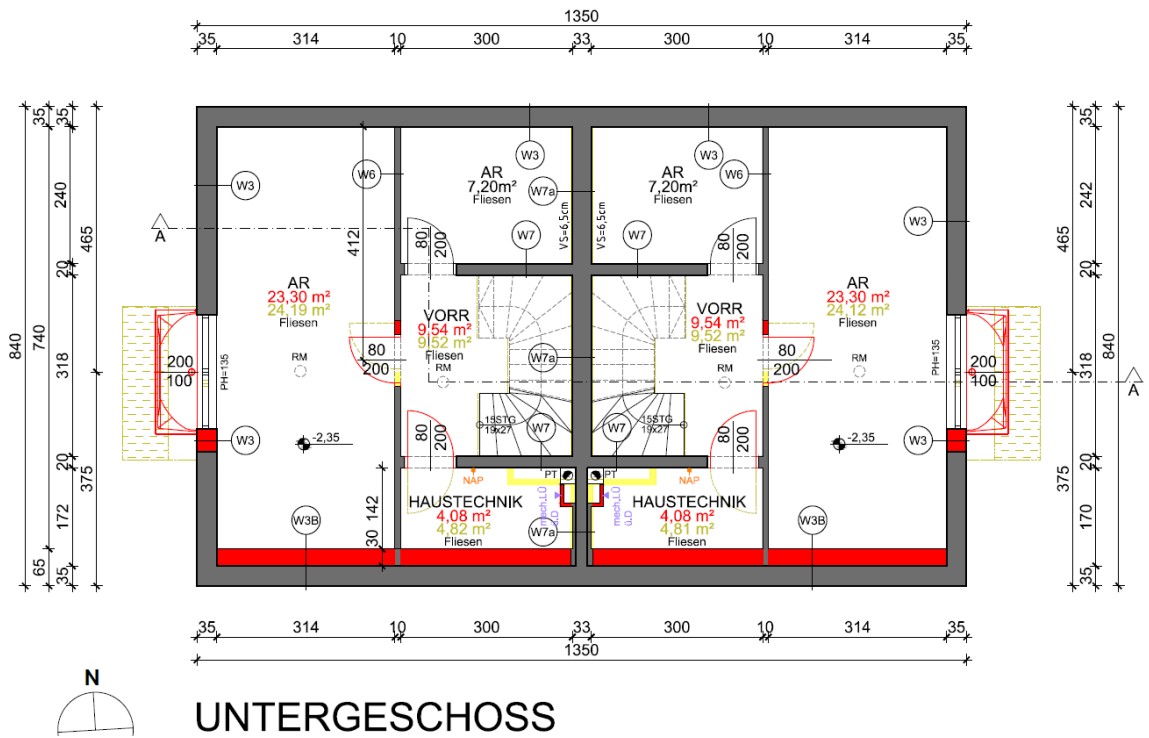


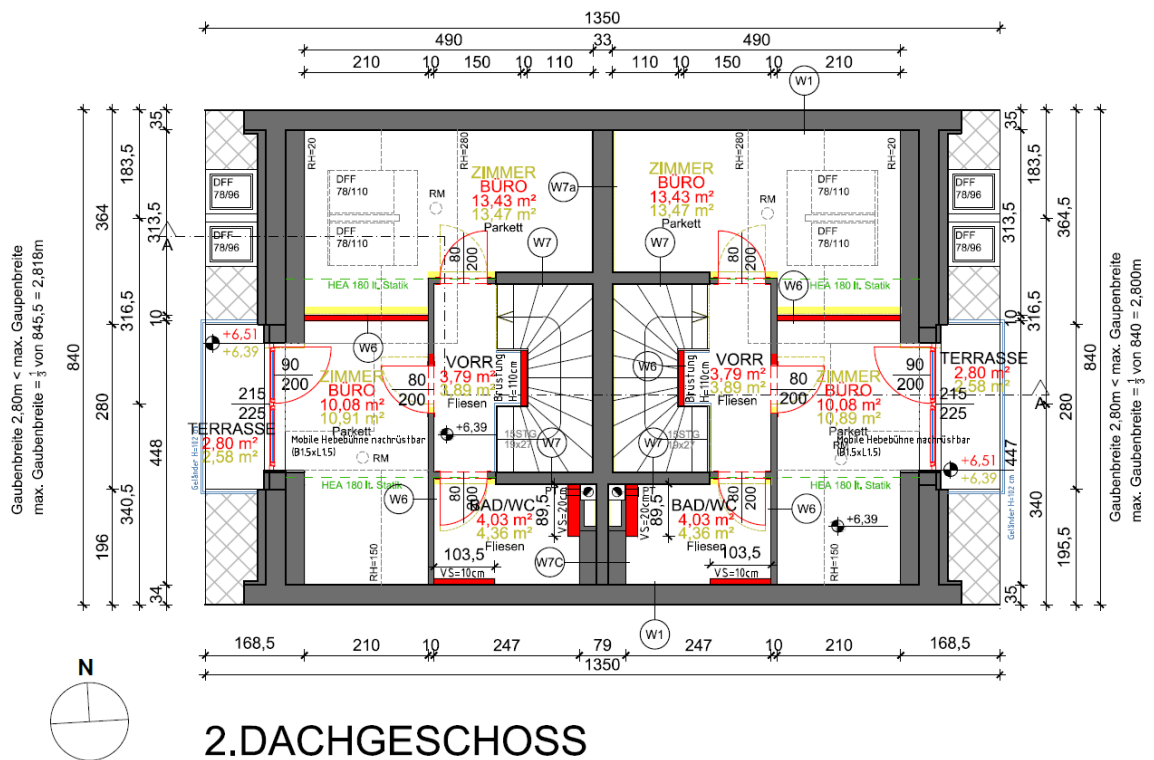
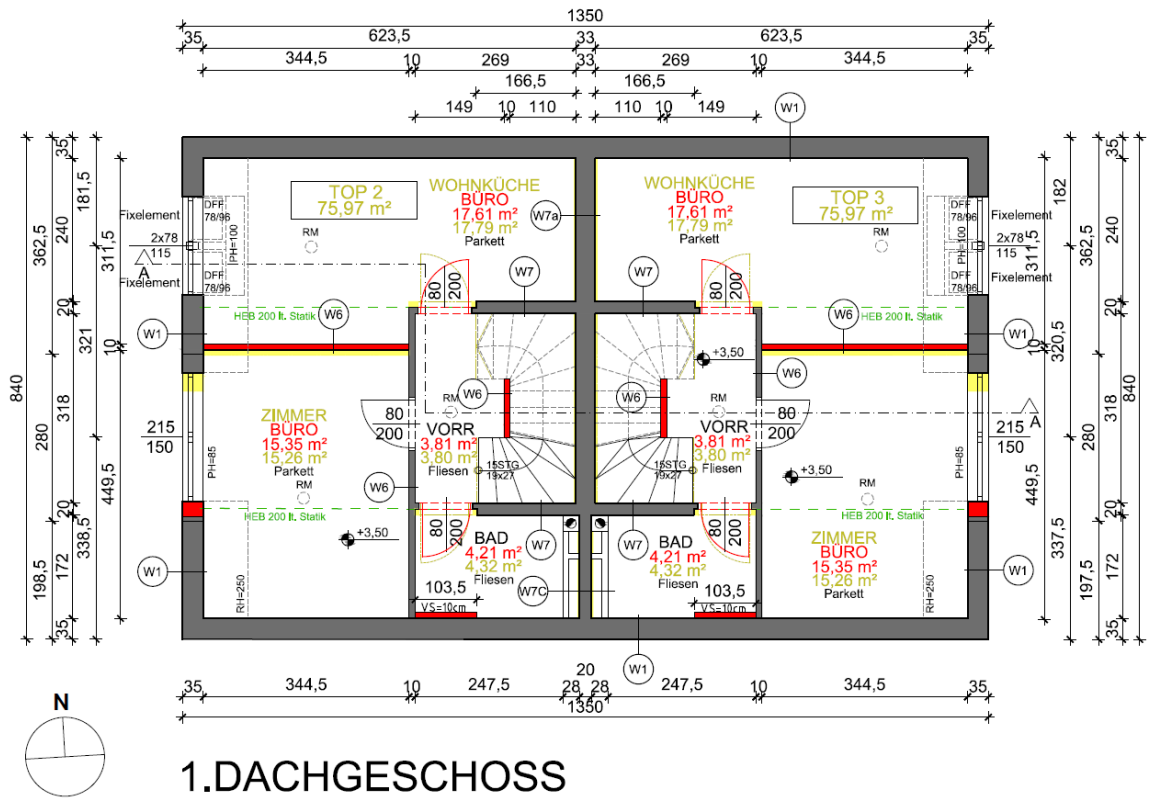
# 2. DACHGESCHOSS

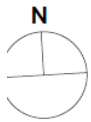
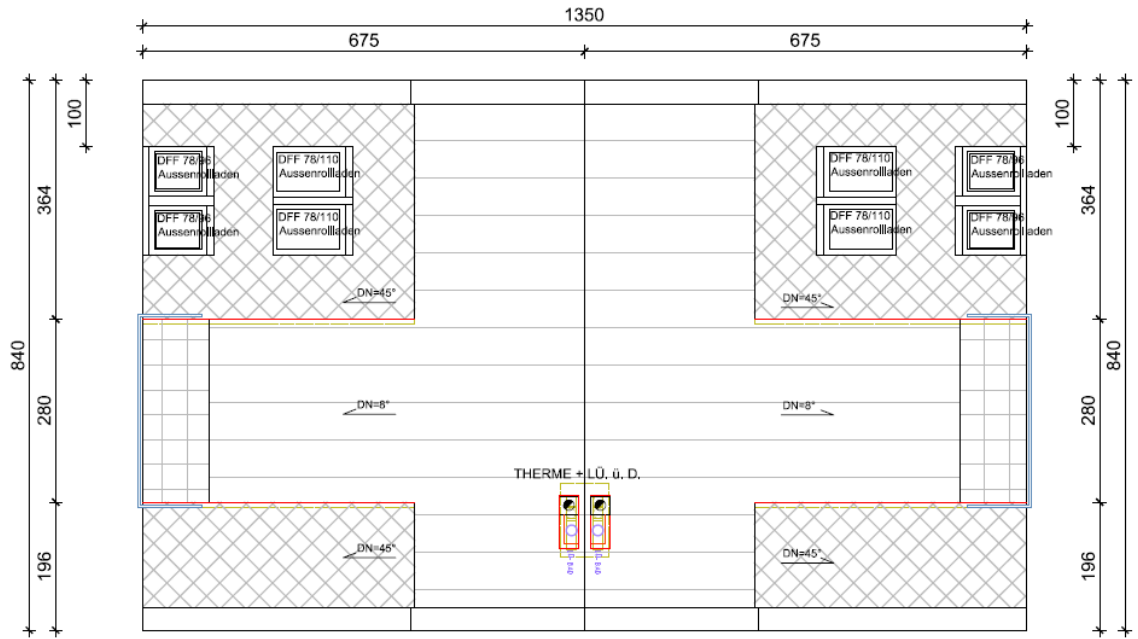
$\Sigma RH > 2,40m = 5,00m^2$   
 $\Sigma RH < 2,40m$  (bis RH = 1,50) = 2,40m<sup>2</sup>  
 = mehr als Hälfte RH über 2,40m (DIB 3, §11.2)



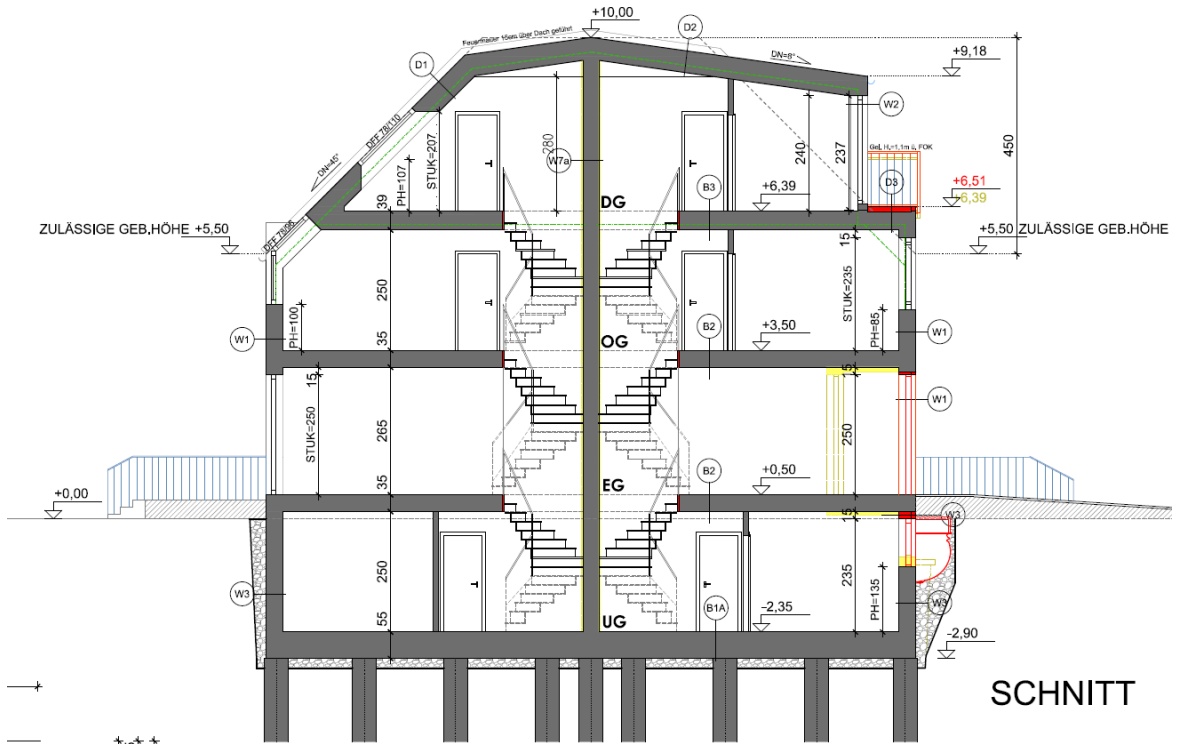
# Rappachgasse 9, Haus 1







## DACHDRAUFSICHT



## SCHNITT

### 2.7.1. Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7

Die Einheit ist hofseitig Richtung Westen ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich. Die Räume sind zentral über das Stiegenhaus und angrenzender Vorräume begehbar. Die Badezimmer und die Kellerräume – bis auf den großen Raum im Keller, verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m bis 2,65m auf. Im 2. Dachgeschoß variieren die Raumhöhen infolge von Dachschrägen sehr stark. Der im 2. Dachgeschoß mit angrenzender Terrasse befindliche Raum ist infolge von Dachschrägen kaum nutzbar. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Alubeplankung.

Die Einheit gliedert sich wie folgt auf:

<b>Untergeschoß</b>			<b>1. Dachgeschoß</b>		
Vorraum	9,54m <sup>2</sup>		Vorraum	3,83m <sup>2</sup>	
Haustechnik	4,18m <sup>2</sup>		Bad	4,29m <sup>2</sup>	
AR	24,09m <sup>2</sup>		Büro	15,81m <sup>2</sup>	
AR	7,54m <sup>2</sup>		Büro	18,33m <sup>2</sup>	
	<b>45,35m<sup>2</sup></b>			<b>42,26m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoß</b>			<b>2. Dachgeschoß</b>		
Vorraum	5,26m <sup>2</sup>		Vorraum	3,79m <sup>2</sup>	
WC	1,59m <sup>2</sup>		Bad/WC	4,12m <sup>2</sup>	
Büro (=Küche)	26,12m <sup>2</sup>		Büro	10,31m <sup>2</sup>	
	<b>32,97m<sup>2</sup></b>		Büro	13,99m <sup>2</sup>	
				<b>32,21m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnfläche ohne Untergeschoß:</b>			<b>107,44m<sup>2</sup></b>		
<b>Nutzfläche gesamt:</b>			<b>152,79m<sup>2</sup></b>		
<b>Erdgeschoß:</b>					
Terrasse:	<b>8,88m<sup>2</sup></b>				
Garten:	<b>27,24m<sup>2</sup></b>				
<b>2. Dachgeschoß:</b>			Kellerabteil ER: 7	<b>1,05m<sup>2</sup></b>	
Terrasse:	<b>2,80m<sup>2</sup></b>				

Dem Bestandsplan entnommen vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen.

Diese Fläche entspricht jener des Nutzwertgutachtens.

Widmung: Büro – faktisch als Wohnung genutzt und vermietet.

## **Erdgeschoß**

Vorraum Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke  
Gegensprechanlage  
Eingangstür mit Mehrfachverriegelung  
FI-Schutzschalter

WC Boden: keramischer Belag  
Wände verflies/gestrichen  
Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke  
Hänge-WC  
Waschtisch

Büro (=Wohnküche) Boden Parkett/Laminat  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

Zugang zur Terrasse  
Terrasse: Betonsteine/Fliesen  
Wasseranschluss  
Licht  
Treppen zu Garten

## **1.Dachgeschoß**

Vorraum Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

Bad Boden: keramischer Belag  
Wände verflies/gestrichen  
Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke/Wand  
Badewanne  
Waschtisch

Büro (=Schlafz.): Boden Parkett/Laminat  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

Büro (=Schlafz.): Boden Parkett/Laminat  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

## **2.Dachgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Dusche Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Terrasse:</u>	Betonfliesen Stabgeländer
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Dachschrägen
<b>Keller</b>	
<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Haustechnik</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Therme – Bodengeführtes Gas-Brennwertgerät mit Kondensatleitung und Hebeanlage
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke



Gang



Wohnungszugang

### Erdgeschoß



Vorraum



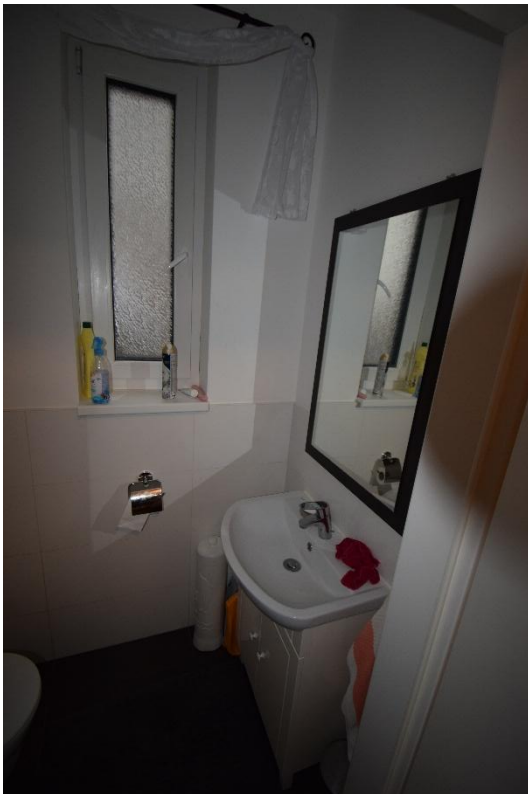
Büro / Wohnküche



Terrasse



Garten

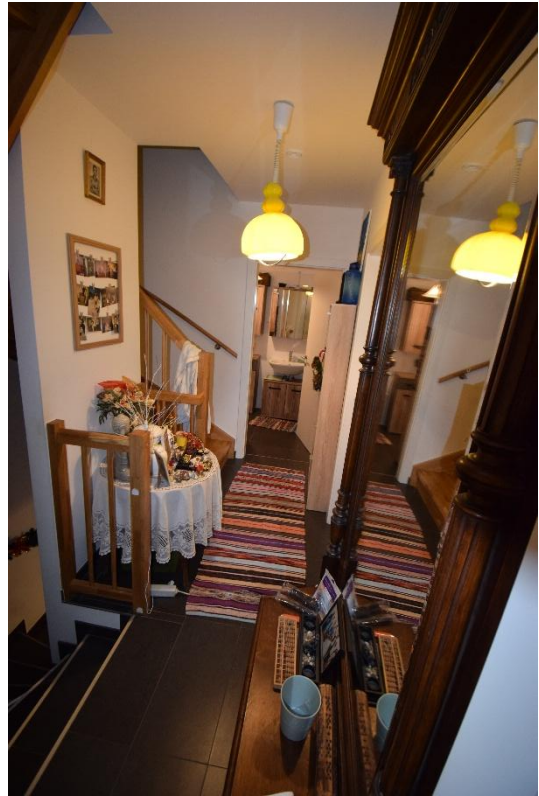


WC

## 1.Dachgeschoß



Treppenaufgang



Vorraum



Büro/Zimmer



Büro/Zimmer

## 2.Dachgeschoß



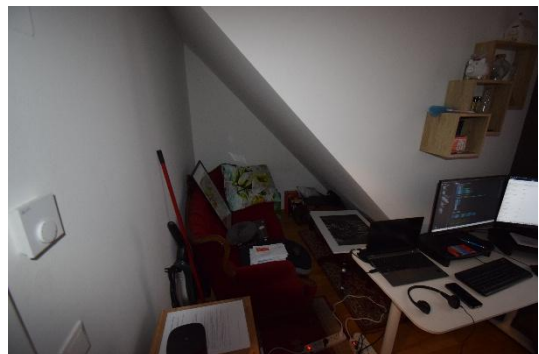
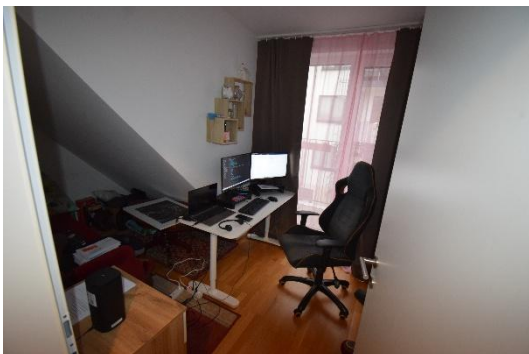
Treppenaufgang



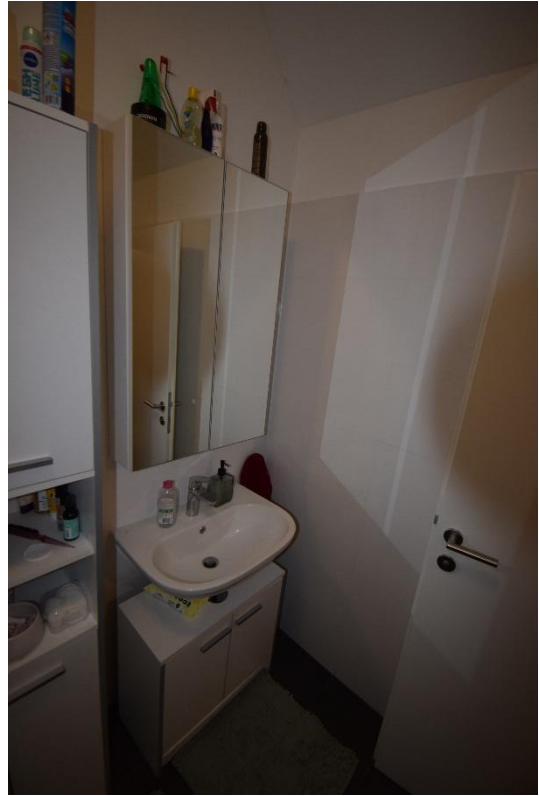
Zimmer



Kondensatbildung

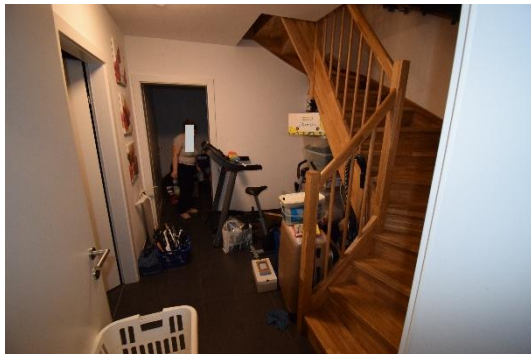


Zimmer mit Schräge



Bad

## Untergeschoß



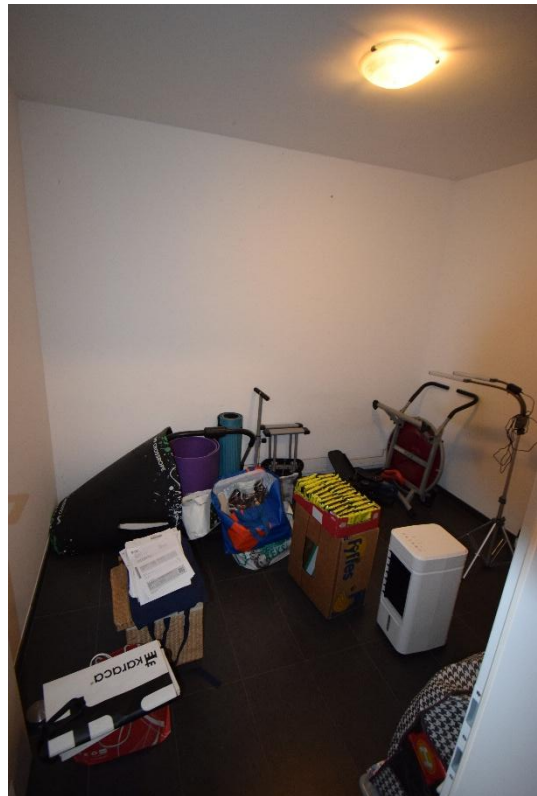
Vorraum



Technikraum



Technikraum



AR



AR

### 2.7.1.1. Bestandrechte

Die gegenständliche Einheit wurde mit Mietvertrag vom 24.03.2021 auf die Dauer von 10 Jahren, per 01.04.2021, als **Wohnung** zu einem Mietzins von Netto € 1.261,38 vermietet. Der nunmehr monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins für die gegenständliche Einheit beträgt per 01.11.2025 € **1.585,31** zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat		Art	nw m <sup>2</sup>	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
			WE, M, LE, EN																
010	2/1		1	M	Wohnung	152,79			HMZ	1.585,31	10,00	BK	275,02	10,00	0,00	1.860,33	186,03	2.046,36	WS

# Der Mietvertrag bestimmt wie folgt:

01/20/2

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der VIE Wohnmobilen MMG Entwicklung GmbH als Eigentümer des Top 2A in 1110 Wien, Rappachgasse 9 **ident Mautner Markhofgasse 61/2A** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1000 Wien, Hühnergasse 3 im folgenden kurz **Vermieter** genannt, einerseits

und

2.	
3.	
4.	

wie folgt:

### I. MIETGEGENSTAND

- 1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Hauses 2A im Haus 1110 Wien, Rappachgasse 9 **ident mit 1110 Wien, Mautner Markhofgasse 61/2A sowie der zugehörige Garten.**

- 1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 WC, 1 Haustechnikraum im Ausmaß von 40,8 m<sup>2</sup>, 1 Büro im Ausmaß von 26,12 m<sup>2</sup>, 1 Terrasse im Ausmaß von 11,68 m<sup>2</sup> und 1 Garten im Ausmaß 27,21 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnohlfäche beträgt 152,79 m<sup>2</sup>.

- 1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine Ausstattung gemäß **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalanmietung (Stockanmietung) des Hauses in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

- 1.4. Eigentümer der Sache, die nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

- 1.5. Der Mieter hat Zustimmung zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmen bereit gestellten Leistungen (zB Gas, Wasser, Strom) haftet.

- 1.6. Das gegenständliche Mietverhältnis fällt gemäß § 1 Abs. 4 MRG nur in den Teilwendungsbereich des MRG, da

- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zulaufnahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

- der Mietgegenstand durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist oder der Mietgegenstand in unangetrauten Dachbodenräumen besteht, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil, oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung errichtet werde.

- der Mietgegenstand durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist;

## MIETVERTRAG

- 1 -

01/20/2

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren); Kosten die durch die Überbrückungen der Wasserleitungen erwachsen ist oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
2. die Fehling, Wartung und Abhebung von Messverrichtungen zur Verbrauchermessung;
3. die Erstellung von Energieausweisen;
4. die aufgrund der Kehrbrechung regelmäßig durchzuführende Rauchabkehrung, die Kanalaräumung, die Umkehrfahr, Abfallbeseitigung und die Schädlingsbekämpfung;
5. die Errichtung von Anlagen zur Schädlingsabwehr (Taubenstige, etc.);
6. Licht und Strom für die allgemein zugänglichen Teile des Hauses einschließlich der Hofräumen und Durchgängen zu einem Hinterhaus; Kosten für eine Netzanschlussanlage;
7. angemessene Wohnhausgesamtversicherung beinhaltet zumindest Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Glasbruchversicherung, Stromschadenversicherung, Sturmchadenversicherung, ....
8. die Kosten der Hausbetreuung umfassen die Reinhaltung, Wartung und Aufsicht für mehrere Hauptparzellen zugängliche Räume, Flächen und Anlagen, Außenfenster und allgemeinen Glasflächen, Eingangsbereiche, Innentüren, Fluchttüren, Terrassen der Liegenschaft einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und sonstiger gesetzlicher Belastungen bzw. Abgaben (Karnverbeiträge, Familienausgleichsfonds) sowie der Kosten der erforderlichen Gerbestellen und Materialien;
9. die Kosten der Straßenreinigung, Winterdienst, Schneeräumung und Streupflege gemäß § 93 SVO samt den erforderlichen Materialien und Gerätschaften;
10. Kosten für den Betrieb inkl. Energiekosten und die Wartung von technischen Einrichtungen des Gebäudes wie Aufzugsanlagen, Notrufsysteme samt Kosten für Aufzugswärter oder sonstigen Aufsichtspersonen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Wäschräume, Gemeinschaftsenten, Saunen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Klage- und Sprechanlagen, Fettscheidanlagen, Schrankanlagen, Hobbyräume, Schutzräume, Lüftungs-, Kühl-, und Klimaanlage, elegante WC- und Naargruppen oder sonst der Gemeinschaft dienende Einrichtungen wie Parkplätze, Gänge, Lichthöfe, Informationsstand, Stralens- und Gehwege, Pilger Grill- und Gartenanlagen (Bewässerung);
11. Kosten des Prüflens, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern, Überprüfungsgeldern der Feuerwehr und Kosten der Wartung der Feuerlöschanlagen, Kosten einer allfälligen Betriebsfeuerwehr;
12. Kosten von Bewachungsdiensten (Tag und Nacht, Streifendienst, Revierbewachung);
13. Kosten für Sicherheitsbeauftragte;
14. Kosten von Betriebskassen;
15. Hausbesorgerkosten einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben einschließlich Ansprüche auf autoberufliches Recht für Mehrleistungen sowie der Kosten für Materialien und Gerätschaften; Kosten des Portiers;
16. Unkosten für Gewerkschaftsbeitrag, Bearbeitung gesetzlich vorgeschriebener statischer Anfragen, etc.
17. Kosten für die Verwaltung des Gebäudes zzgl. der damit verbundenen Auslagen für Druckkosten Buchungsgebühren, etc.
18. Kosten für die von der Liegenschaft zu errichtenden öffentlichen Abgaben einschließlich von Gebrauchsgebühren für die Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen;

- 4.4. Die gesamten Betriebskosten des Hauses sind auf die einzelnen Mietgegenstände nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses aufzuteilen.

- 4.5. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, der Warmwasserkosten sowie der Heizkosten zu jedem Monatsanfang ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahresausgleichsverfahren). Die Höhe der monatlich vorgeschriebenen Teilbeträge ist anhand der im vorangegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebskosten, Warmwasserkosten bzw. Heizkosten zu erheben. Der Vermieter ist berechtigt, bei Kostenerhöhungen im Rahmen der Betriebs-, Warmwasser- bzw. Heizkosten, die auf geringere Ansprüche oder einen höheren Verbrauch der Mieter (etwa einer Bewachung des Gebäudes, häufigerer Reinigung der Fassade, höherer Raumtemperatur, erhöhter Kühlung, etc.), auf eine Änderung der gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften (z. B. Einführung der Verpflichtung zur Erstellung neuer Prüfberichte für technische Anlagen; Änderung der gesetzlichen Wartungsvorschriften, etc.) oder auf nicht im Einflussbereich des Vermieters liegende Preissteigerungen (zB. Erhöhung Strompreis, Versicherungsprämien, Grundsteuer, Kanalgebühren, Wassergebühren, etc.) zurückzuführen sind, die vorgeschriebenen Teilbeträge gegenüber dem vorangegangenen Kalenderjahr angemessen zu erhöhen. Kommt es zu entsprechenden Preisrückgängen im Bereich der Betriebs-, Warmwasser- bzw. Heizkosten, ist der Vermieter verpflichtet, die monatlichen Teilbeträge entsprechend zu reduzieren.

## MIETVERTRAG

- 3 -

01/20/2

## II. VERWENDUNGSZWECK

- 2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

## III. DAUER UND KÜNDIGUNG

### B) Befristeter Mietvertrag:

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2021 und wird auf 10 Jahre befristet abgeschlossen (keine Beschränkung der Höchstdauer); es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

- 3.2. Gemäß § 29 Abs 2 MRG steht dem Mieter im Falle eines befristeten Mietvertrages nach Ablauf eines Jahres der ursprünglichen vereinbarten Mietvertragsdauer ein vorzeitiges Kündigungsrecht unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzten, zu. Die Kündigung muss jedoch mittels einer gesonderten Kündigungsschreiben schriftlich erfolgen.

- 3.3. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

- 3.4. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 36 MRG) für den Vermieter:

## IV. MIETZINS

### 4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus:	
- dem Hauptmietzins von der. monatlich	€ 1.261,38
- dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€ 275,00
- dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ	€ 0,00
- dem Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€ 0,00
- der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 13% und Heizkosten	€ 153,64
- der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20%	€ 0,00
- Gesamt Brutto	€ 1.690,04

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzins kein Entgelt eingetragt wird, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

- 4.2. Sollen im Haus der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienende Anlagen wie z. B. eine Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Gemeinschaftsanntennen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze oder Grünanlagen bestehen oder nachträglich errichtet werden, so ist der Mieter berechtigt, diese zu benutzen. Der Mieter ist verpflichtet, für die Benutzung dieser Einrichtungen den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes zuz. USI (bei nachträglicher Errichtung Mietgegenstand) zu bezahlen. Auf Verlangen des Mieters sind von der Abrechnung und/oder dem Belegten auf Kosten des Mieters Abschreibungen (Ablichtungen) vorzunehmen.

- 4.3. Zu den Betriebskosten gehören folgende Positionen:

## MIETVERTRAG

- 2 -

01/20/2

- 4.6. Der Vermieter ist aus dem in Punkt 4.5. genannten Gründen berechtigt bzw. verpflichtet, die monatlich vorgeschriebenen Teilbeträge ausnahmsweise während des laufenden Kalenderjahres angemessen zu erhöhen bzw. zu reduzieren.

- 4.7. Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30.06. des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Hause zur Einsicht durch die Mieter aufzulegen und den Mieter in der Räumlichkeiten der Hausverwaltung Einricht in die Höhe zu gewähren. Auf Verlangen des Mieters sind von der Abrechnung und/oder dem Belegten auf Kosten des Mieters Abschreibungen (Ablichtungen) vorzunehmen.

- 4.8. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber fällig geworden sind, dem Mieter in Rechnung zu stellen, auf demersprechend die Jahresabrechnung zu ergänzen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, ist dieser binnen 14 Tagen ab Vorreichung zur Zahlung fällig. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss, ist dieser innerhalb derselben Frist an den Mieter zurückzuführen.

- 4.9. Bei Beendigung des Mietverhältnisses findet keine Zwischenabrechnung statt. Ein allfälliger Fehlbetrag aus der Jahresabrechnung ist von jenem Mieter zu tragen, der im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlungsforderung Mieter des betreffenden Mietgegenstandes ist. Überschussbeträge stehen jenem Mieter zu, der im Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche Mieter des betreffenden Mietobjektes ist.

- 4.10. Festgehalten wird, dass der Mieter die von ihm für das Mietobjekt verursachten Kosten für Strom, Gas, Telefon, Taxis, etc. selbst zu tragen hat; diese Leistungen vom Vermieter nicht beigestellt werden. Solche derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Fratz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe.

- 4.11. Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung 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 Kanalsystem darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für Schäden, die dem Vermieter, den übrigen Mietgegenständen oder dem Hausweldwerra aus der Nichterhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter und/oder jenen Personen, für die der Mieter einzustehen hat, schuldhaft verursachten Schadensbefallungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.

## V. BÜRGE UND ZAHLER

- 5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich ausdrücklich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergehenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

## VI. FÄLLIGKEIT

- 6.1. Der unter IV. angeführte Gesamtmietzins ist im Voraus, jeweils am **Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtszeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Der Mieter haftet dem Vermieter – nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastschrift über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzurufen. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spezifisch zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

## MIETVERTRAG

- 4 -

Im Falle der nicht vollständigen Erreichung des Mietzinses obliegt die Widmung des Erlagens von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anerkannt/gewährt wurden.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins vereinbart. Die Wertsicherung des Hauptmietzins erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Dezember 2020 verlaubte Indexzahl 109,79. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzins und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzins kommen kann.

7.2. Sollte derselbe kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaubar werden, ist die Wertsicherung durch einen von der Vertragspartei einvernehmlich zu bestimmenden Sachverständigen nach jenen Grunddaten zu erreichen, die zuletzt vom Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzins erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so erweist ihn über Antrag eines jeden Vertragspartei der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichts. Sollte die Nennung nicht binnen vier Wochen nach dem Erteilen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.

7.3. Der Vermieter ist berechtigt, sein Recht zur Anhebung des Hauptmietzins innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren rückwirkend geltend zu machen. Im selben Ausmaß ist der Mieter berechtigt, innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren rückwirkend eine Herabsetzung des Hauptmietzins zu begehren, wenn sich eine solche aus der Veränderung des für die Wertsicherung des Hauptmietzins maßgeblichen Index ergibt. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzins aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzins, vielmehr bedarf es der Anwendung der Wertsicherung einer ausdrücklichen Zustimmung des Mieters (vgl. PK XXII, 221).

VIII. AUFRUCHTUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechterhaltung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist - ausgenommen im Falle der Unvollständigkeit des Vermieters sowie ausgenommen dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1. Vor und anlässlich der Übergabe hat eine eingehende Besichtigung des Mietobjekts durch den Mieter stattgefunden. Der Mieter bestätigt nochmals, dass sich das Mietobjekt nach Besichtigung in mängelfreiem Zustand befindet.

9.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen (z.B. Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs-, einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Thermen, Warmwasserheizer, sonstige Anlagen) sowie die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände zu warten sowie regelmäßig anfallende Reparaturarbeiten durchzuführen.

MIETVERTRAG

Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Ergibt sich aus dem Verhalten des Mieters bzw. der Person, für die er einzustehen hat, oder nach nachbarrechtlichen Vorschriften verschuldensabhängige Schadenersatzpflichten, haftet der Mieter dem Vermieter, den übrigen Mitmietgläsern bzw. den Hausbewohnern auch ohne Versehen für die von ihm zu vertretenden Schäden. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ebenfalls existenzielle Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen.

10.5. Die Tierhaltung - ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die getriebene Haltung von einer Katze und einem Hund - bedarf einer genehmigten Vereinbarung der Vertragsparteien. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Unfällen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unannehmbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Auforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehalten Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinschaftlichen Benutzung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV, 4.2. unter möglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden baulichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mitmietgläsern der Liegenschaft aus einer unangemessenen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV, 4.2. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionsisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X, 10.5.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, die Ausübung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar. Insbesondere weil sie für die vereinbarungsmäßige Verwendung des Mietobjekts erforderlich ist, die Veränderung als geringfügige anzusehen ist bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine bezweckte Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können. Unabhängig davon, ob die bauliche Änderung der Zustimmung des Vermieters bedarf oder nicht, hat der Mieter dem Vermieter die von ihm beabsichtigte Änderung unter detaillierter Angabe von Art und Umfang im Vorhinein anzuzeigen. Infordersichtlich sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Ebenso sind über Verlangen des Vermieters die mit der Durchführung der Änderungsarbeiten beauftragten Professionsisten bekannt zu geben.

12.2. Der Mieter hat in allen Fällen einer baulichen Änderungen auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kammerbefund) zu sorgen. Sämtliche Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu berechtigten Gewerbetreibenden durchzuführen. Die Arbeiten dürfen nur zu den mit dem Vermieter vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und sind unter möglicher Schonung des Vermieters, der übrigen Mitmietgläser und der Hausbewohner vorzunehmen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

12.3. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen u.dg. dem Vermieter, unmittelbarer oder mittelbarer entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Nachteile, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesitzer gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte auslässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Im gleichen Ausmaß haftet der Mieter auch den anderen Hausbewohnern bzw. Mitmietgläsern für Schäden aus der Vornahme baulicher Veränderungen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur

MIETVERTRAG

9.3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überbrückung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kaminierten, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmesensoren, Heizkörper, Ver- oder Entsaugungsleitungen, etc., zugänglich sind. Im Bedarfsfall sind diese Einrichtungen auf Kosten des Mieters zugänglich zu machen.

9.4. Ebenso ist der Mieter verpflichtet, regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten wie Ausmalen der Wohnung etc. auf eigene Kosten vorzunehmen zu lassen.

9.5. Bei allen Störungen oder Schäden im Mietgegenstand, die Auswirkungen auf allgemeine Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes oder anderer Mietgegenstände haben können, hat sich der Mieter für eine sofortige Abschaltung bzw. Abstopfung zu sorgen.

9.6. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeden zur Mietgegenstand entstandenen Schaden, auch wenn er in die Instandhaltungspflicht des Mieters fällt, unverzüglich anzuzeigen. Eine etwaige Anzeigepflicht trifft den Mieter auch dann, wenn in der Wohnung, Liegefläche oder Schädlinge auftreten. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht verschuldetermaßen, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

9.7. Der Mieter ist verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes zumindest einmal jährlich auf eigene Kosten von einem befugten Fachhelfer warten zu lassen. Jedemfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Prüfungen (Prüfprotokolle, Befunde, etc.) einzuhalten. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die ordnungsgemäße Erreichung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde, etc.) zu übermitteln.

9.8. Elastische Fugen (wie etwa Stößen) sind im gesamten Wohnbereich vom Mieter zu warten. Wasserleitungsanschlüsse sind vom Mieter stets dicht zu halten.

9.9. Kommt der Mieter seinen Instandhaltungs- bzw. Wartungspflichten nicht nach oder lässt er Instandhaltungs- bzw. Wartungsmaßnahmen von hierzu nicht befugten Fachhandwerkern ausführen, kann der Vermieter nach vereinbarlicher Auforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen. Ist der Mieter bei Gefahr im Verzug nicht erreichbar, hat der Vermieter berechtigt, in die Instandhaltungspflicht des Mieters handelnde Maßnahmen auch ohne vorherige Auforderung im unbedingt erforderlichen Ausmaß auf Kosten des Mieters durchzuführen zu lassen.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand (den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere verschuldensabhängige Vorschriften) zu behandeln. Übermäßige Belastungen der Böden, Decken- und Wandflächen oder störrischer Gerüche sind zur Gänze zu vermeiden. Wasserleitungsanschlüsse sowie mit Wasser betriebene Einrichtungen (Waschmaschinen, etc.) sind stets dicht zu halten.

10.2. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Hausratversicherung, die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, verpflichtet. Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mitmietgläsern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes (der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) oder einer unangemessenen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes (der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionsisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Der Mieter hat darauf zu achten, dass durch den Gebrauch des Mietgegenstandes nicht in Rechte des Vermieters, der übrigen Mitmietgläser, der Hausbewohner oder auch von Nachbarn eingegriffen wird. Jedenfalls sind unzulässige Inmischungen im Sinn der §§ 364 ff ABGB zu unterlassen. Der Mieter haftet dem Vermieter, den übrigen Mitmietgläsern bzw. den Hausbewohnern verschuldensabhängig für alle Schäden, die ihnen aus einer Verletzung dieser Verpflichtung durch den Mieter, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionsisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften

MIETVERTRAG

Glänze schad- und klaglos zu halten. Entstehen aus den baulichen Maßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden, insbesondere aus nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, Schadenersatzpflichten, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter, die übrigen Mitmietgläser sowie die anderen Hausbewohner auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen. Ebenso obliegt dem Mieter die sonst mögliche Entlastung vom Hausruft, etc. sowie die Wiederherstellung beeinträchtigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Mauerwerk) und des Mietgegenstandes nach den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten.

12.4. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltung-, Encouraging- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.

12.5. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Beschädigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten u.dg. erneuert aufzuwendendes in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Ansprüche nach §§ 1097 IV m 1037 ABGB werden einvernehmlich ausgeschlossen.

12.6. Der Mieter hat die vorübergehende Heilung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu dulden, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Einrichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, in seinem oder einem anderen Mietgegenstand oder zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig und zweckmäßig ist; dergleichen hat der Mieter die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu dulden, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei zügiger Abwicklung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist in Besondere anzunehmen, wenn die Vermeidung keine wesentliche oder dauerhafte Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Vermieter oder die von ihm dazu bestimmten Personen sind berechtigt, aus wichtigen Gründen, wie etwa zur Feststellung und Durchführung notwendiger Reparaturen, zur Besichtigung bei Verletzung oder Neuvermietung oder zur Feststellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten, zu den üblichen Tageszeiten (bei Geschäftskontakten zu den üblichen Geschäftszeiten) den Mietgegenstand zu betreten. Bei Gefahr im Verzug jedoch ohne zeitliche Beschränkung. Der Vermieter hat die Besichtigung des Mietgegenstandes ist dem Mieter unter angemessener Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zeitlich/einvernehmlich im Vorhinein anzukündigen. Eine vorherige Ankündigung ist bei Gefahr im Verzug nicht erforderlich, wenn der Mieter nicht erreicht werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schuldigen Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder Dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Person, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht verschuldet oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENS TANDES AN DRITTE

15.1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes (also auch die unentgeltliche gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes) ist dem Mieter nicht gestattet. Ebenso wenig ist eine gänzliche oder teilweise Abtretung der dem Mieter zustehenden Mietrechte gestattet.

MIETVERTRAG

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßen und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Ausbündigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen auf den Wartungspflichten regelmäßig nachzukommenden ist. In der Mieter hierin nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2. Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Ausbündungspflichten des Mieters am Mietgegenstand, dem mitvermieteten Einrichtungsgegenständen bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von diesem verlangen. Dies gilt insbesondere auch für die Schäden des Mietgegenstandes, wegen Eindringens von Feuchtigkeit, Flecken oder sonstigen Verunreinigungen beschädigte Böden werden auf Kosten des Mieters in dem betroffenen Raum gänzlich durch einen Boden gleicher Art und Güte wie der beschädigte Boden erneuert.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcke, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die aufgrund des vom Vermieter nach Pk. XII. 12.5. dieses Mietvertrages ausgeübten Wahlrechtes aufwendungslos in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind oder jene Veränderungen, bei denen es sich um einen vom Mieter durchgeführten notwendigen Aufwand des Vermieters im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB handelt.

16.4. Der Mieter verpflichtet sich, bei Rückstellung die Wohnung mit neu sanierten Oberflächen (Wände neu ausmalen in Farbe und Qualität der Malerei wie bei Übernahme des Mietgegenstandes, Böden abgeschliffen und versiegelt, etc.) zurückzugeben. Die Verpflichtung des Mieters gilt jedoch dann nicht, wenn die Sanierung der Oberflächen aufgrund einer vom Vermieter durchgeführten Instandhaltungsmaßnahme notwendig wird oder die Notwendigkeit des Ausbaus vom Vermieter verschuldet wurde.

16.5. Wenn der Mieter den Mietgegenstand (bzw. die mitgemieteten Einrichtungsgegenstände) nicht wie vorgesehen in geräumtem, ordnungsgemäßen und gereinigtem Zustand unter allfälliger Beseitigung bzw. Rückgabemachung der von ihm vorgenommenen Veränderungen sowie Behebung der von ihm zu vertretenden Schäden rechtzeitig bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückstellt, hat er dem Vermieter bis zur Erfüllung seiner Rückstauungsverpflichtungen pro Monat ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe von mindestens dem letzten vom Mieter zu entrichtenden monatlichen Bruttomietzins zu entrichten. Überdies ist der Vermieter berechtigt, für jeden Monat der Verzögerung der vertragsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes verschuldensabhängig eine Konventionalstrafe in der Höhe von 20% des letzten bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zu entrichtenden Bruttomietzinses zu fordern. Diese Konventionalstrafe unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht. Der Vermieter ist berechtigt, neben dieser Konventionalstrafe einen darüber hinausgehenden Schadenersatz zu fordern. Sein Anspruch auf vertragsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes bleibt davon unberührt.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von € 5.071,12 auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietzinsrückgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Untertretung vermieterändernder baulicher Veränderungen sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

MIETVERTRAG

XVIII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail gelten diesen Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenseitlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlsscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf ein stillschweigendes Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

22.3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen ertichtet, von welcher jeder Vertragspartei eine erhält.

Datum: 24.03.2021 *Anton Erwanich*  
Für den Mieter

Datum: 24.03.2021 *Peter Böhm*  
Für den Mieter

Datum: 24.03.2021 *Klára Zuzová*  
Für den Mieter

Datum: 24.03.2021 *GPI Hausverwaltung GmbH*  
Für den Vermieter

MIETVERTRAG

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehängten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestände und eine Schädigung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandsobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ordentlichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgebührgeld nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgesehen. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandsobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgesetzt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr € 20.280,48 beträgt. Bei dieser Betragangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtzins der Berechnung der Rechtsgebührgeld eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührentbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Einziges Marktkenntnis trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mietende Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erfassen.

MIETVERTRAG

### 2.7.1.2. Kautionen

Für die gegenständliche Einheit wurde gem. Mietvertrag eine Kaution in Höhe von € 5.071,12 geleistet.

### 2.7.1.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der Eigentümergeinschaft der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh, setzt sich per 02.01.2025 wie folgt zusammen:

1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/ Top 2/1 UID: ATU76600046  
Vorschreibung für den Zeitraum Jänner 2025 - Dezember 2025, RgNr 116102002501

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

		Betrag
BK DH+EH	10 % USt	275,02
Rücklage DH+EH	0 % USt	161,96
<hr/>		
Summe netto		436,98
	10% UST von	275,02
	20% UST von	0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR	<hr/> 464,48

Die Vorschreibung per 01.01.2026 entspricht des Jahres 2025, wobei 20% Ust. vorgeschrieben werden wie folgt:

### Lfd. Vorschreibung

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.  
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten DH+EH	275,01	20,00 %	55,00	330,01
2	Rücklage DH+EH	161,96	0,00 %	0,00	161,96
<hr/>					
	<b>Gesamtsumme:</b>	436,97		55,00	<b>491,97</b>
					zahlbar bis zum 06.01.2026 ohne Abzug 491,97

## 2.7.2. Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8

Die Einheit ist hofseitig Richtung Osten ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich. Die Räume sind zentral über das Stiegenhaus und angrenzender Vorräume begehbar. Die Badezimmer und die Kellerräume – bis auf den großen Raum im Keller, verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m bis 2,65m auf. Im 2. Dachgeschoß variieren die Raumhöhen infolge von Dachschrägen sehr stark. Der im 2. Dachgeschoß mit angrenzender Terrasse befindliche Raum ist infolge von Dachschrägen kaum nutzbar. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Alubeplankung.

Die Einheit gliedert sich wie folgt auf:

<b>Untergeschoß</b>		<b>1. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	9,54m <sup>2</sup>	Vorraum	3,83m <sup>2</sup>
Haustechnik	4,08m <sup>2</sup>	Bad	4,21m <sup>2</sup>
AR	23,66m <sup>2</sup>	Büro	15,35m <sup>2</sup>
AR	7,54m <sup>2</sup>	Büro	18,33m <sup>2</sup>
	<b>44,82m<sup>2</sup></b>		<b>41,72m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoß</b>		<b>2. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	4,94m <sup>2</sup>	Vorraum	3,79m <sup>2</sup>
WC	1,39m <sup>2</sup>	Bad/WC	4,03m <sup>2</sup>
Büro (=Küche)	26,12m <sup>2</sup>	Büro	10,10m <sup>2</sup>
	<b>32,45m<sup>2</sup></b>	Büro	13,99m <sup>2</sup>
			<b>31,91m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche ohne Untergeschoß:</b>		<b>106,08m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche gesamt:</b>		<b>150,90m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoß:</b>			
Terrasse:	<b>8,88m<sup>2</sup></b>		
Garten:	<b>24,75m<sup>2</sup></b>		
<b>2. Dachgeschoß:</b>		Kellerabteil ER: 8	<b>1,01m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	<b>2,80m<sup>2</sup></b>		

Dem Bestandsplan entnommen vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen

Diese Fläche entspricht jener des Nutzwertgutachtens.

Widmung: Büro – faktisch als Wohnung genutzt und vermietet.

## **Erdgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Gegensprechanlage Eingangstür mit Mehrfachverriegelung FI-Schutzschalter
<u>WC</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Wohnküche)</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Zugang zur Terrasse</u>	
Terrasse:	Betonsteine/Fliesen Wasseranschluss Licht Treppen zu Garten

## **1.Dachgeschoß**

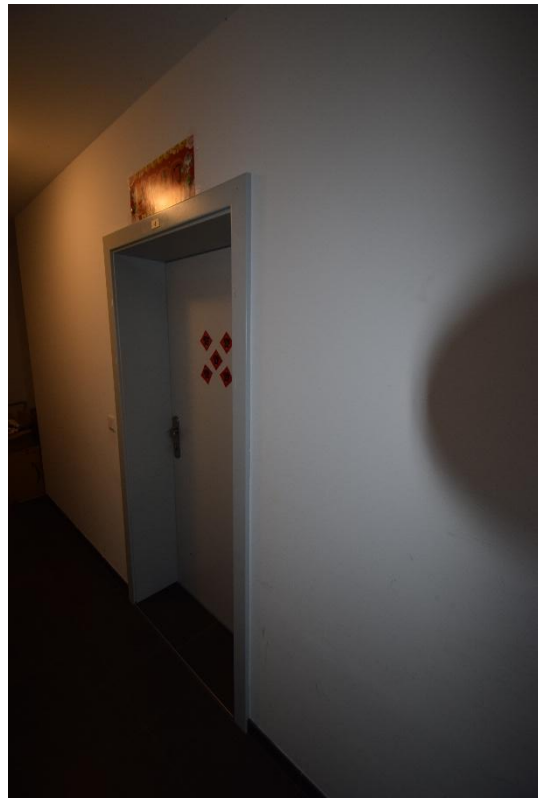
<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Badewanne Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke

## **2.Dachgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Dusche Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Terrasse:</u>	Betonfliesen Stabgeländer
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Dachschrägen
<b>Untergeschoß</b>	
<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Haustechnik</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Therme – Bodengeführtes Gas-Brennwertgerät mit Kondensatleitung und Hebeanlage
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke

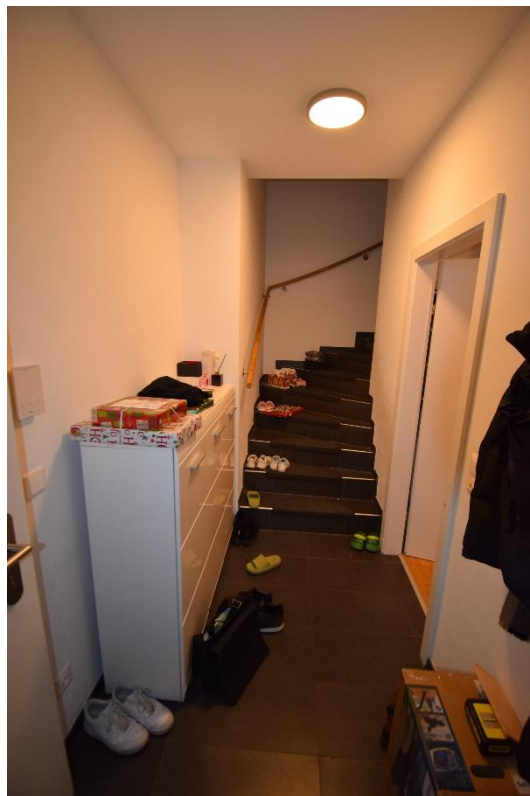


Gang



Wohnungszugang

**Erdgeschoß**



Vorraum



WC



Büro / Wohnküche



Terrasse/Garten

## 1. Dachgeschoß



Treppenaufgang



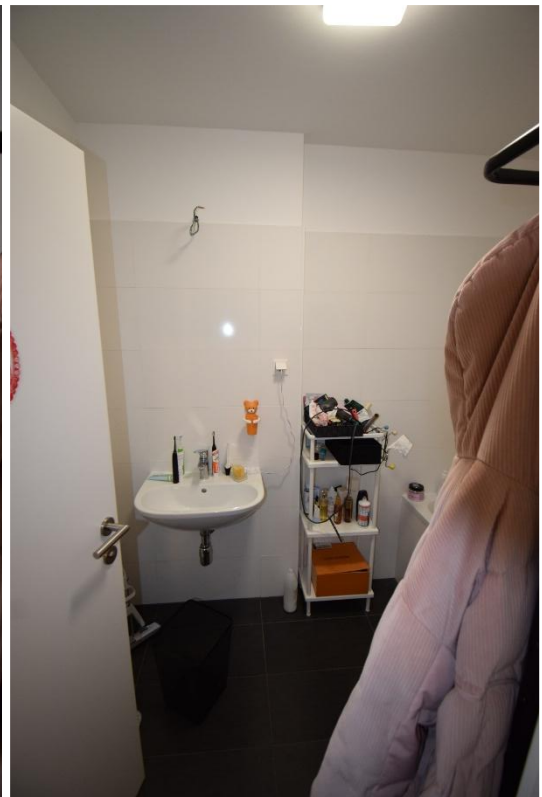
Vorraum



Büro/Zimmer

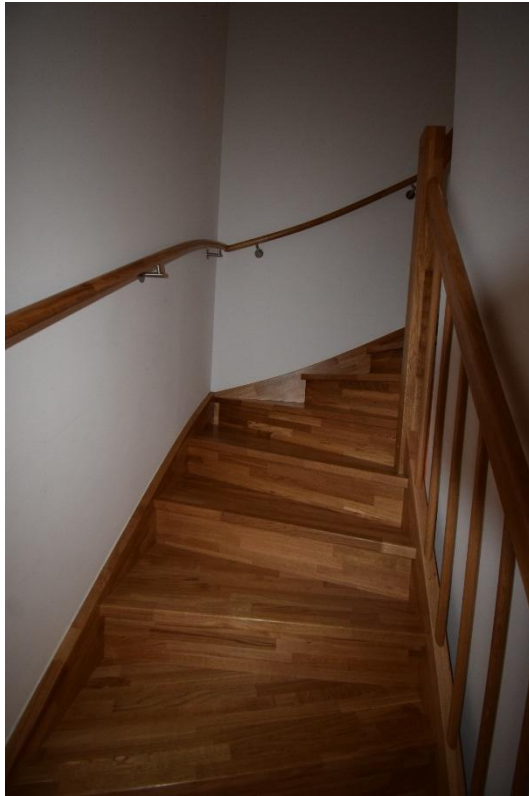


Büro/Zimmer

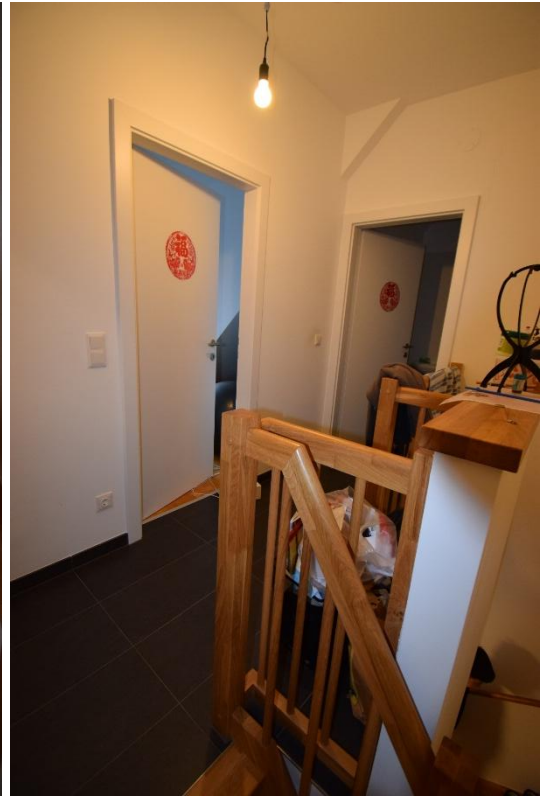


Bad

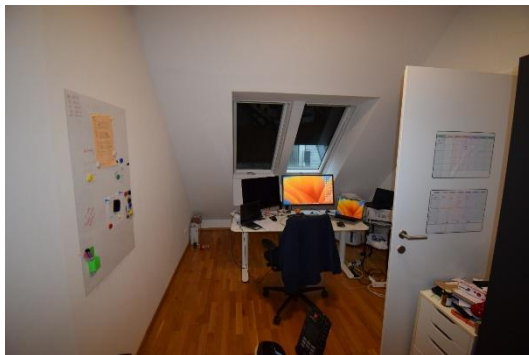
## 2.Dachgeschoß



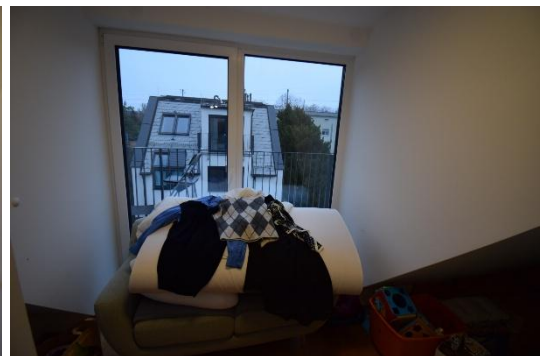
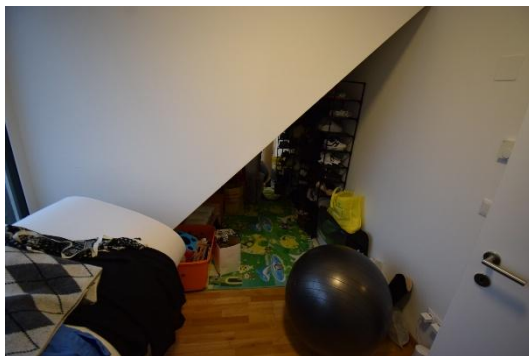
Treppenaufgang



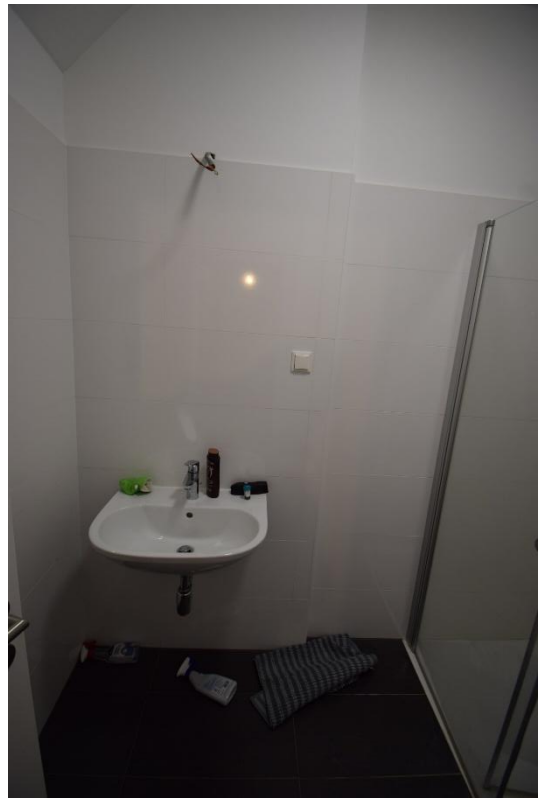
Vorraum



Büro/Zimmer



Büro/Zimmer



Bad

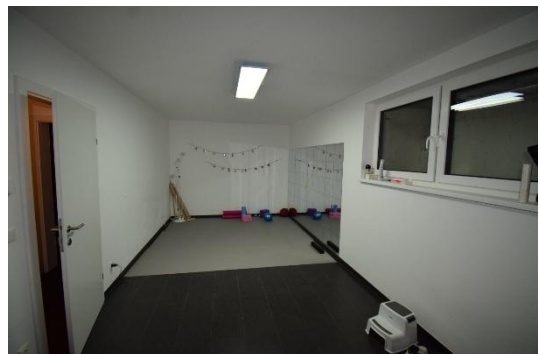
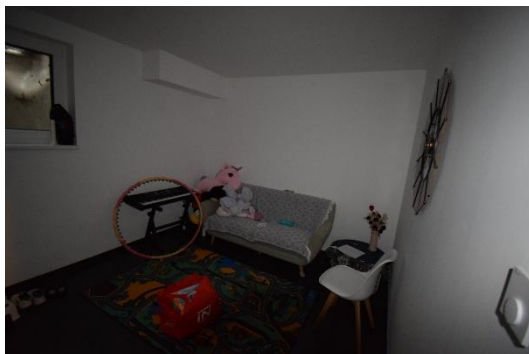
**Untergeschoß**



Vorraum



AR



AR



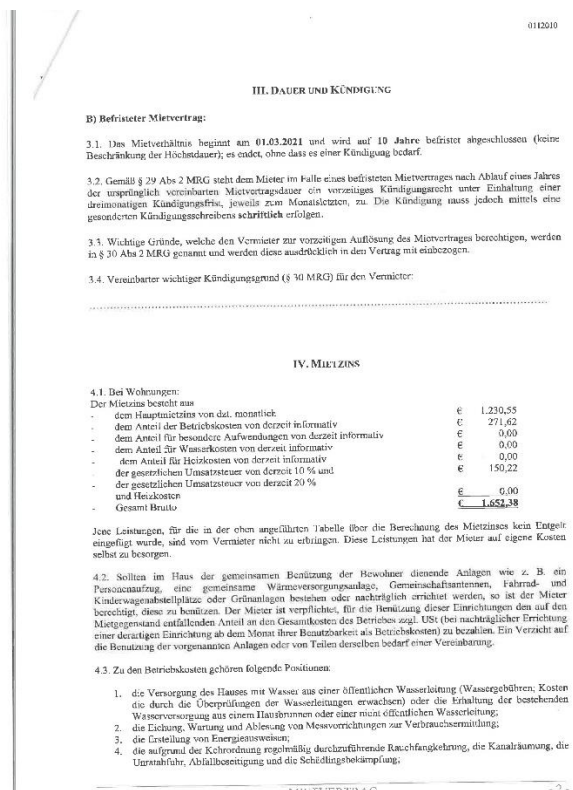
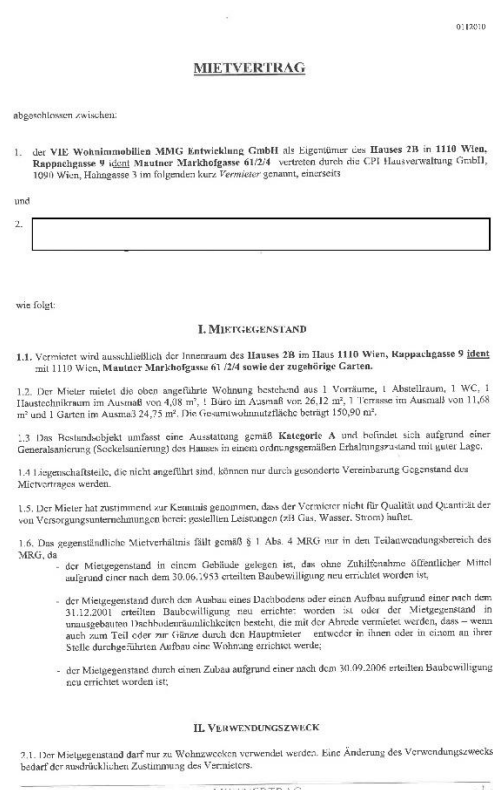
Technik

### 2.7.2.1. Bestandrechte

Die gegenständliche Einheit wurde mit Mietvertrag vom 24.03.2021 auf die Dauer von 10 Jahren, per 01.03.2021, als **Wohnung** zu einem Mietzins von Netto € 1.230,55 vermietet. Der nunmehr monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins für die gegenständliche Einheit beträgt per 01.11.2025 **€ 1.546,57** zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat WE, M, LE, EN	Art	nw m <sup>2</sup>	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto
020	2/4		1	M	Wohnung	150,90		HMZ	1.546,57	10,00	BK	271,62	10,00	0,00	1.818,19	181,82	2.000,01

Der Mietvertrag bestimmt wie folgt:





10.5. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Glittiere oder andere gefällige Tiere) sowie die artgerechte Haltung von einer Katze und einem Hund – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien. Kommt es durch eine geringfügige Tierhaltung zu Unfällen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

**XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE**

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. unter möglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mietgegenständen der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (insbesondere Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Glanz schad- und klages zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.5.

**XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN**

12.1. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zuzunehmen, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, die Veränderung als geringfügig anzusehen ist bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können. Unabhängig davon, ob die bauliche Änderung der Zustimmung des Vermieters bedarf oder nicht, hat der Mieter dem Vermieter die von ihm beschlossene Änderung unter detaillierter Angabe von Art und Umfang im Vorhinein anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Ebenso sind über Verlangen des Vermieters die mit der Durchführung der Änderungsarbeiten beauftragten Professionisten bekannt zu geben.

12.2. Der Mieter hat in allen Fällen einer baulicher Änderungen auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kammerbefund) zu sorgen. Sämtliche Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Die Arbeiten dürfen nur zu den mit dem Vermieter vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und sind unter möglicher Schonung des Vermieters, der übrigen Mietgegenstände und der Hausbewohner vorzunehmen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Paar verlegt werden.

12.3. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und/oder dem Vermieter, unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Nachteile, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldet haben verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Im gleichen Ausmaß haftet der Mieter auch den anderen Hausbewohnern bzw. Mietgegenständen für Schäden aus der Vornahme baulicher Veränderungen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (insbesondere Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Glanz schad- und klages zu halten. Entstehen aus den baulichen Maßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff. ABGB, Schadenersatzpflichten, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter, die übrigen Mietgegenstände sowie die anderen Hausbewohner auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klages zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt, etc. sowie die

10.5. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Glittiere oder andere gefällige Tiere) sowie die artgerechte Haltung von einer Katze und einem Hund – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien. Kommt es durch eine geringfügige Tierhaltung zu Unfällen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

**XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE**

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. unter möglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mietgegenständen der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (insbesondere Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Glanz schad- und klages zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.5.

**XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN**

12.1. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zuzunehmen, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, die Veränderung als geringfügig anzusehen ist bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können. Unabhängig davon, ob die bauliche Änderung der Zustimmung des Vermieters bedarf oder nicht, hat der Mieter dem Vermieter die von ihm beschlossene Änderung unter detaillierter Angabe von Art und Umfang im Vorhinein anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Ebenso sind über Verlangen des Vermieters die mit der Durchführung der Änderungsarbeiten beauftragten Professionisten bekannt zu geben.

12.2. Der Mieter hat in allen Fällen einer baulicher Änderungen auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kammerbefund) zu sorgen. Sämtliche Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Die Arbeiten dürfen nur zu den mit dem Vermieter vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und sind unter möglicher Schonung des Vermieters, der übrigen Mietgegenstände und der Hausbewohner vorzunehmen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Paar verlegt werden.

12.3. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und/oder dem Vermieter, unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Nachteile, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldet haben verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Im gleichen Ausmaß haftet der Mieter auch den anderen Hausbewohnern bzw. Mietgegenständen für Schäden aus der Vornahme baulicher Veränderungen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (insbesondere Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Glanz schad- und klages zu halten. Entstehen aus den baulichen Maßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff. ABGB, Schadenersatzpflichten, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter, die übrigen Mietgegenstände sowie die anderen Hausbewohner auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klages zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt, etc. sowie die

Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) und des Mietgegenstandes samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten.

12.4. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltung-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.

12.5. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten und/oder anderweitig aufzuwendendes in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Ansprüche nach §§ 1097 IVa 1097 ABGB werden einvernehmlich ausgeschlossen.

12.6. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, in seinem oder einem anderen Mietgegenstand oder zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist, desgleichen hat der Mieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zuzunehmen ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

**XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER**

13.1. Der Vermieter oder die von ihm dazu bestimmten Personen sind berechtigt, aus wichtigen Gründen, wie etwa zur Feststellung und Durchführung notwendiger Reparaturen, zur Besichtigung bei Veräußerung oder Neuvermietung oder zur Feststellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten, zu den üblichen Tageszeiten (bei Geschäftskontakten zu den üblichen Geschäftszeiten) den Mietgegenstand zu betreten, bei Gefahr im Verzug jedoch ohne zeitliche Beschränkung. Der Termin für die Besichtigung des Mietgegenstandes ist dem Mieter unter angemessener Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zeitgerecht im Vorhinein anzukündigen. Eine vorläufige Ankündigung ist bei Gefahr im Verzug nicht erforderlich, wenn der Mieter nicht erreicht werden kann.

**XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS**

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

**XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE**

15.1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes (also auch die unentgeltliche gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes) ist dem Mieter nicht gestattet. Ebenso wenig ist eine gänzliche oder teilweise Abtretung der dem Mieter zustehenden Mietrechte gestattet.

**XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES**

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßen und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Ausfertigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der

Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) und des Mietgegenstandes samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten.

12.4. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltung-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.

12.5. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten und/oder anderweitig aufzuwendendes in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Ansprüche nach §§ 1097 IVa 1097 ABGB werden einvernehmlich ausgeschlossen.

12.6. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, in seinem oder einem anderen Mietgegenstand oder zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist, desgleichen hat der Mieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zuzunehmen ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

**XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER**

13.1. Der Vermieter oder die von ihm dazu bestimmten Personen sind berechtigt, aus wichtigen Gründen, wie etwa zur Feststellung und Durchführung notwendiger Reparaturen, zur Besichtigung bei Veräußerung oder Neuvermietung oder zur Feststellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten, zu den üblichen Tageszeiten (bei Geschäftskontakten zu den üblichen Geschäftszeiten) den Mietgegenstand zu betreten, bei Gefahr im Verzug jedoch ohne zeitliche Beschränkung. Der Termin für die Besichtigung des Mietgegenstandes ist dem Mieter unter angemessener Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zeitgerecht im Vorhinein anzukündigen. Eine vorläufige Ankündigung ist bei Gefahr im Verzug nicht erforderlich, wenn der Mieter nicht erreicht werden kann.

**XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS**

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

**XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE**

15.1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes (also auch die unentgeltliche gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes) ist dem Mieter nicht gestattet. Ebenso wenig ist eine gänzliche oder teilweise Abtretung der dem Mieter zustehenden Mietrechte gestattet.

**XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES**

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßen und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Ausfertigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der

Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abschaltung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abschaltung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2. Schäden, die auf einer unermessigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltung- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand, dem mitvermieteten Einrichtungsgesamtheiten bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen. Dies gilt insbesondere auch für die Böden des Mietgegenstandes. Wegen Eindringnis von Feuchtigkeit, Flecken oder sonstigen Verflechtungen beschädigte Böden werden auf Kosten des Mieters an dem betroffenen Raum ganzflächig durch einen Boden gleicher Art und Güte wie der beschädigte Belag erneuert.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterrahmen, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) ist der Mieter zu bewilligen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die aufgrund des vom Vermieter nach Pkt. XII. 12.5. dieses Mietvertrages ausgeübten Wahlrechtes aufwandslos in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind oder jene Veränderungen, bei denen es sich um einen vom Mieter durchgeführten notwendigen Aufwand des Vermieters im Sinne der §§ 1036, 1036 ABGB handelt.

16.4. Der Mieter verpflichtet sich, bei Rückstellung die Wohnung mit neu sanierten Oberflächen (Wände neu ausgeputzt in Farbe und Qualität der Malerei wie bei Übernahme des Mietgegenstandes, Böden abgeschliffen und versiegelt, etc.) zurückzugeben. Die Verpflichtung des Mieters gilt jedoch dann nicht, wenn die Sanierung der Oberflächen aufgrund einer vom Vermieter durchzuführenden Instandhaltungsarbeit notwendig wird oder die Notwendigkeit des Ausmalens vom Vermieter verschuldet wurde.

16.5. Wenn der Mieter den Mietgegenstand (bzw. die mitgemieteten Einrichtungsgemeinschaften) nicht wie vorgeschrieben in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand unter allfälliger Bewehrung bzw. Rückgängigmachung der von ihm vorgenommenen Veränderungen sowie Behebung der von ihm zu vertretenden Schäden rechtzeitig bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückstellt, hat er dem Vermieter bis zur Erfüllung seiner Rückstandsverpflichtungen pro Monat ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe von mindestens dem letzten vom Mieter zu entrichtenden monatlichen Bruttomietpreis zu entrichten. Überdies ist der Vermieter berechtigt, für jedes Monat der Verzögerung der vertragsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes verschuldensabhängig eine Konventionalstrafe in der Höhe von 25% des letzten bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zu entrichtenden Bruttomietpreises zu fordern. Diese Konventionalstrafe unterliegt dem richterlichen Maßgebungsrecht. Der Vermieter ist berechtigt, neben dieser Konventionalstrafe einen darüber hinausgehenden Schadenersatz zu fordern. Sein Anspruch auf vertragsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes bleibt davon unberührt.

**XVII. KAUTION**

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von € 5.355,53 auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietzweckes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung unerwünschter baulicher Veränderungen sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragsabwicklung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgesamtheiten usw.) aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzutrocknen.

22.2. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlbelegungen gelassen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und FRÄGungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

22.3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt, von welcher jeder Vertragspartei eine erhält.

Datum: 19.02.21   
Für den Mieter

Datum: 19.02.21   
Für den Vermieter

**XVIII. HAUSORDNUNG**

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehängten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandteile und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillen ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allganzflächen oder dem Bestandsobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsbahnen Anmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

**XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES**

19.1. Die Kosten für die Vergütung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührensatzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührensatzes vom 10.11.2017 über dem Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührensatzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandsobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergütungspflicht für Bürgen und Zähler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührensatzsetzung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr € 19.828,68 beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührensatz ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwasige Maklerkosten trägt der Mieter.

**XX. HAFTUNG**

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

**XXI. FORMGEBOTE**

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuranten) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

**XXII. SCHRIFTFORM**

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenseitigen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

### 2.7.2.2. Kauttionen

Für die gegenständliche Einheit wurde gem. Mietvertrag eine Kaution in Höhe von € 5.355,53 geleistet.

### 2.7.2.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der Eigentümergeinschaft der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh, setzt sich per 02.01.2025 wie folgt zusammen:

1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/ Top 2/4 UID: ATU76600046  
Vorschreibung für den Zeitraum Jänner 2025 - Dezember 2025, RgNr 116102502501

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

		Betrag
BK DH+EH	10 % USt	271,62
Rücklage DH+EH	0 % USt	159,95
<b>Summe netto</b>		<b>431,57</b>
	10% UST von	271,62
	20% UST von	0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR	<b>458,73</b>

Die Vorschreibung per 01.01.2026 entspricht des Jahres 2025, wobei 20% Ust. vorgeschrieben werden wie folgt:

#### Lfd. Vorschreibung

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.  
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten DH+EH	271,62	20,00 %	54,32	325,94
2	Rücklage DH+EH	159,95	0,00 %	0,00	159,95
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>431,57</b>		<b>54,32</b>	<b>485,89</b>

### 2.7.3. Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9

Die Einheit ist hofseitig Richtung Westen ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich. Die Räume sind zentral über das Stiegenhaus und angrenzender Vorräume begehbar. Die Badezimmer und die Kellerräume – bis auf den großen Raum im Keller, verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m bis 2,65m auf. Im 2. Dachgeschoß variieren die Raumhöhen infolge von Dachschrägen sehr stark. Der im 2. Dachgeschoß mit angrenzender Terrasse befindliche Raum ist infolge von Dachschrägen kaum nutzbar. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Alubeplankung.

Die Einheit gliedert sich wie folgt auf:

<b>Untergeschoß</b>		<b>1. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	9,54m <sup>2</sup>	Vorraum	3,81m <sup>2</sup>
Haustechnik	4,08m <sup>2</sup>	Bad	4,21m <sup>2</sup>
AR	23,30m <sup>2</sup>	Büro	15,35m <sup>2</sup>
AR	7,20m <sup>2</sup>	Büro	17,61m <sup>2</sup>
	<b>44,12m<sup>2</sup></b>		<b>40,98m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoß</b>		<b>2. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	4,94m <sup>2</sup>	Vorraum	3,79m <sup>2</sup>
WC	1,39m <sup>2</sup>	Bad/WC	4,03m <sup>2</sup>
Büro (=Küche)	25,40m <sup>2</sup>	Büro	10,08m <sup>2</sup>
	<b>31,73m<sup>2</sup></b>	Büro	13,43m <sup>2</sup>
			<b>31,33m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche ohne Untergeschoß:</b>		<b>104,04m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche gesamt:</b>		<b>148,16m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoß:</b>			
Terrasse:	<b>8,82m<sup>2</sup></b>		
Garten:	<b>24,62m<sup>2</sup></b>		
<b>2. Dachgeschoß:</b>		Kellerabteil ER: 9	<b>1,05m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	<b>2,80m<sup>2</sup></b>		

Dem Bestandsplan entnommen vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen

Diese Fläche entspricht jener des Nutzwertgutachtens.

Widmung: Büro – faktisch als Wohnung genutzt und vermietet.

## **Erdgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Gegensprechanlage Eingangstür mit Mehrfachverriegelung FI-Schutzschalter
<u>WC</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Wohnküche)</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Zugang zur Terrasse</u> Terrasse:	Betonsteine/Fliesen Wasseranschluss Licht Treppen zu Garten

## **1.Dachgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Badewanne Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke

## **2.Dachgeschoß**

### Vorraum

Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

### Bad

Boden: keramischer Belag  
Wände verflies/gestrichen  
Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke/Wand  
Dusche  
Hänge-WC  
Waschtisch

### Büro (=Schlafz.):

Boden Parkett/Laminat  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

### Terrasse:

Betonfliesen Stabgeländer

### Büro (=Schlafz.):

Boden Parkett/Laminat  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke  
Dachschrägen

## **Untergeschoß**

### Vorraum

Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

### Haustechnik

Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke  
Therme – Bodengeführtes Gas-Brennwertgerät  
mit Kondensatleitung und Hebeanlage

### AR

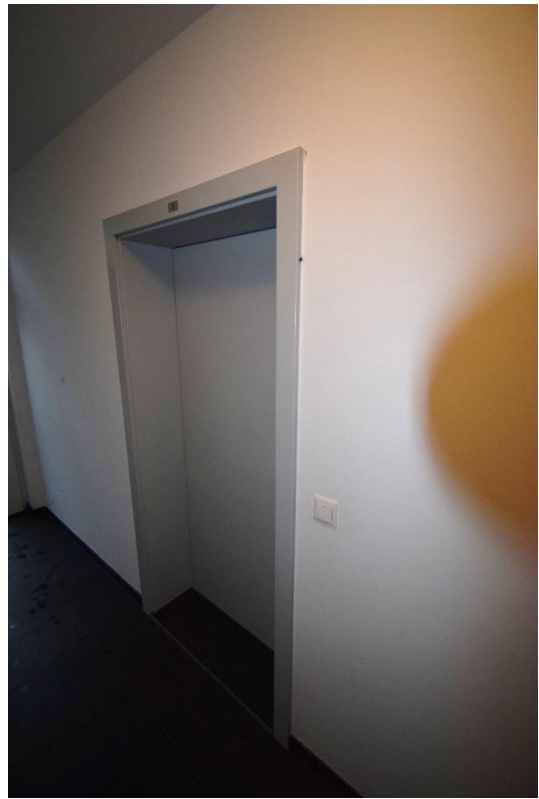
Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

### AR

Boden: keramischer Belag  
Wände und Decke gestrichen  
Lichtauslass: Decke

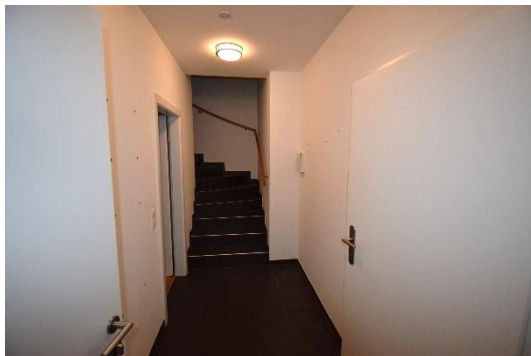


Gang



Wohnungszugang

**Erdgeschoß**



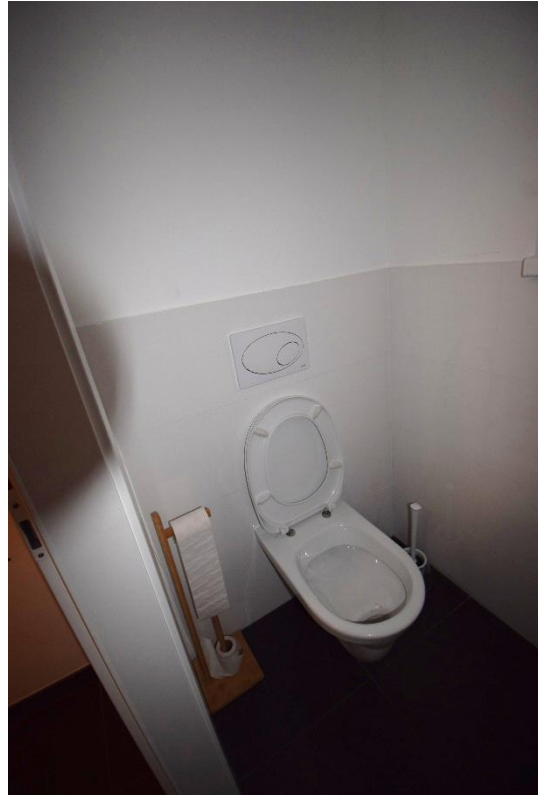
Vorraum



FI-Schutzschalter



Vorraum



WC



Büro/Wohnküche

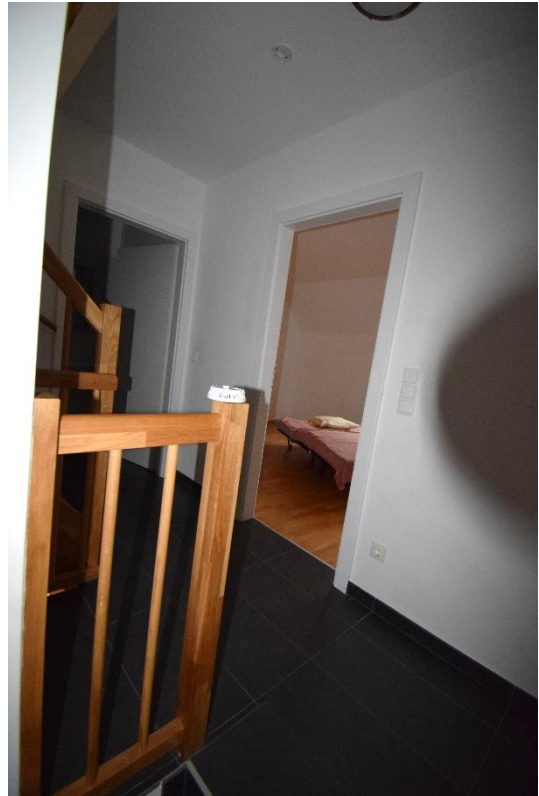


Terrasse/Garten

## 1.Dachgeschoß



Treppenaufgang



Vorraum



Büro/Zimmer



Büro/Zimmer

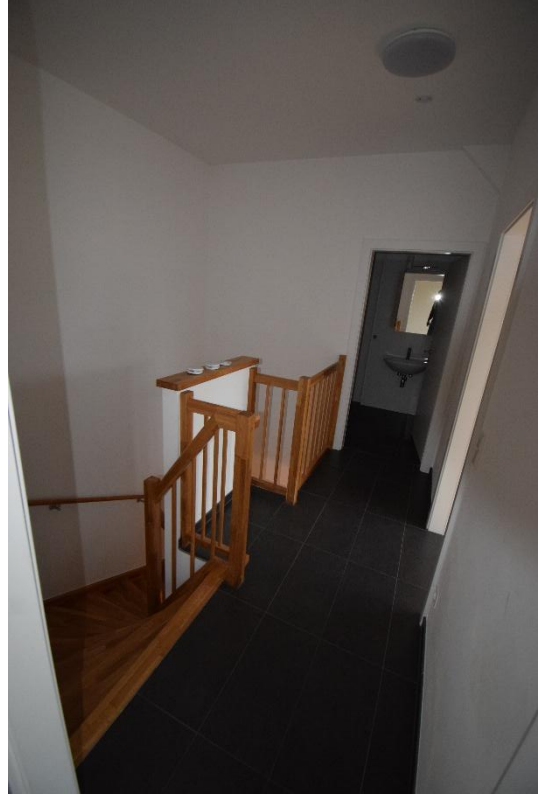


Bad

## 2.Dachgeschoß



Treppenaufgang



Vorraum

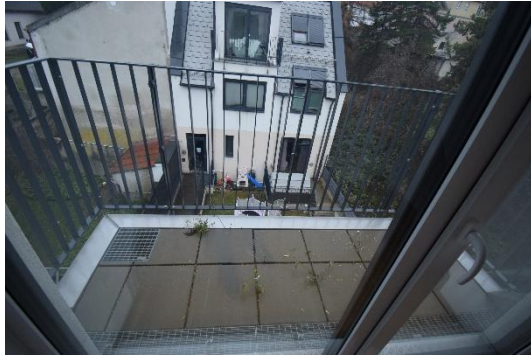


Büro/Zimmer



Büro/Zimmer

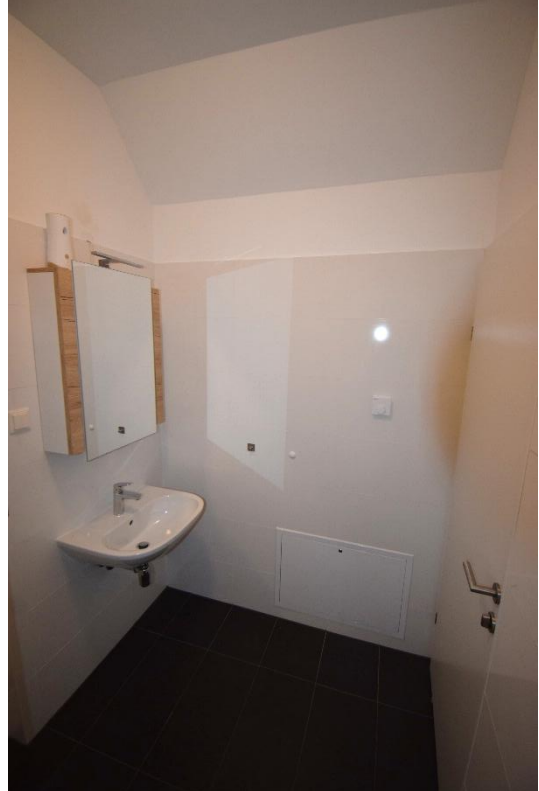
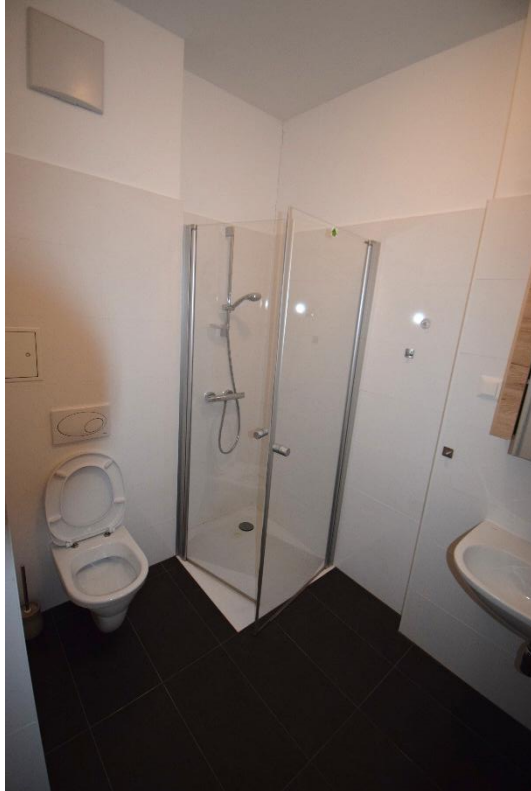




Terrasse



Terrasse – Blick



Bad

## Untergeschoß



Vorraum



Technik



AR – groß



AR klein

### 2.7.3.1. Bestandrechte

Die gegenständliche Einheit wurde mit Mietvertrag vom 02.06.2025 auf **unbestimmte Zeit**, per 01.01.2026, als Wohnung zu einem Mietzins von Netto **€ 700,00** vermietet (zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer) vermietet. Die Mieterin ist im Jahr 2003 geboren.

Der Mietvertrag bestimmt wie folgt:

M I E T V E R T R A G

abgeschlossen zwischen:

M A R K H O F G.

1. der VIE Portfolio D 20-49 Immobilien GmbH als Eigentümer DER HAUFER in 1110 Wien, Markhofgasse 61/11 vertreten durch

und 2. Herr/Frau geb. am 2003, Beruf A.M.G., im Folgenden kurz Vermieter genannt, einerseits

wie folgt:

I. M I E T G E S T A N D

1.1. Vermietet wird ausschließlich DIE WOHNUMGE im Haus 1110 Wien, Markhofgasse 61. W I E B E S T I C H T I G T

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 2. Vorraum, 2. Abstellraum, A. WC, A. Haustechnikraum im Ausmaß von 6,2 qm, Büro im Ausmaß von 5,4 qm, Terrasse im Ausmaß von 1,2 qm und A. Garten im Ausmaß von 1 qm. Die Gesamtnutzfläche beträgt 14,4 qm.

1.3. Das Mietobjekt umfasst eine Ausstattung gemäß Kategorie A und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Liegenschaftsteile, die nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

1.5. Der Mieter hat zugestimmt zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmen bereit gestellten Leistungen (zB Gas, Wasser, Strom) haftet.

1.6. Das gegenständliche Mietverhältnis fällt gemäß § 1 Abs. 4 MRG nur in den Teilanwendungsbereich des MRG, da

- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zufilnahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Bauabewilligung neu errichtet worden ist,
- der Mietgegenstand durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Bauabewilligung neu errichtet worden ist oder der Mietgegenstand in unangebauten Dachbodenflächen besteht, die mit der Abrede vermietet werden, dass - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung errichtet werde,
- der Mietgegenstand durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Bauabewilligung neu errichtet worden ist;

II. V E R W E N D U N G S Z W E C K

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

M I E T V E R T R A G

- 1 -

- 5. die Errichtung von Anlagen zur Schallschallschutz (1. Ausbagger, etc.);
6. Licht und Strom für die allgemein zugänglichen Teile des Hauses einschließlich von Hofräumen und Durchgängen zu einem Hinterhaus; Kosten für eine Netzanschlussanlage;
7. angemessene Wohnungs- und Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Glasbruchversicherung, Stromschadenversicherung, Sturmschadenversicherung;
8. die Kosten der Hausbetreuung umfassend die Reinhaltung, Wartung und Aufsicht für mehrere Hausportale zugängliche Räumlichkeiten, Flächen und Anlagen, Außenfenster und allgemeinen Glasflächen, Zangbereiche, Innenhöfe, Flachdächer, Terrassen der Liegenschaft einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und sonstiger gesetzlicher Belastungen bzw. Abgaben (Kammerbeiträge, Familienausgleichsfonds) sowie der Kosten der erforderlichen Gerüstsachen und Materialen;
9. die Kosten der Straßeneinigung, Winterdienst, Schneeräumung und Streupflicht gemäß § 93 SVO samt des erforderlichen Materials und Gerätschaften;
10. Kosten für den Betrieb inkl. Energiekosten und die Wartung von technischen Einrichtungen des Gebäudes wie Aufzugsanlagen, Notrufsysteme samt Kosten für Aufzugswartler oder sonstigen Aufsichtspersonen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Waschküchen, Gemeinschaftsannten, Saunen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Klingel- und Sprechanlagen, Fettscheidungsanlagen, Schrankanlagen, Hobbyräume, Schutzräume, Lüftungs-, KfzH-, und Klimaanlage, allgemeine WC- und Nassgruppen oder sonst der Gemeinschaft dienende Einrichtungen wie Partykitchen, Gärten, Tischtennis, Informationsstand, Straßen- und Geläuteweg, Pflege Grün- und Gartenanlagen (Bewässerung);
11. Kosten des Prüfen, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern, Überfangabläufen der Feuerwehr und Kosten der Wartung der Feuermeldelanlagen, Kosten einer allfälligen Betriebsüberwehr;
12. Kosten von Bewachungsdiensten (Tag und Nacht; Streifenfahrt, Revierbewachung);
13. Kosten für Sicherheitsbeauftragte;
14. Kosten von Betriebsfachdiensten;
14. Hausbesorgerkosten einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben einschließlich Ansprüche auf außerordentliches Entgelt für Mehrleistungen sowie der Kosten für Materialien und Gerätschaften; Kosten eines Portiers;
15. Unkosten für Gemeinschaftswerbung, Beauftragung gesetzlich vorgeschriebener staatlicher Anfragen, etc.
16. Kosten für die Verwaltung des Gebäudes zzgl. der damit verbundenen Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren, etc.
17. Kosten für die von der Liegenschaft zu entrichtenden öffentlichen Abgaben einschließlich von Gewerbesteuerbeiträgen für die Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen;

4.4. Die gesamten Betriebskosten des Hauses sind auf die einzelnen Mietgegenstände nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses aufzuteilen.

4.5. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, der Warmwasserkosten sowie der Heizkosten zu jedem Monatsanfang ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahresspülverrechnung). Die Höhe der monatlich vorzuschreibenden Teilbeträge ist anhand der im vorangegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebskosten, Warmwasserkosten bzw. Heizkosten zu errechnen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Kosteneinsparungen im Rahmen der Betriebe, Warmwasser- bzw. Heizkosten, die auf geringere Ansprüche oder einen höheren Verbrauch der Mieter (etwa einer Bewachung des Gebäudes, häufigere Reinigung der Fassade, höhere Raumtemperatur, erhöhte Kühleistung, etc.), auf eine Änderung der gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften (z. B. Einführung der Verpflichtung zur Festlegung neuer Prüfbedin für technische Anlagen; Änderung der gesetzlichen Warnungsvorschriften, etc.) oder auf nicht im Einflusbereich des Vermieters liegende Preissteigerungen (z.B. Erhöhung Strompreises, Versicherungsprämien, Grundsteuer, Kanalgebühren, Wassergebühren, etc.) zurückzuführen sind, die vorgeschriebenen Teilbeträge gegenüber dem vorangegangenen Kalenderjahr angemessen zu erhöhen. Kommt es zu entsprechenden Preisreduktionen im Bereich der Betriebe, Warmwasser- bzw. Heizkosten, ist der Vermieter verpflichtet, die monatlichen Teilbeträge entsprechend zu reduzieren.

4.6. Der Vermieter ist aus dem im Punkt 4.5. genannten Grundes berechtigt bzw. verpflichtet, die monatlich vorgeschriebenen Teilbeträge auch während des laufenden Kalenderjahres angemessen zu erhöhen bzw. zu reduzieren.

4.7. Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30.06. des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnungen an einer geeigneten Stelle im Hause zur Einsicht durch die Mieter aufzulegen und den Mietern in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung Einsicht in die

M I E T V E R T R A G

- 3 -

III. D A U E R U N D K Ü N D I G U N G

B) Befristeter Mietvertrag:

D N B E F R I S T E T

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf Jahre befristet abgeschlossen (keine Beschränkung der Höchstdauer); es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

3.2. Gemäß § 29 Abs 2 MRG steht dem Mieter im Falle eines befristeten Mietvertrages nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten Mietvertragsdauer ein vorzeitiges Kündigungsrecht unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzen, zu. Die Kündigung muss jedoch mittels eines gesonderten Kündigungsschreibens schriftlich erfolgen.

3.3. Wichtige Gründe, welche dem Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.4. Vereinbarer wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

IV. M I E T Z I N S

4.1. Bei Wohnzwecken: Der Mietzins besteht aus

- dem Hauptmietzins von dtz. monatlich € 700,-
- dem Anteil der Betriebskosten von derzeit informativ € 266,69
- dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ € 0,-
- dem Anteil für Heizkosten von derzeit informativ € 0,-
- der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und
- der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 % und
- Heizkosten
- Gesamt Brutto € 966,70

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt einseitig wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Sollten im Haus der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlagen wie z. B. ein Personenaufzug, eine Gemeinschafts-Wärmeversorgungsanlage, Gemeinschaftsannten, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze oder Grünanlagen bestehen oder nachträglich errichtet werden, so ist der Mieter berechtigt, diese zu benutzen. Der Mieter ist verpflichtet, für die Benützung dieser Einrichtungen den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes zzgl. USt (bei nachträglicher Errichtung einer derartigen Einrichtung ab dem Monat ihrer Benützung) als Betriebskosten zu bezahlen. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung.

4.3. Zu den Betriebskosten gehören folgende Positionen:

- 1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren; Kosten die durch die Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
2. die Erhaltung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsmessung;
3. die Erstellung von Energieausweisen;
4. die aufgrund der Kochordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalarbeitung, die Unratabfuhr, Abfallbeseitigung und die Schädlingsbekämpfung;

M I E T V E R T R A G

- 2 -

Belege zu gewähren. Auf Verlangen des Mieters sind von der Abrechnung und/oder den Belegen auf Kosten des Mieters Abschriften (Abklatschungen) anfertigen zu lassen.

4.8. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber fällig geworden sind, dem Mieter in Rechnung zu stellen und dementsprechend die Jahresabrechnung zu ergänzen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so dieses binnen 14 Tagen ab Voreinstellung zur Zahlung fällig. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss, so ist dieser innerhalb derselben Frist an den Mieter zurückzugeben.

4.9. Bei Beendigung des Mietverhältnisses findet keine Zwischenabrechnung statt. Ein allfälliger Fehlbetrag aus der Jahresabrechnung ist von jenem Mieter zu tragen, der im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlungsforderung Mieter des betreffenden Mietgegenstandes ist. Überschussbeträge stehen jenem Mieter zu, der im Zeitpunkt der Fälligkeit des Rückzahlunganspruches Mieter des betreffenden Mietgegenstandes ist.

4.10. Festgehalten wird, dass der Mieter die von ihm für das Mietobjekt verursachten Kosten für Strom, Gas, Telefon, Telekabel, etc. selbst zu tragen hat und diese Leistungen vom Vermieter nicht beigegeben werden. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe.

4.11. 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 Kanalsystem darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für Schäden, die dem Vermieter, den übrigen Mit Eigentümern oder den Hausbewohnern aus der Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter und/oder jenen Personen, für die der Mieter einzustehen hat, schuldhaft verursachten Schadenersuchen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.

V. B Ü R G E U N D Z A H L E R

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Annahmung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. F Ä L L I G K E I T

6.1. Der unter IV. angeführte Gesamtmietzins ist im Voraus, jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spezifisch zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgegangen, trägt die durch eine andere Zahlungsmittel dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Engagements von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderweitig gewidmet wurden.

M I E T V E R T R A G

- 4 -

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Bis weit Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verarbeiteten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seiner Stelle trendenden Index.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Dezember ... verarbeitete Indexzahl ... Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

7.2. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaubar werden, ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestimmenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Bundesamt für Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernannt ihn über Antrag eines jeden Vertragspartners der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerechtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftsprüfer zu richten.

7.3. Der Vermieter ist berechtigt, sein Recht zur Anhebung des Hauptmietzinses innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren rückwirkend geltend zu machen. Im selben Ausmaß ist der Mieter berechtigt, innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren rückwirkend eine Herabsetzung des Hauptmietzinses zu begehren, wenn sich eine solche aus der Veränderung des für die Wertsicherung des Hauptmietzinses maßgeblichen Index ergibt. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlichter Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses, vielmehr bedarf ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung einer ausdrücklichen Zustimmung des Mieters (vgl. PKI, XXII, 22.1.)

VIII. AUFRÄHMUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnungspfändlicher Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie ausgenommen dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1. Vor und anlässlich der Übergabe hat eine eingehende Besichtigung des Mietobjektes durch den Mieter stattgefunden. Der Mieter bestätigt nochmals, dass sich das Mietobjekt nach Besichtigung in mängelfreiem Zustand befindet.

9.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen (zB Lichtleitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Beheizungs- einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Themen, Warmwasserboiler, sanitäre Anlagen) sowie die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände zu warten sowie regelmäßig anfallende Reparaturen vorzunehmen.

9.3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kaminröhren, Wasserabsperrhöhen, Gas- oder Stromzähler, Wärmesensoren, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, etc., zugänglich sind. Im Bedarfsfall sind diese Einrichtungen auf Kosten des Mieters zugänglich zu machen.

9.4. Ebenso ist der Mieter verpflichtet, regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten wie Ausmisten der Wohnung etc. auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

MIEFVERTRAG - 5 -

10.5. Die Tierhaltung - ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Glühwürmer oder andere gefährliche Tiere) sowie die angemessene Haltung von einer Katze und einem Hund - bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien. Kommt es durch die gezielte Tierhaltung zu Beschädigungen an Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden an Verkleidungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. unter größtmöglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mitgemieteten der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.2. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.5.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, die Veränderung als geringfügig anzusehen ist bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können. Unabhängig davon, ob die bauliche Änderung der Zustimmung des Vermieters bedarf oder nicht, hat der Mieter dem Vermieter die von ihm beabsichtigte Änderung unter detaillierter Angabe von Art und Umfang im Vorhinein anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Ebenso sind über Verlangen des Vermieters die mit der Durchführung der Änderungsarbeiten beauftragten Profispezialisten bekannt zu geben.

12.2. Der Mieter hat in allen Fällen einer baulichen Änderung auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB Kaminbefund) zu sorgen. Sämtliche Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Die Arbeiten dürfen nur zu den mit dem Vermieter vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und sind unter größtmöglicher Schonung des Vermieters, der übrigen Mitgemieteten und der Hausbewohner vorzunehmen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

12.3. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen udgl. dem Vermieter, unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Nachteile, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldensmäßig verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch die dem Hausbesitzer gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Im gleichen Ausmaß haftet der Mieter auch den anderen Hausbewohnern bzw. Mitgemieteten für Schäden aus der Übernahme baulicher Veränderungen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Entstehen aus den baulichen Maßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden, insbesondere aus nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, Schadensersatzpflichten, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter, die übrigen Mitgemieteten sowie die anderen Hausbewohner auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt, etc. sowie die

MIEFVERTRAG - 7 -

9.5. Bei allen Störungen oder Schäden im Mietgegenstand, die Auswirkungen auf allgemeine Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes oder andere Mietgegenstände haben können, hat der Mieter für eine sofortige Abschaltung bzw. Absicherung zu sorgen.

9.6. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, auch wenn er in die Instandhaltungspflicht des Mieters fällt, unverzüglich anzuzeigen. Eine eben solche Anzeigepflicht trifft den Mieter auch dann, wenn in der Wohnung Ungeziefer oder Schädlings auftreten. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht verschuldensmäßig haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

9.7. Der Mieter ist verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes zumindest einmal jährlich auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen. Jedenfalls sind von Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Prüfungen (Prüfprotokolle, Befunde, etc.) einzuhalten. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde, etc.) zu übermitteln.

9.8. Elastische Fugen (wie etwa Silikonfugen) sind im gesamten Wohnungsbereich vom Mieter zu warten. Wasserleitungsanschlüsse sind vom Mieter stets dicht zu halten.

9.9. Kommt der Mieter seinen Instandhaltungs- bzw. Wartungspflichten nicht nach oder lässt er Instandhaltungs- bzw. Wartungsmaßnahmen von hierzu nicht befugten Fachhandwerkern ausführen, kann der Vermieter nach vorliegender Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen. Ist der Mieter bei Gefahr im Verzug nicht erreichbar, ist der Vermieter berechtigt, in die Instandhaltungspflicht des Mieters fallende Maßnahmen auch ohne vorhergehende Aufforderung im unbedingt erforderlichen Ausmaß auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand (den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften) zu behandeln. Übermäßige Belastungen der Boden-, Decken- und Wandflächen oder allfälliger Galeriefächen sind zur Gänze zu vermeiden. Wasserleitungsanschlüsse sowie mit Wasser betriebene Einrichtungen (Waschmaschinen, etc.) sind stets dicht zu halten.

10.2. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Hausratversicherung, die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, verpflichtet. Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Mitgemieteten aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes (der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) oder einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes (der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Profispezialisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Der Mieter hat darauf zu achten, dass durch den Gebrauch des Mietgegenstandes nicht in Rechte des Vermieters, der übrigen Mitgemieteten, der Hausbewohner oder auch von Nachbarn eingegriffen wird. Jedenfalls sind unzulässige Immissionen im Sinn der §§ 364 ff ABGB zu unterlassen. Der Mieter haftet dem Vermieter, den übrigen Mitgemieteten bzw. den Hausbewohnern verschuldensabhängig für alle Schäden, die ihnen aus einer Verletzung dieser Verpflichtung durch den Mieter, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Profispezialisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Ergibt sich aus dem Verhalten des Mieters bzw. der Person, für die er einzustehen hat, aus den nachbarrechtlichen Vorschriften verschuldensabhängig Schadensersatzpflichten, haftet der Mieter dem Vermieter, den übrigen Mitgemieteten bzw. den Hausbewohnern auch ohne Verschulden für die von ihm zu vertretenden Schäden. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien zu ersetzen.

MIEFVERTRAG - 6 -

Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) und des Mietgegenstandes samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten.

12.4. Einschließlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltung-, Instandhaltungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.

12.5. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Bewilligung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Aderkationen, Einbauten udgl. entweder auf-wanderndes in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Ansprüche nach §§ 1097 iVm 1037 ABGB werden einvernehmlich ausgeschlossen.

12.6. Der Mieter hat die vorübergehende Besetzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, in seinem oder einem anderen Mietgegenstand oder zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig und zweckmäßig ist; desgleichen hat der Mieter die vorübergehende Besetzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Verbesserungen (Verbesserungsarbeiten) in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Vermieter oder die von ihm dazu bestimmten Personen sind berechtigt, aus wichtigen Gründen, wie etwa zur Feststellung und Durchführung notwendiger Reparaturen, zur Besichtigung bei Vermietung oder Neuvermietung oder zur Feststellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten, zu den üblichen Tageszeiten (bei Geschäftslökalen zu den üblichen Geschäftszeiten) den Mietgegenstand zu betreten, bei Gefahr im Verzug jedoch ohne zeitliche Beschränkung. Der Termin für die Besichtigung des Mietgegenstandes ist dem Mieter unter angemessener Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zeitgerecht im Verhältnis anzukündigen. Eine vorherige Ankündigung ist bei Gefahr im Verzug nicht erforderlich, wenn der Mieter nicht erreichbar werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die gänzliche oder teilweise Uebervermietung des Mietgegenstandes sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstandes (also auch die unentgeltliche gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes) ist dem Mieter nicht gestattet. Ebenso wenig ist eine gänzliche oder teilweise Abtretung der dem Mieter zustehenden Mietrechte gestattet.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushängung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der

MIEFVERTRAG - 8 -

Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2. Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand, dem mitvermieteten Einrichtungsgegenständen bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiesigen Fachleuten fachgerecht beheben lassen. Dies gilt insbesondere auch für die Böden des Mietgegenstandes. Wegen Eindringen von Feuchtigkeit, Flecken oder sonstigen Verunreinigungen beschädigte Böden werden auf Kosten des Mieters in dem betroffenen Raum ganzflächig durch einen Boden gleicher Art und Güte wie der beschädigte Boden erneuert.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterlücken, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die aufgrund des vom Vermieter nach Pkt. XII. 12.5. dieses Mietvertrages ausübten Wahlrechtes aufwandslos in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind oder jene Veränderungen, bei denen es sich um einen vom Mieter durchgeführten notwendigen Aufwand des Vermieters im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB handelt.

16.4. Der Mieter verpflichtet sich, bei Rückstellung die Wohnung mit neu lackierten Oberflächen (Wände neu ausgemalt in Farbe und Qualität der Materie wie bei Übernahme des Mietgegenstandes, Böden abgeschliffen und versiegelt, etc.) zurückzugeben. Die Verpflichtung des Mieters gilt jedoch dann nicht, wenn die Sanierung der Oberflächen aufgrund einer vom Vermieter durchzuführenden Erhaltungsarbeit notwendig wird oder die Notwendigkeit der Anmalens vom Vermieter verschuldet wurde.

16.5. Wenn der Mieter den Mietgegenstand (bzw. die mitgemieteten Einrichtungsgegenstände) nicht wie vorgesehene in geräumlich, ordnungsgemäßem und geartetem Zustand unter allfälliger Beseitigung bzw. Rückgängigmachung der von ihm vorgenommenen Veränderungen sowie Behebung der von ihm zu vertretenden Schäden rechtzeitig bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückstellt, hat er dem Vermieter bis zur Erfüllung seiner Rückstandsverpflichtungen pro Monat ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe von mindestens dem letzten vom Mieter zu entrichtenden monatlichen Bruttomietzins zu entrichten. Überdies ist der Vermieter berechtigt, für jedes Monat der Verzögerung der vertragsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes verschuldensabhängig eine Konventionalstrafe in der Höhe von 25% des letzten bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zu entrichtenden Bruttomietzinses zu fordern. Diese Konventionalstrafe unterliegt dem richterlichen Mäßigkeitsrecht. Der Vermieter ist berechtigt, neben dieser Konventionalstrafe einen darüberhinausgehenden Schadensersatz zu fordern. Sein Anspruch auf vertragsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes bleibt davon unberührt.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von € 200 auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung verwerflicher Veränderungen sowie Rückzahlung der ordnungsgemäßen Vertragserrichtung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzurufen.

MIETVERTRAG

22.2. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu dergleichen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

22.3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen erteilt, von welcher jeder Vertragspartei eine erhalt.

22.4. DIE HALTUNG EINER HUNDST. IST ERLAUBT. DER EINZUG ERFOLGT AB 1.12.25, DIE ERSTE MIETE IST MIT 1.1.2026 FÄLLIG.

Datum: 2. JUNI 2025

[Signaturen des Mieters]

Für den Mieter

Datum: 2.6.2025

[Signaturen des Vermieters]  
VIE PORTFOLIO DZG - OG INHAB. / 19 GmbH.

Für den Vermieter

MIETVERTRAG

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestände und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillen ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allganzflächen oder dem Bestandsobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandsobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr € 12.714,44 beträgt. Bei dieser Betragsgabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwasige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannte ANSCHRIFT I, mit der Wirkung erfolgt, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

MIETVERTRAG

2.7.3.2. Kauttionen

Für die gegenständliche Einheit wurde gem. Mietvertrag vom 02.06.2025 keine Kaution geleistet.

### 2.7.3.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der Eigentümergemeinschaft der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh, setzt sich per 02.01.2025 wie folgt zusammen:

1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/ Top H1/1 UID: ATU76600046  
Vorschreibung für den Zeitraum Jänner 2025 - Dezember 2025, RgNr 116103002501

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

		Betrag
BK DH+EH	10 % USt	266,69
Rücklage DH+EH	0 % USt	157,05
<b>Summe netto</b>		<b>423,74</b>
	10% UST von	266,69
	20% UST von	0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR	<b>450,41</b>

Die Vorschreibung per 01.01.2026 entspricht des Jahres 2025, wobei 20% Ust. vorgeschrieben werden wie folgt:

#### Lfd. Vorschreibung

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.  
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten DH+EH	266,69	20,00 %	53,34	320,03
2	Rücklage DH+EH	157,05	0,00 %	0,00	157,05
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>423,74</b>		<b>53,34</b>	<b>477,08</b>

## 2.7.4. Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10

Die Einheit ist hofseitig Richtung Osten ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich. Die Räume sind zentral über das Stiegenhaus und angrenzender Vorräume begehbar. Die Badezimmer und die Kellerräume – bis auf den großen Raum im Keller, verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m bis 2,65m auf. Im 2. Dachgeschoß variieren die Raumhöhen infolge von Dachschrägen sehr stark. Der im 2. Dachgeschoß mit angrenzender Terrasse befindliche Raum ist infolge von Dachschrägen kaum nutzbar. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Alubeplankung.

Die Einheit gliedert sich wie folgt auf:

<b>Untergeschoß</b>		<b>1. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	9,54m <sup>2</sup>	Vorraum	3,81m <sup>2</sup>
Haustechnik	4,08m <sup>2</sup>	Bad	4,21m <sup>2</sup>
AR	23,30m <sup>2</sup>	Büro	15,35m <sup>2</sup>
AR	7,20m <sup>2</sup>	Büro	17,61m <sup>2</sup>
	<b>44,12m<sup>2</sup></b>		<b>40,98m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoß</b>		<b>2. Dachgeschoß</b>	
Vorraum	4,94m <sup>2</sup>	Vorraum	3,79m <sup>2</sup>
WC	1,39m <sup>2</sup>	Bad/WC	4,03m <sup>2</sup>
Büro (=Küche)	25,40m <sup>2</sup>	Büro	10,08m <sup>2</sup>
	<b>31,73m<sup>2</sup></b>	Büro	13,43m <sup>2</sup>
			<b>31,33m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche ohne Untergeschoß:</b>		<b>104,04m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche gesamt:</b>		<b>148,16m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoß:</b>			
Terrasse:	<b>8,82m<sup>2</sup></b>		
Garten:	<b>23,17m<sup>2</sup></b>		
<b>2. Dachgeschoß:</b>		Kellerabteil ER: 10	<b>0,89m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	<b>2,80m<sup>2</sup></b>		

Dem Bestandsplan entnommen vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen

Diese Fläche entspricht jener des Nutzwertgutachtens.

Widmung: Büro – faktisch als Wohnung genutzt und vermietet.

## **Erdgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Gegensprechanlage Eingangstür mit Mehrfachverriegelung FI-Schutzschalter
<u>WC</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Wohnküche)</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Zugang zur Terrasse</u>	
Terrasse:	Betonsteine/Fliesen Wasseranschluss Licht Treppen zu Garten

## **1.Dachgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Badewanne Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke

## **2.Dachgeschoß**

<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Bad</u>	Boden: keramischer Belag Wände verflies/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass: Decke/Wand Dusche Hänge-WC Waschtisch
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Terrasse:</u>	Betonfliesen Stabgeländer
<u>Büro (=Schlafz.):</u>	Boden Parkett/Laminat Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Dachschrägen
<b>Untergeschoß</b>	
<u>Vorraum</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>Haustechnik</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke Therme – Bodengeführtes Gas-Brennwertgerät mit Kondensatleitung und Hebeanlage
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke
<u>AR</u>	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Lichtauslass: Decke



Gang



Wohnungszugang

### **Erdgeschoß**



Vorraum



FI-Schutzschalter



Vorraum



WC

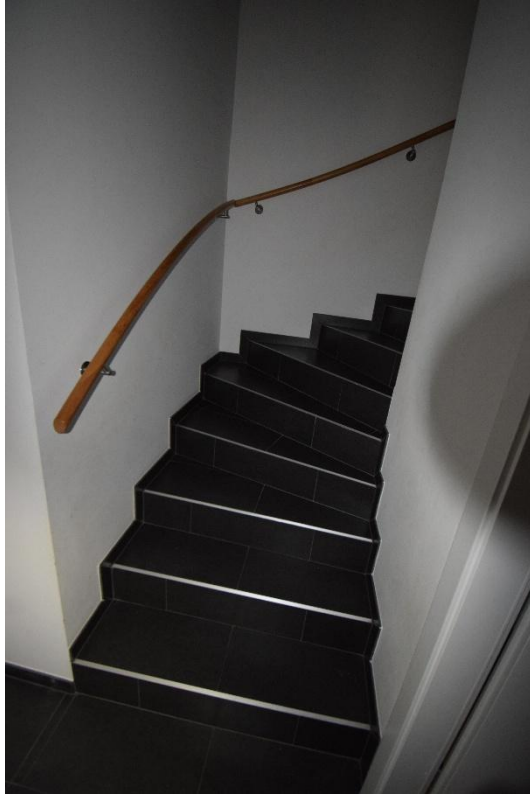


Büro/Wohnküche

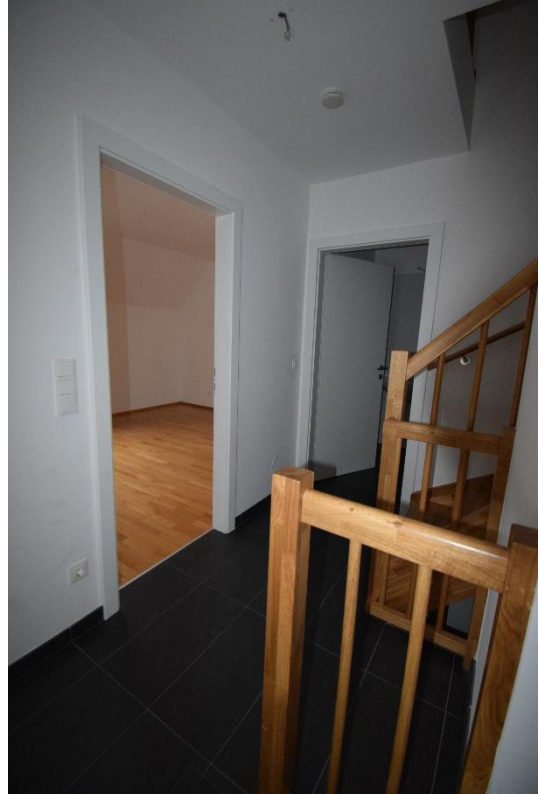


Terrasse/Garten

## 1.Dachgeschoß



Treppenaufgang



Vorraum



Büro/Zimmer

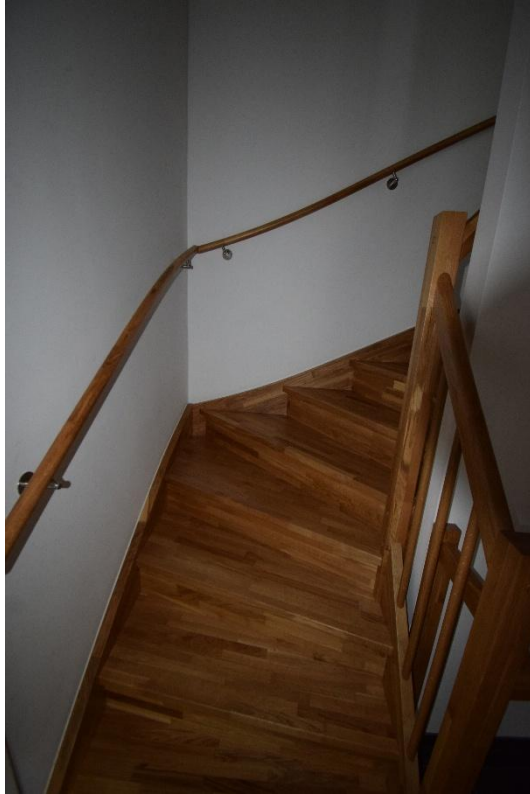


Büro/Zimmer



Bad

## 2.Dachgeschoß



Treppenaufgang



Vorraum



Büro/Zimmer 1



Büro/Zimmer 2



Büro/Zimmer

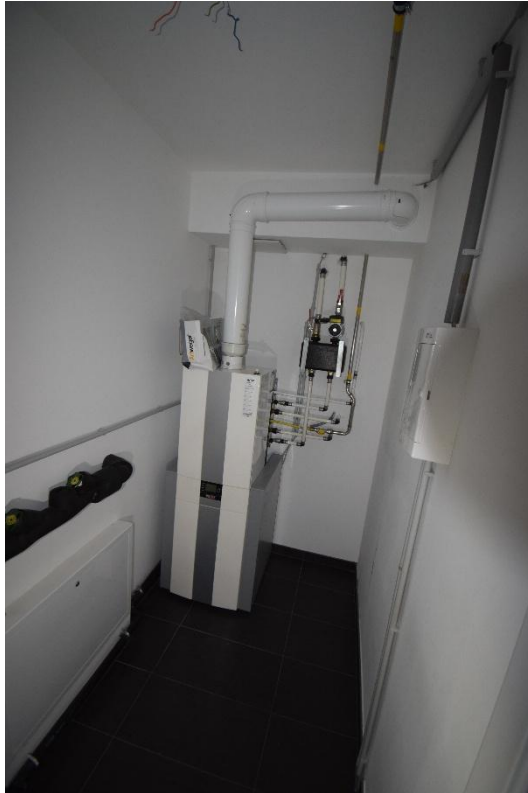


Bad

### Untergeschoß



Vorraum



Technik



AR – groß



AR klein

#### **2.7.4.1. Bestandrechte**

Die gegenständliche Einheit war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet. Vom Geschäftsführer der verpflichteten Partei wurde per Jänner 2026 bekannt gegeben, dass die Einheit nicht vermietet ist. Es wird daher von einer Leerstehung ausgegangen.

#### **2.7.4.2. Kautionen**

Infolge Leerstehung, wird davon ausgegangen, dass keine Kaution erlegt ist.

### 2.7.4.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der Eigentümergemeinschaft der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh, setzt sich per 02.01.2025 wie folgt zusammen:

1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/ Top H1/4 UID: ATU76600046  
Vorschreibung für den Zeitraum Jänner 2025 - Dezember 2025, RgNr 116103502501

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

		Betrag
BK DH+EH	10 % USt	266,69
Rücklage DH+EH	0 % USt	157,05
<hr/>		
Summe netto		423,74
	10% USt von	266,69
	20% USt von	0,00
<hr/>		
Monatliche Vorschreibung	EUR	450,41

Die Vorschreibung per 01.01.2026 entspricht des Jahres 2025, wobei 20% Ust. vorgeschrieben werden wie folgt:

#### Lfd. Vorschreibung

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.  
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten DH+EH	266,69	20,00 %	53,34	320,03
2	Rücklage DH+EH	157,05	0,00 %	0,00	157,05
<b>Gesamtsumme:</b>		423,74		53,34	<b>477,08</b>

### **2.7.5. Bau- und Erhaltungszustand:**

Der Bau- und Erhaltungszustand der Einheiten ist als gut und zweckmäßig zu bezeichnen. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Bualter des Gebäudes entsprechendem Standard ausgegangen.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

### **2.7.6. Kautionen**

Allfällig geleistete Kautionen sind vom Verkehrswert in Anzug zu bringen.

### **2.7.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte**

Siehe Punkt 2.1.

Es bestehen per Oktober 2025 kaum Zahlungsrückstände gegenüber der Eigentümergeinschaft (Vorschreibung für Oktober).

# 3. BEWERTUNG

## 3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

### Vergleichswertverfahren

§ 4<sup>2</sup>. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der

---

<sup>2</sup> gekürzt

Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### Ertragswertverfahren

§ 5<sup>3</sup>. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

### Sachwertverfahren

§ 6<sup>4</sup>. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von vermieteten Eigentumsobjekten, insbesondere vermieteten Wohnungen bzw. Doppelhäusern –wie gegenständliche- ist der Ertragswert von Bedeutung. Dem heutigen Stand der Bewertungslehre entspricht bei der Bewertung von Ertragsliegenschaften das Ertragswertverfahren am meisten, weil es sich bei der Bewertung von solchen um eine Art Unternehmensbewertung handelt. Ein rationaler Investor wird einer Liegenschaft jedenfalls nur den Wert zumessen, der ihm einen angemessenen Ertrag auf das eingesetzte Kapital verspricht.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird von den Ausführungen des Befundes ausgegangen.

---

<sup>3</sup> gekürzt

<sup>4</sup> gekürzt

### **3.2. Ertragswert**

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird, der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag der Grundstücke und Gebäude errechnet. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft nachhaltigen Erträge, wie z.B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstehungen und Eigennutzung sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen. Hier wird für die leerstehende Einheit ein fiktiver monatlicher Mietzins in Höhe von € 1.500,00 angenommen. Dieser orientiert sich an der Marktlage und den bestehenden Mietverhältnissen der vermieteten Einheiten. Dieser Wert dient der Orientierung zwecks Ermittlung des Ertragswertes. Der Mietzins der Einheit Haus 1 Top 1 in Höhe von € 700,00 pro Monat bei einem unbefristeten Mietverhältnis ist nicht nachvollziehbar, wird jedoch infolge des Alters der Mieterin von 22 Jahren bei der Bewertung herangezogen.

Der Reinertrag wird entsprechend dem Wertverhältnis Bodenwert zu Bauwert in der Wertermittlung aufgeteilt. Auf eine Teilung in Bodenertragsanteil und Gebäudeertragsanteil wurde hier wegen der langen Restnutzungsdauer verzichtet.

Vom Jahresrohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Daraus errechnet sich der Liegenschaftsreinertrag.

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Diese werden mit 1% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Ein Mietausfallwagnis von 5% ist angemessen. Hinsichtlich des Objektes Haus 1 Top 1 Büro ist infolge des geringen Mietzinses eines Mietzinsausfallwagnisses von 0% auszugehen. Nach Ansicht des SV sind

gutachtenstechnisch für die laufende Instandhaltung des Gebäudes ein Betrag von € 18/m<sup>2</sup> und Jahr in Abzug zu bringen.

Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind. Dabei ist weder eine individuelle Wirtschaftsweise noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen.

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer für ein Gebäude wie gegenständliches 80 Jahre. Die Fertigstellungsmeldung für das Gebäude erfolgte am 26.02.2021. Daher wird von einer Restnutzungsdauer von ca. 75 Jahren, bei einem Gebäudealter von ca. 5 Jahren ausgegangen.

Der Ertragswert ergibt sich durch die Multiplikation des Liegenschaftsreinertrages mit dem Vervielfältiger bei 2,5% (Kapitalisierungs- oder Liegenschaftszinssatz) und einer Nutzungsdauer von 75 Jahren. Der Vervielfältiger beträgt 33,7227.

Beim Kapitalisierungszinssatz wird die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite, die Geldwertanpassung, das allgemeine Risiko und die geringe „Mobilität der Investition“ berücksichtigt. Der gewählte Zinssatz orientiert sich an den bekannten Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag in Bezug auf Art und Lage des Objektes und auch im Hinblick auf das zukünftige Entwicklungspotential, welches vom Markt auch so gesehen und auch bezahlt wird. Dieser liegt im Rahmen der Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. gerichtl. beeideten und zertifizierten Sachverständigen.

Infolge der Widmung als Büro und der faktischen Nutzung als Wohnung und der festgestellten Mängel, erfolgt eine Anpassung (Abschlag) in Höhe von 10% um vom Ertragswert zum Verkehrswert zu gelangen. Hinsichtlich der Einheit Haus 1 Top 1 ist hier ein weiteres eine Anpassung an die Marktlage mit einem Zuschlag in Höhe von 50% (Anpassung an die Marktlage) vorzunehmen.

### 3.2.1. Ertragswert Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7

Jahresrohertrag				
	Fläche		Miete p. m.	Jahresrohertrag
Mieteinnahmen	152,79m <sup>2</sup>		1 585,31 €	19 023,72 €
Jahresrohertrag			1 585,31 €	19 023,72 €
Bewirtschaftungskosten				
Bewirtschaftungskosten pauschal 1% vom Jahresrohertrag				190,24 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			5,000 %	951,19 €
Neubauwert (Fläche * Preis je m <sup>2</sup> )	152,79 m <sup>2</sup>			
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )			18,00	2 750,22 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			20,457 %	3 891,64 €
Jahresreinertrag				15 132,08 €
Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz				2,500 %
Restnutzungsdauer				75 Jahre
Kapitalisierung				Restnutzungsdauer
Vervielfältiger				33,7227
Ertragswert der Liegenschaft				510 294,49 €
Verkehrswert				
Ertragswert der Liegenschaft				510 294,49 €
- wertbeeinflussende Umstände - Widmung			-10%	-51 029,45 €
Verkehrswert der Liegenschaft				459 265,04 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				459 000,00 €
Vergleichsfaktoren				
Rohertragsfaktor	24,13			
Reinertragsfaktor	30,33			
Jährliche Bruttoanfangsrendite	4,145 %			
Jährliche Nettoanfangsrendite	3,297 %			
Nutzflächenfaktor				
Gesamte Nutzfläche	152,79 m <sup>2</sup>			
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 004,12 €			
Wohnnutzfläche - ohne Keller	107,44 m <sup>2</sup>			
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfl.	4 272,15 €			

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

### 3.2.2. Ertragswert Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8

Jahresrohertrag				
	Fläche		Miete p.m.	Jahresrohertrag
Mieteinnahmen	150,90m <sup>2</sup>		1 546,57 €	18 558,84 €
Jahresrohertrag			1 546,57 €	18 558,84 €
Bewirtschaftungskosten				
Bewirtschaftungskosten pauschal 1% vom Jahresrohertrag				185,59 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			5,000 %	927,94 €
Neubauwert (Fläche * Preis je m <sup>2</sup> )	150,90 m <sup>2</sup>			
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )			18,00	2 716,20 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			20,636 %	3 829,73 €
Jahresreinertrag				14 729,11 €
Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz				2,500 %
Restnutzungsdauer				75 Jahre
Kapitalisierung				Restnutzungsdauer
Vervielfältiger				33,7227
Ertragswert der Liegenschaft				496 705,34 €
Verkehrswert				
Ertragswert der Liegenschaft				496 705,34 €
- wertbeeinflussende Umstände - Widmung			-10%	-49 670,53 €
Verkehrswert der Liegenschaft				447 034,81 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				447 000,00 €
Vergleichsfaktoren				
Rohertragsfaktor		24,09		
Reinertragsfaktor		30,35		
Jährliche Bruttoanfangsrendite		4,152 %		
Jährliche Nettoanfangsrendite		3,295 %		
Nutzflächenfaktor				
Gesamte Nutzfläche		150,90 m <sup>2</sup>		
Vergleichswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche		2 962,23 €		
Wohnnutzfläche - ohne Keller		106,08		
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfl.		4 213,80 €		

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

### 3.2.3. Ertragswert Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9

Jahresrohertrag				
	Fläche		Miete p.m.	Jahresrohertrag
Mieteinnahmen	148,16m <sup>2</sup>		700,00 €	8 400,00 €
Jahresrohertrag			700,00 €	8 400,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Bewirtschaftungskosten pauschal 1% vom Jahresrohertrag				84,00 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			0,000 %	0,00 €
Neubauwert (Fläche * Preis je m <sup>2</sup> )	148,16 m <sup>2</sup>			
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )			18,00	2 666,88 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			32,749 %	2 750,88 €
Jahresreinertrag				5 649,12 €
Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz				2,500 %
Restnutzungsdauer				75 Jahre
Kapitalisierung				Restnutzungsdauer
Vervielfältiger				33,7227
Ertragswert der Liegenschaft				190 503,58 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				191 000,00 €
Verkehrswert				
Ertragswert der Liegenschaft				191 000,00 €
- wertbeeinflussende Umstände - Widmung-Ertragssituation			40%	76 400,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft				267 400,00 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				267 000,00 €
Vergleichsfaktoren				
Rohertragsfaktor	31,79			
Reinertragsfaktor	47,26			
Jährliche Bruttoanfangsrendite	3,146 %			
Jährliche Nettoanfangsrendite	2,116 %			
Nutzflächenfaktor				
Gesamte Nutzfläche	148,16 m <sup>2</sup>			
Vergleichswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 802,11 €			
Wohnnutzfläche - ohne Keller	104,04 m <sup>2</sup>			
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfl.	2 566,32 €			

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

### 3.2.4. Ertragswert Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10

Jahresrohertrag			
	Fläche	Miete p.m.	Jahresrohertrag
Mieteinnahmen	148,16m <sup>2</sup>	1 500,00 €	18 000,00 €
Jahresrohertrag		1 500,00 €	18 000,00 €
Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten pauschal 1% vom Jahresrohertrag			180,00 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag		5,000 %	900,00 €
Neubauwert (Fläche * Preis je m <sup>2</sup> )	148,16 m <sup>2</sup>		
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )		18,00	2 666,88 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		20,816 %	3 746,88 €
Jahresreinertrag			14 253,12 €
Ertragswert			
Kapitalisierungszinssatz			2,500 %
Restnutzungsdauer			75 Jahre
Kapitalisierung			Restnutzungsdauer
Vervielfältiger			33,7227
Ertragswert der Liegenschaft			480 653,69 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft			481 000,00 €
Verkehrswert			
Ertragswert der Liegenschaft			481 000,00 €
- wertbeeinflussende Umstände - Widmung		-10%	-48 100,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft			432 900,00 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft			433 000,00 €
Vergleichsfaktoren			
Rohertragsfaktor	24,06		
Reinertragsfaktor	30,38		
Jährliche Bruttoanfangsrendite	4,157 %		
Jährliche Nettoanfangsrendite	3,292 %		
Nutzflächenfaktor			
Gesamte Nutzfläche	148,16 m <sup>2</sup>		
Vergleichswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	3 246,49 €		
Wohnnutzfläche - ohne Keller	107,44 m <sup>2</sup>		
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Wohnnutzfl.	4 030,16 €		

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

### 3.3. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 15.12.2025 für:

- B-LNr.: 24, 159/1177-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 7** mit:

**rd. € 459.000,00**  
=====

(in Worten: Euro vierhundertneunundfünfzigtausend),

- B-LNr.: 25, 158/1177-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8** mit:

**rd. € 447.000,00**  
=====

(in Worten: Euro vierhundertsiebenundvierzigtausend),

- B-LNr.: 26, 154/1177-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 9** mit:

**rd. € 267.000,00**  
=====

(in Worten: Euro zweihundertsiebenundsechzigtausend),

- B-LNr.: 27, 154/1177-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 10** mit:

**rd. € 433.000,00**  
=====

(in Worten: Euro vierhundertdreiunddreißigtausend),

jeweils der Liegenschaft EZ 206, Grundbuch 01107 Simmering mit der Liegenschaftsadresse 1110 Wien, Rappachgasse 9/Mautner-Markhof-Gasse 61 festgestellt.

Wien, am 30. Jänner 2026



Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

## 4. BEILAGEN

- Zinsliste vom 01.11.2025
- Schreiben der Hausverwaltung Res immobilienverwaltung gmbh vom 16.10.2025 und 22.10.2025
- Vorausschau 12/2024
- Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.11.2024
- Befund und Gutachten samt Grobkosteneinschätzung für Mängelbehebungen vom 10.12.2024
- Energieausweis Stiege 2 vom 06.10.2017 (auszugsweise)
- Energieausweis Haus 1 vom 06.10.2017 (auszugsweise)
- Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 11323/2020 samt Beilagen (Nutzwertgutachten)
- Bescheid der MA 37/805045/2017/1,11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 07.03.2019 (Baubewilligung)
- Fertigstellungsanzeige der MA37/805045-2017-65 vom 28.04.2021
- Anzeige der MA 37-A/613956-2020, 11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse 61 vom 16.07.2020 (Personenaufzug Nr. 43923831)