

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 80/25v
Wien, am 04.05.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnungen

B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19

B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23

B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24
an EZ 335 der KG 16105 Brunn am Gebirge in

2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4



Betreibende Partei: Volksbank Niederösterreich AG
vertreten durch: Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Verpflichtete Partei: Weber Immobilien Management GmbH
wegen: € 70.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2345 Wienerstr. 4

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag, Zweck der Wertermittlung	3
1.2	Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf	3
1.3	Grundbuch / Anteil / Eigentümer	3
1.4	Grundlagen und Unterlagen	5
1.5	Bewertungszeitpunkt	6
1.6	Bewertungsvoraussetzungen	6
2	BESCHREIBUNG	9
2.1	Gutsbestand, Grundstück	9
2.2	Bebauung	11
2.3	Die Eigentumseinheiten	13
2.3.1	B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19:	13
2.3.2	B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23:	16
2.3.3	B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24:	19
2.4	Zubehörobjekte	22
2.5	Bestandsrechte	23
2.6	Gebäudeverwaltung	33
2.7	Grundbuch	35
2.8	HORA-Pass	36
2.9	Lärminfokarte	37
2.10	Energieausweis	38
2.11	Elektrobefund	40
2.12	Einheitswertbescheid	40
2.13	Altlasten-GIS	41
2.14	Sonstiges	43
2.15	Umsatzsteuer	43
3	BEWERTUNG	44
3.1.1	B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19:	46
3.1.2	B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23:	48
3.1.3	B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24:	50
4	ZUSAMMENFASSUNG	51

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnungen zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 80/25v
 Beschluss vom 08.02.2026
 Frustrierte Befundaufnahme vom 26.02.2026
 2. Befundaufnahme am 09.04.2026 unter Anwesenheit von Gerichtsvollzieher und Schlosser sowie Zeugen
 Kostenwarnung vom 10.04.2026
 Schreiben des Gerichtes zur Fortführung der SV-Tätigkeit vom 22.04.2026 nach Erlag des ergänzenden Kostenvorschusses
 Vorlage der Mietverträge top 19 und top 23

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16105 Brunn am Gebirge EINLAGEZAHL 335
 BEZIRKSGERICHT Mödling

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19, 23, 84 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8426/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
293/1	G	GST-Fläche	*	1075
		Bauf.(10)		610
		Gärten(10)		465 Wienerstraße 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

19 ANTEIL: 55/2344

Weber Immobilien Management GmbH (FN 421584b)

ADR: Columbusgasse 48, Wien 1100

b 7484/2009 8675/2009 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19

h 8217/2015 Kaufvertrag 2015-05-06 Eigentumsrecht

- 23 ANTEIL: 57/2344
 Weber Immobilien Management GmbH (FN 421584b)
 ADR: Columbusgasse 48, Wien 1100
 b 7484/2009 8675/2009 Wohnungseigentum an Wohnung Top 23
 f 8217/2015 Kaufvertrag 2015-05-06 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 119/2344
 Weber Immobilien Management GmbH (FN 421584b)
 ADR: Sonnleithnergasse 55 Büro 11, Wien 1100
 a 7484/2009 8675/2009 Wohnungseigentum an Wohnung Top 24
 c 1571/2020 Kaufvertrag 2019-12-23 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 8 a 8677/2009 Abweichender Verteilungsschlüssel gem Pkt IV.
 Wohnungseigentumsvertrag 2009-10-06
- 32 auf Anteil B-LNR 19 23
 a 8217/2015 Pfandurkunde 2015-10-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 c 6851/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- sA
 (19 Cg 105/25z - HG Wien)
- 43 auf Anteil B-LNR 84
 a 1571/2020 Pfandurkunde 2019-12-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 c 6851/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- sA
 (19 Cg 105/25z - HG Wien)
- 48 auf Anteil B-LNR 19 23 30 bis 35 39 59 60
 a 1809/2023 (Entscheidendes Gericht BG Oberwart - 1314/2023)
 Pfandurkunde 2023-03-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
 für Raiffeisenkasse Retz-Pulkatal eGen (FN 55954k)
 b 1809/2023 (Entscheidendes Gericht BG Oberwart - 1314/2023)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 196 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 21
 EZ 335 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 48
 EZ 4362 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 3
 EZ 467 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 17
- 50 auf Anteil B-LNR 19 23 30 bis 35 39 59 60 84
 a 5604/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 919/25m)
- 51 auf Anteil B-LNR 19 23 30 bis 35 39 59 60 84
 a 6797/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1052/25 w)
- 53 auf Anteil B-LNR 19 23 30 bis 35 39 59 60 84
 a 7599/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1220/25b)
- 55 auf Anteil B-LNR 19 23 84
 a 8339/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 70.000,-- samt
 3,875 % Z p.a. aus EUR 160.867,50 vom 2025-07-01
 6,00 % Z aus EUR 160.867,50 vom 2025-07-01
 4,50 % Z aus EUR 11.536,80 vom 2025-08-28
 6,00 % Z aus EUR 11.536,80 vom 2025-08-28
 2,50 % Z aus EUR 137.901,60 vom 2025-08-28
 6,00 % Z aus EUR 137.901,60 vom 2025-08-28
 2,10 % Z aus EUR 270.537,60 vom 2025-09-02 und
 8,125 % Z aus EUR 270.537,60 vom 2025-09-02
 Kosten: EUR 3.465,19 samt 4 % Z seit 2025-10-13;

Antragskosten: EUR 12,76; EUR 1.638,49 (darin EUR 389,-- an
 PG und Vollzugsgebühr; EUR 208,25 an 20 % USt) für
 Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 (5 E 80/25v)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

08.02.2026

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 08.02.2026 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 11.02.2026 (Gesamtauszug)
- 1. örtliche Befundaufnahme am 26.02.2026 (Beginn 09:00 Uhr, Ende 09:22 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Gattin des Geschäftsführers der verpflichteten Partei
 Mündliche Auskunft der anwesenden Gattin des Geschäftsführers der verpflichteten Partei, dass die Wohnung top 19 vermietet sei. Die Wohnung war versperrt.
 Die Befundaufnahme der Wohnung top 23 (Kosmetikstudio) wurde verwehrt. Die Wohnung Top 24 wurde zur unbegleiteten Befundaufnahme geöffnet; Abbruch der Befundaufnahme durch die SV aufgrund fehlender Beteiligter (Zeugen).
- 2. örtliche Befundaufnahme am 09.04.2026 (Beginn 12:53 Uhr, Ende 13:26 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser
 - 2 Zeugen
 - Gattin des Geschäftsführers der verpflichteten Partei
 Die Wohnung top 19 wurde durch den Schlosser geöffnet.
 Die Wohnung top 23 und die Wohnung top 24 wurden durch die Gattin des Geschäftsführers der verpflichteten Partei zugänglich gemacht.
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Brunn am Gebirge
- Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Brunn am Gebirge, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
- Ergänzende mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauakte (negativ für die Liegenschaft)
- Ergänzende mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ für die gegenständliche WE-Einheit)
- Erhebungen der SV von Urkunden aus dem Grundbuch:
 - Wohnungseigentumsstatut vom 11.09.2009 (TZ 7484/2009)

- Nutzwertgutachten vom 09.09.2009 (TZ 7484/2009)
- Gutachten gem. § 6 WEG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006 vom 09.09.2009 (TZ 7484/2009)
- Kaufvertrag der Wohnung top 19 und top 23 vom 06.05.2015 (TZ 8217/2015)
- Nachtrag zum Kaufvertrag vom 10.08.2015 (TZ 8217/2015)
- Kaufvertrag der Wohnung top 24 vom 23.12.2019 (TZ 1571/2020)
- Wohnungseigentumsvertrag vom 24.09.2009 (TZ 8677/2009)
- Bekanntgabe des Finanzamtes des Einheitswertes über Ansuchen der SV vom 17.02.2026
- Auswertung der bezughabenden Pläne und des Nutzwertgutachtens
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Müller & Trampitsch OHG Immobilienverwaltung, 2700 Wiener Neustadt:
 - Vorschreibung 02/2026 je Einheit
 - Protokoll der Hausversammlung vom 25.03.2025
 - Vorausschau für 2026 vom 17.12.2025
 - Energieausweis Haus 1 (Straßenrakt) vom 22.03.2018 (2 Seiten)
 - Deckblatt Energieausweis (eine Seite) des Gebäudeteiles Mehrfamilienhäuser)
 - Energieausweis Haus 2 (Gesamt)
 - Information hinsichtlich Klimaanlage Wohnung Top 24.
- Übermittlung der bei Gericht vorgelegten Mietverträge:
 - Mietvertrag Wohnung top 19 vom 29.05.2020
 - Mietvertrag (Korrektur) Wohnung top 23 vom 15.04.2022
- Erhebung von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Lärminfokarte
- Örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
 - aktuelle Baukosten
- Marktanalyse für ähnliche Wohngebäude bzw. Wohnungen
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 09.04.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt:

C-LNR. 8a, abweichender Verteilungsschlüssel gem. Pkt. IV. Wohnungseigentumsvertrag 06.10.2009:

IV. Betriebskosten und Rücklage

(1) Die Verrechnung der Betriebs- und sonstigen Kosten sowie der Beiträge zur Rücklage erfolgt zwischen den Eigentümern abweichend von § 32 WEG nach dem Verhältnis der Wohnnutzflächen. Festgehalten wird, dass ein KFZ-Abstellplatz generell mit 5 m² angesetzt wird und Terrassen- und Balkonflächen mit 30 % ihrer Fläche bewertet werden. Alle übrigen nicht angeführten Zubehörwohnungseigentumsteile (wie z.B. Rasenflächen) werden bei der Nutzflächenberechnung nicht berücksichtigt.

(2) Die im Zusammenhang mit der Tiefgarage Instandhaltungs-, und Betriebskosten wie zB Wartung des Garagentores, Reinigung der Garage, Wartung der Garagenlüftung und der CO-Warnanlage, die Kosten der TÜV-Abnahme des Garagentores sowie Stromkosten, werden zu gleichen Teilen auf die in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze aufgeteilt und somit von denjenigen Wohnungseigentümern getragen, denen ein Nutzungsrecht an einem der KFZ-Stellplätze zusteht.

(3) Die Kosten der Erhaltung des Lifts, des Betriebes des Lifts und der Instandsetzung des Lifts sind von den Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen getragen. Die Warmwasser- und Heizungskosten werden gemäß den Bestimmungen des HeizKG abgerechnet.

(4) Die Vertragspartner vereinbaren die Einhebung eines Akontos auf die Betriebskosten. Das Akonto beinhaltet auch das an den Verwalter zu zahlende Verwaltungsentgelt. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils bis zum 30.6. des Folgejahres, wobei sich aus dieser Abrechnung und aus der Betriebskostenvorschau die Akontierung für das Folgejahr ergibt.

(5) Zuzüglich zur Akontierung der Betriebskosten vereinbaren die Vertragspartner die Einhebung einer Rücklage in angemessener Höhe. Die Einhebung beginnt mit dem der Übernahme der ersten verkauften Wohnung folgenden Monatsersten. Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen „Betriebskosten und Rücklage“ sind auf das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils monatlich im Vorhinein spätestens bis zum 5. eines jedes Monats zur Einzahlung zu bringen.

(6) Sollte diese Rücklage zur Deckung der Kosten der notwendigen Erhaltungsarbeiten nicht ausreichen, so verpflichten sich die Wohnungseigentümer, einer entsprechenden Erhöhung zuzustimmen.

(7) Die Rücklage ist vom Verwalter als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer nach den Bestimmungen des § 31 WEG 2002 zu verwalten und gesondert zu verwahren.

(8) Die Vertragspartner treten als Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 2 Abs 5 WEG in alle vom Verkäufer abgeschlossenen Wartungs- und Versicherungsverträge ein, wobei nach Wohnungseigentumsbegründung die Wohnungseigentümergeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

Diese Vereinbarung ist nicht bewertungsrelevant.

Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine bekannten außerbücherlichen Lasten.

Gültigkeit der von der verpflichteten Partei vorgelegten Mietverträge der Wohnungen top 19 und top 23.

Keine Information zu den aktuell vorgeschriebenen Hauptmietzinsen. Für das Gutachten werden die Indexanpassungen lt. den Mietverträgen in den Bewertungen gleitend angesetzt.

Diese gleitend errechneten Hauptmietzinse können von den tatsächlichen Vorschriften abweichen.

Es wurden keine weiteren Informationen erteilt; eine rechtliche Prüfung erfolgt durch die SV nicht.

Ein allfälliger Erlag von Kauttionen verbleibt bei dieser Bewertung unberücksichtigt.

Bestandsfreiheit der Wohnung top 24 (Eigennutzung durch den Geschäftsführer der verpflichteten Partei wird angegeben).

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen und Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Die Einlagerungsräume im Kellergeschoß sind abweichend von der Darstellung im 1. Planwechsel in Lage, Größe und Bezeichnung ausgeführt.

In Interpretation des Marktes wirkt sich diese Unstimmigkeit, wenn überhaupt, nur gering auf den Verkehrswert aus (Bandbreitenthematik).

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsüberprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Nachdem die Heizleitungen, Kanäle und Drainagen nicht einsehbar sind, kann über deren Lage, Zustand, Verlegung und Durchflussquerschnitt keine Aussage getroffen werden.

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft. Der Bau- und Erhaltungszustand des Bauwerks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Eine darüberhinausgehende bautechnische Überprüfung (Gebäude-Due Dilligence) ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung in Exekutionsverfahren nicht vorgesehen.

Die Top 24 verfügt über eine Klimatisierung.

Dazu liegen weder im Bauakt, noch bei der Gebäudeverwaltung (Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer) Informationen vor.

Ob die vorliegende Klimatisierung bewilligungs-/meldefrei gem. § 17 der NÖ Bauordnung 2014 idgF. bzw. ob eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist, kann von der SV nicht abschließend beurteilt werden.

In Interpretation des Marktes wirkt sich diese Unstimmigkeit, wenn überhaupt, nur gering auf den Verkehrswert aus (Bandbreitenthematik).

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

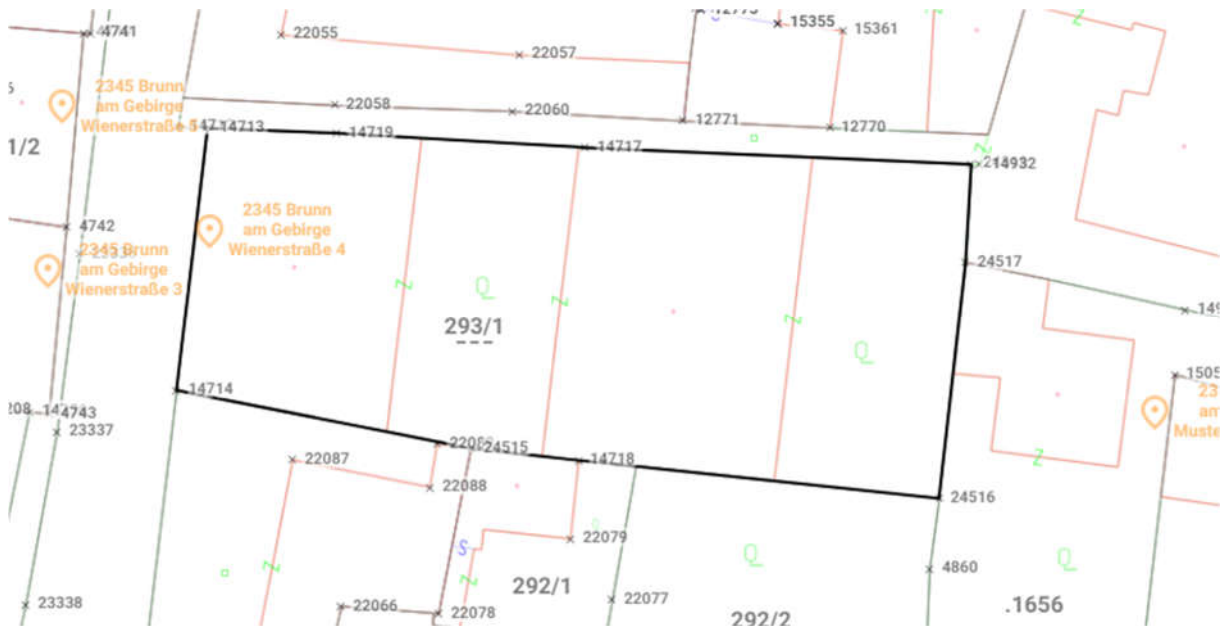
Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

2 BESCHREIBUNG

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 335 der KG 16105 Brunn am Gebirge besteht aus
GST-NR. 293/1 mit einer Gesamtfläche von

1075 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at> (abgefragt am 30.04.2026)

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Wienerstraße 4 (2345 Brunn am Gebirge)

Formation:

Rechteckig, leicht schiefwinkelig.
Straßenfront etwa 15,0 m.
Tiefenorientiert.

Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Aufschließung:

Aus der örtlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Fernwärme, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im zur Verfügung gestellten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt:

„Bauland Kerngebiet“.

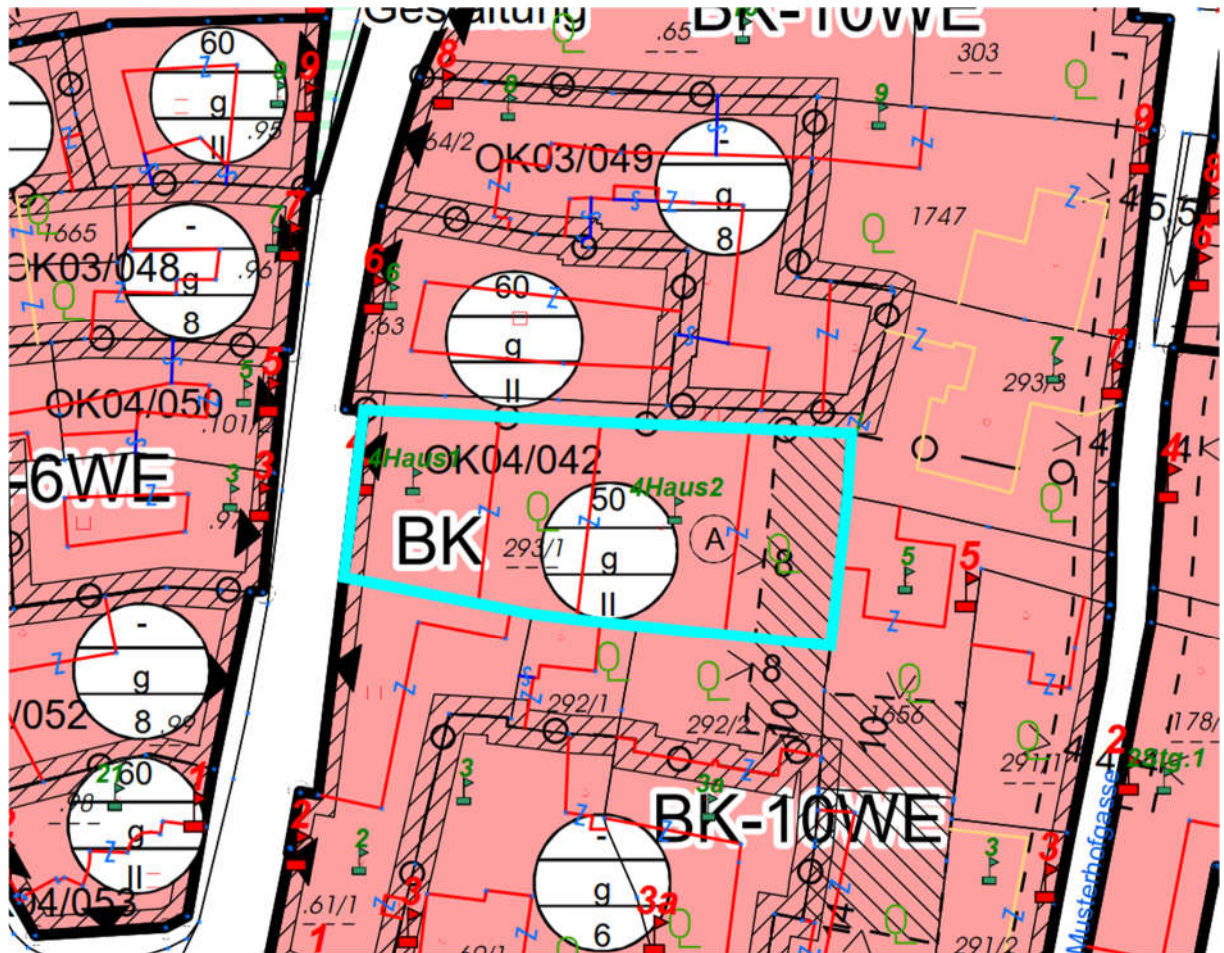
Bebauungsbestimmungen:

50 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse II.

Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie.

Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Bebauung frei zu halten.

Altortgebiet.



Quelle: Auszug Bebauungsplan (siehe Anhang)

Charakteristik:

Zentrale Lage im Ortsgebiet von Brunn am Gebirge.

Umgebende Bebauung überwiegend Wohnhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, Bahnhof Brunn - Maria Enzersdorf in ca. 350 m Entfernung.

Nahversorgungsmöglichkeit im näheren Umkreis.

Nähe zu Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide.

Zwar verkehrsberuhigte Zone, jedoch Verkehrsaufkommen in der Wienerstraße (Lärmeinfluss).

2.2 Bebauung

Inhalt Bauakt:

Bescheid vom 16.04.2008 zu Bau-4583-29/08, Bewilligung zur Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 39 PKW-Abstellplätzen.

Bescheid vom 17.09.2008 zu MDS1-V-05706/015, Bewilligung Hauskanalan-schluss.

Bescheid vom 11.12.2009, Bewilligung zu Bau-4583-42/09, Reduktion Stellplatz-anzahl, Änderung im Inneren der Gebäude.

Stellplatz-Ausgleichsabgabe vom 26.04.2010, Bau-4583-46/10.

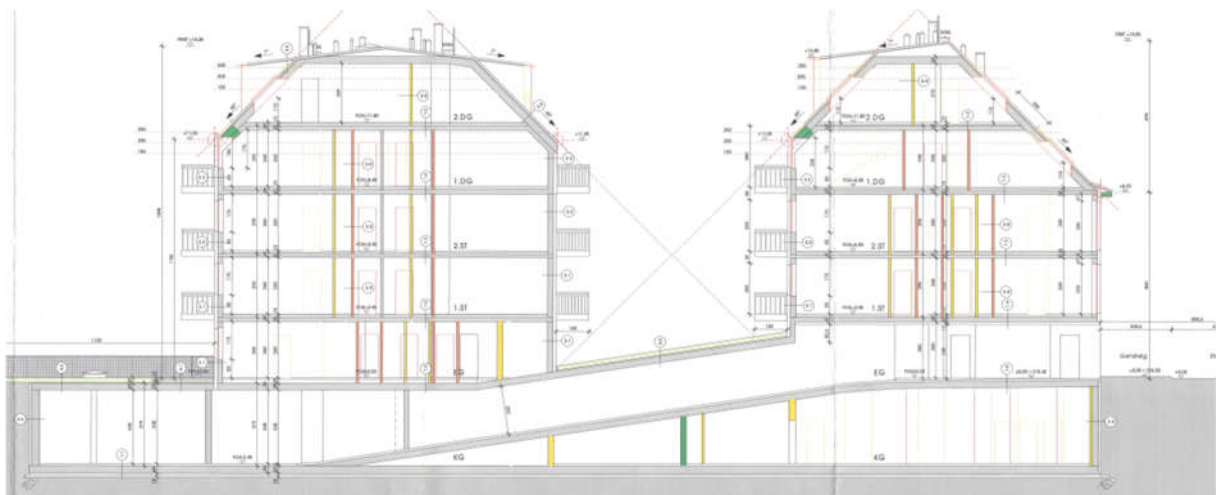
Fertigstellung vom 22.07.2010 zu Bau-4583-51/10.

Erbauung von 2 Gebäuden mit Verbindung im Kellergeschoß (Garage).

Grundriss Ausschnitt Erdgeschoß (1. Planwechsel):



Schnitt:



Gemäß Gutachten nach § 6 WEG 2006 vom 09.09.2009 des Arch. DI Thomas Wagensommerer befinden sich auf der Liegenschaft

- 25 Wohnungen
- 1 Ordination und
- 37 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Somit insgesamt 63 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Konstruktion und Bauweise:

Fundamentplatte Stahlbeton,

Kellerwände Stahlbeton (lt. Plan Dichtbeton).

Kellerdecken Stahlbeton.

Aufgehendes Mauerwerk, lt. Plan Porotherm-Ziegel mit 15 cm Wärmedämmung, Putz, Anstrich.

Fassade verputzt, mehrfarbig.

Dachkonstruktion als vermutlich Holzkonstruktion mit Dämmung, Ziegel-Deckung, Verblechungen.

Hängerinnen, Außenfallrohre, Rauchfangkehrersteg.

Fenster Kunststoff, ein- und 2-flügelig bzw. mehrteilig, Isolierverglasung.

Zugangstüre Metalltüre, Glasfüllungen.

Garagentor Hebetor, elektrisch, Rigolrinne mit Anrostungen.

Installationen:

Zentralheizung Fernwärme.

Warmwasser zentral.

Radiatoren in den Wohnungen.

Brandschutzanlage,

Lift mit Stationen -1, 0, 1 - 4, 675 kg, 9 Personen, Baujahr 2009.

Innenbeschreibung des Hofgebäudes:

(in denen sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden)

Terrazzo-Plattenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Wohnungszugangstüren Stahlzargen, glatte Türblätter, Sicherheitsschloss.

2-läufige Massivtreppe mit Halbpodest, geradläufig. Niro-Geländer.

Allgemeinräumlichkeiten:

Kellergeschoß:

Metalltüre, Schleuse, Terrazzo-Plattenbelag.

Betonwände, Anstrich, tw. Verputz.

Einlagerungsräume:

Beschichteter Betonboden, Metallgitterabgrenzungen, Metallgittertüren, frei geführte Leitungen.

Garage:

Asphaltbelag, Riffelasphalt bei Rampe.

Doppelstock-Parkeinrichtungen.

Frei geführte Kanalisation und sonstige Leitungen.

Zählerraum:

Sicherungskasten, Wiener Netze Stromanschluss.

Wasseranschluss im allgemeinen Keller.
Heizraum versperrt.

Erdgeschoß:
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:
Von der Straße aus zugänglich, versperrt.

Müllraum:
Von der Straße aus zugänglich.
2-flügelige Metalltüre, versperrt.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes (Mehrfamilienhaus):

Durchschnittlich gut, dem Baualter entsprechend.
Abnützungen der Oberflächen im frequentierten Bereich.
Angenommen wird, dass die Dächer dicht sind.
Im Kellergeschoß des Straßentraktes im Bereich der Einlagerungsräume Wasserschaden im Deckenbereich.
Anrostungen des Rigoles bei Garageneinfahrt.
In der Garage tw. Feuchtigkeitsschäden an Kelleraußenwänden, Verputzabplatzungen an den Säulen.

Außenanlagen:

Hof: Zugangsweg Asphaltbelag, Rigolrinne, restliche Fläche bekiest, Bepflanzung.
Abgetrennte zugeordnete Gartenbereiche mit hohen Sichtschutzflächen.
Garagenentlüftungsbauwerk, Garagenrampe Kiesdeckung, Niro-Geländer.
Die im Plan eingezeichnete Spielwiese (an der östlichen Grundstücksgrenze) war nicht zugänglich.

2.3 Die Eigentumseinheiten

2.3.1 B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19:

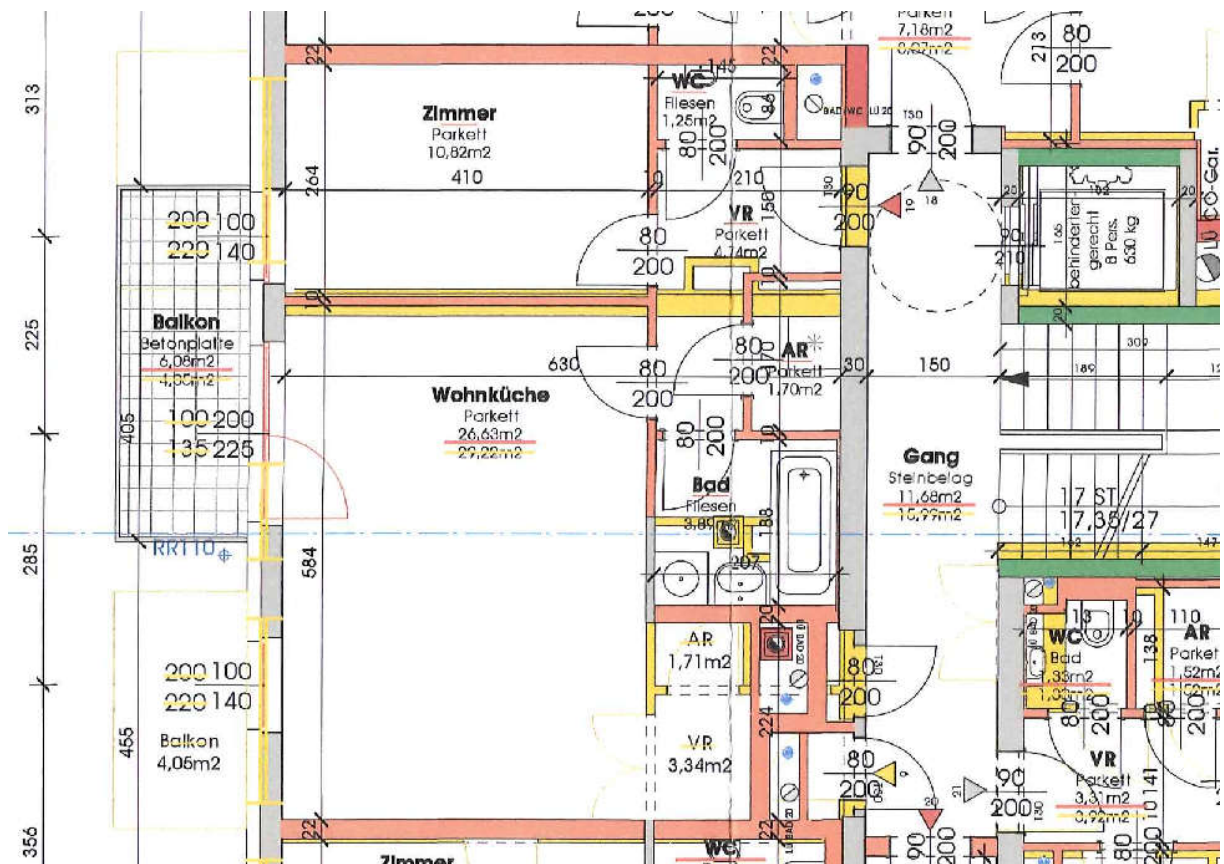
Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	m ²
Wohnung Top 19	
2. Obergeschoß	49,06
Zuschläge	
Balkon	6,08
Zubehör	
Einlagerungsraum 19, KG	1,90
Anteil	55 / 2344

Nutzfläche lt.	m ²
Vorraum	4,75
WC	1,25
Bad	3,89
AR	1,70
Zimmer	10,82
Wohnküche	26,65
	49,06
Balkon	6,08

Lage der Wohnung im 2. Obergeschoß des Hoftraktes mit einseitiger Ausrichtung gegen Hof (Westen).

Zur Grundrissgestaltung:
Über den L-förmigen Vorraum sind alle Räumlichkeiten erschlossen.
Der Balkon ist über die Wohnküche erreichbar.
Bad und WC sind innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

Grundriss Ausschnitt aus 1. Planwechsel:

Installationen:

Zentralheizung, Radiatoren.
 Warmwasser zentral.
 E-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.
 Sprechanlage, Toröffner.
 Bad- und Kücheninstallationen.

Innenbeschreibung:Vorraum:

Fliesenbelag übergehend in Holz-Parkettboden (Feuchtigkeitsmarken in Fugen).
 Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
 Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

WC:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung raumhoch. Decke glatt.
 Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
 Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm.
 Ablüftung elektrisch.

Schlafzimmer:

Parkettboden, Sockelleiste, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
 Kunststofffenster, einflügelig, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag, Außenbeschattung, Riemenbetätigung.
 Radiator.

Wohnküche:

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt.
einflügeliges Fenster, Radiator im Fensterparapet,
Balkon-Ausgangstüre einflügelig mit Fixteil, Außenbeschattung elektrisch.
Kofferradiator,
Küchenzeile mit beschichteter Holzarbeitsplatte, Ober- und Unterschränken bzw.
einem Hochschrank.
Einhänge-Waschbecken mit Abtropfteil, Einhebel-Armatur.
Ceranfeld, Backrohr, Dunstabsaugung (vermutlich Umluft), Geschirrspüler, Kühl-
schrank.

Balkon:

Fliesenbelag, Niro-Metallgeländer tw. Überdachung des Balkones.
Anmerkung: Lärmeinfluss aus der Wienerstraße.

Bad:

Anmerkung: Türblatt fehlt.
Fliesenfußboden. Wandflächen raumhoch verflies, Decke glatt.
Badewanne Stahl, massiv ummauert, verflies.
Einhebel-Armatur, Handbrause,
Waschbecken, Einhebel-Armatur, Spiegelkasten mit Beleuchtung.
Waschmaschinenanschluss.
Elektrische Ablüftung.
Radiator.

Abstellraum:

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Steckdose.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung top 19:

Gut durchschnittlich erhalten.
Abnützungen der Oberflächen in frequentierten Bereichen (z.B. Balkontüre).

Anmerkung:

Der Bodenbelag wurde augenscheinlich auf den noch nicht ausgetrockneten Estrich verlegt, sodass Feuchtigkeitsmarken auf dem Parkett sichtbar sind.

Die Installationen scheinen funktionsfähig.

Bad- und Kücheninstallationen stammen augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt.

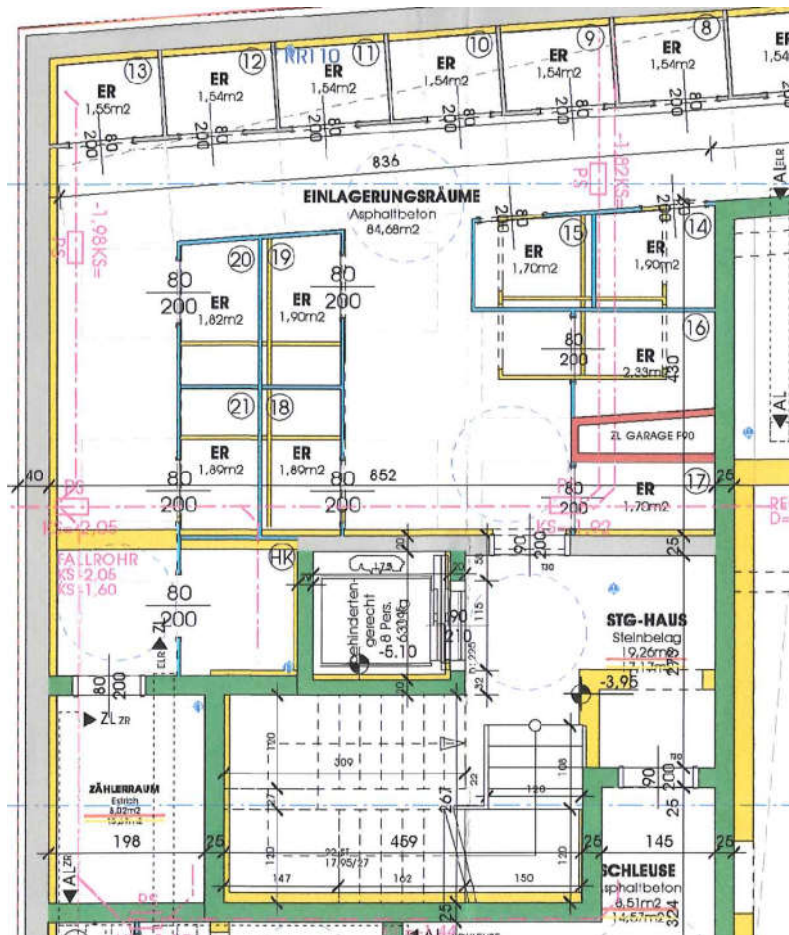
Zubehör:

Einlagerungsraum Nr. 19:

Die in Natur vorgefundene Kellerraumteilung und die Bezeichnung Nr. 19 stimmt mit der Plandarstellung des 1. Planwechsels nicht überein.

Das in Natur bezeichnete Einlagerungsraum Nr. 19 befindet sich im Bereich der im Plan dargestellten Einlagerungsräumen Nr. 20 und 21.

Plan Ausschnitt:



2.3.2 B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23:

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	m²
Wohnung Top 23	
1. Dachgeschoß	48,97
Zuschläge	
Balkon	6,08
Zubehör	
Einlagerungsraum 23, KG	1,99
Anteil	57 / 2344

Nutzfläche lt.	m²
VR	4,67
WC	1,23
Bad	4,02
AR	1,62
Zimmer	10,79
Wohnküche	26,64
	48,97
Balkon	6,08

Lage der Wohnung im 1. Dachgeschoß des Hoftraktes mit einseitiger Ausrichtung gegen Hof (Westen).

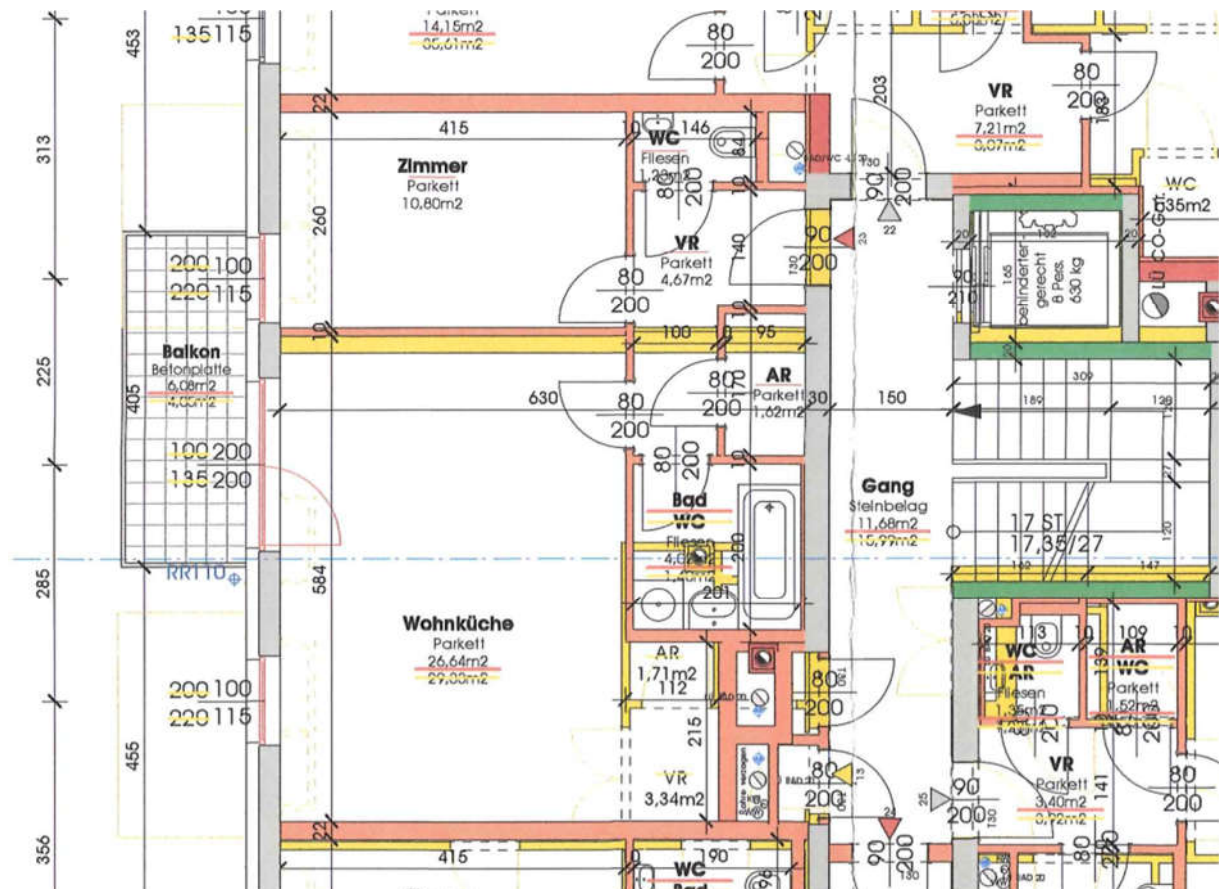
Zur Grundrissgestaltung:

Über den L-förmigen Vorraum sind alle Räumlichkeiten erschlossen.

Der Balkon ist über die Wohnküche erreichbar.

Bad und WC sind innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

Grundriss Ausschnitt aus 1. Planwechsel:

Installationen:

Zentralheizung, Radiatoren.

Warmwasser zentral.

E-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Sprechanlage, Toröffner.

Bad- und Kücheninstallationen.

Innenbeschreibung:

Vorraum:

Fliesenbelag übergehend in Holz-Parkettboden (Feuchtigkeitsmarken in den Fugen).

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

WC:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung raumhoch. Decke glatt.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.

Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm.

Ablüftung elektrisch.

Zimmer:

Parkettboden, Sockelleiste, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Kunststofffenster, einflügelig, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag, Außenbeschattung, Riemenbetätigung.

Radiator.

Wohnküche:

Parkettboden (Fugenbildung und Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Ausganges zum Balkon).

Wandflächen glatt, Dachschrägen ab ca. 1,90 m.

Einflügeliges Fenster, Radiator.

Balkon-Ausgangstüre einflügelig, mit Fixteil. Außenbeschattung elektrisch.

Kofferradiator.

2-zeilige Küche, kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte, Beschichtung im Arbeitsbereich,

Ober- und Unterschränken bzw. einem Hochschrank.

Einhänge-Waschbecken mit Abtropfteil, Einhebel-Armatur.

Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler.

Freistehender Kühlschrank (nicht bewertet).

Zusätzliches Handwaschbecken, Einhebel-Stand-Armatur.

Balkon:

Dielenboden, Niro-Metallgeländer tw. Überdachung des Balkones.

Anmerkung: Lärmeinfluss aus der Wienerstraße.

Bad:

Anmerkung: Türblatt fehlt.

Fliesenfußboden. Wandflächen raumhoch verflies, Decke glatt.

Badewanne Stahl, massiv ummauert, verflies.

Kunststoff-Faltrittrennwand auf Badewanne.

Einhebel-Armatur, Handbrause,

Waschbecken, Einhebel-Armatur, Spiegelkasten mit Beleuchtung.

Waschmaschinenanschluss.

Elektrische Ablüftung.

Radiator.

Abstellraum:

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Steckdose.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung top 23:

Gut durchschnittlich erhalten.

Abnützungen der Oberflächen.

Anmerkung:

Der Bodenbelag wurde augenscheinlich auf den noch nicht ausgetrockneten Estrich verlegt, sodass Feuchtigkeitsmarken auf dem Parkett sichtbar sind.

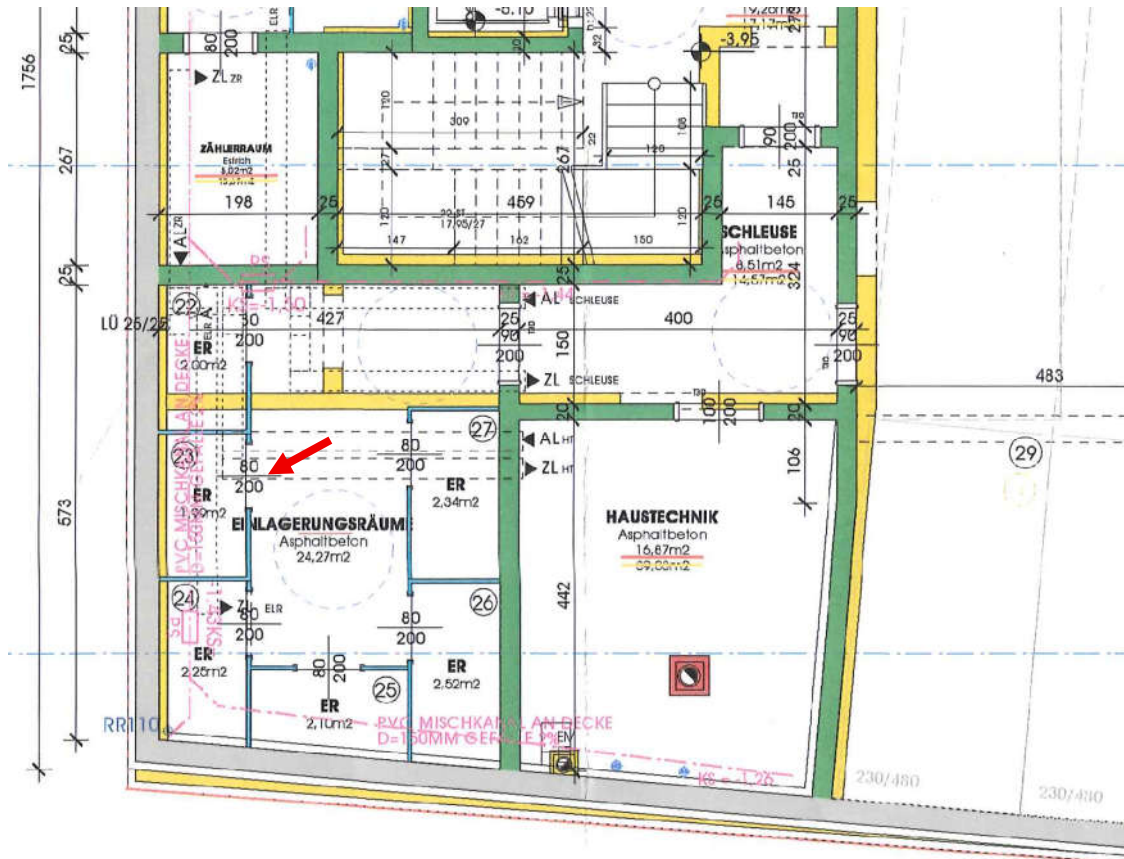
Die Installationen erscheinen funktionsfähig.

Bad- und Kücheninstallationen stammen augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt.

Zubehör:

Der Einlagerungsraum Nr. 23 ist in Natur größer ausgeführt, der Allgemeinbereich wurde verschmälert.

Plan Ausschnitt:



2.3.3 B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24:

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	m²
Wohnung Top 24	
1. Dachgeschoß	104,17
Zuschläge	
Balkon	6,08
Balkon	3,77
Zubehör	
Einlagerungsraum 24, KG	2,25
Anteil	119 / 2344

Nutzfläche lt.	m²
VR	2,97
Flur	10,54
WC	1,82
AR	5,33
Bad	8,47
Zimmer	11,87
Zimmer	19,79
Wohnküche	43,37
	104,16
Balkon	6,08
Balkon	3,77

Lage der Wohnung im 1. Dachgeschoß des Hoftraktes mit zweiseitiger Ausrichtung gegen Westen (Hof) und gegen Osten.

Zur Grundrissgestaltung:

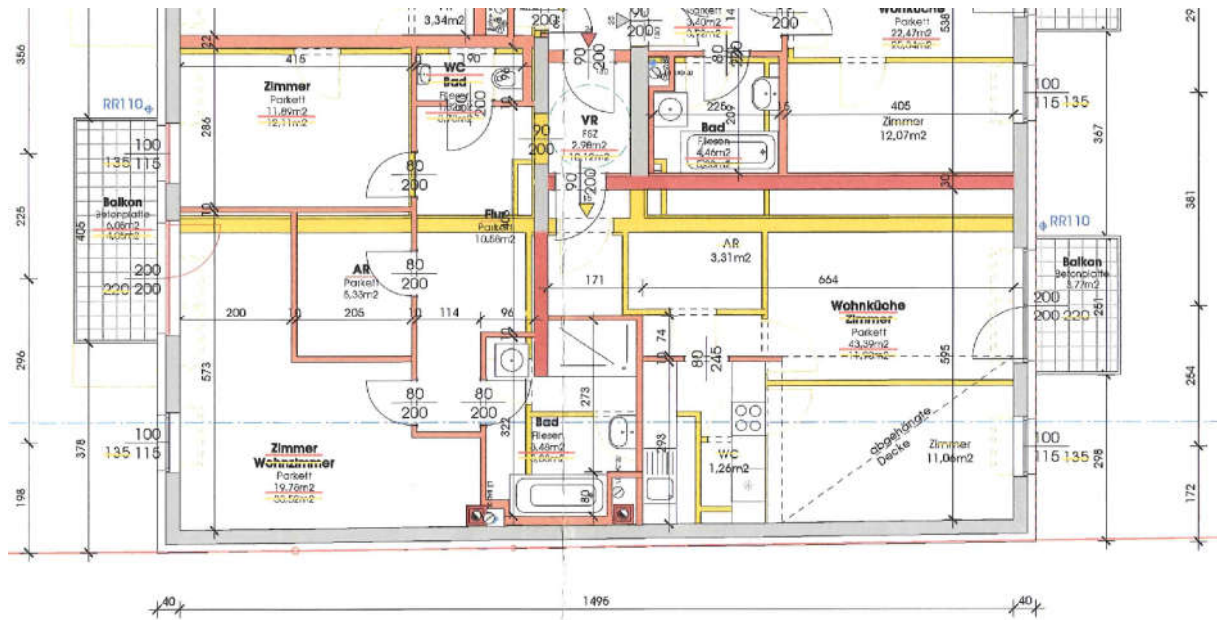
Über den Vorraum sind die Wohnküche sowie ein weiterer Flur erreichbar.

Über diesen Flur sind die restlichen Räume direkt zugänglich.

Balkone aus Wohnküche bzw. aus einem Schlafzimmer erreichbar.

2-seitige Ausrichtung (Osten / Westen).
 Lärmeinfluss aus der westseitigen vorgelagerten Wienerstraße.
 Bad und WC sind innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

Grundriss Ausschnitt aus 1. Planwechsel:



Balkon:

Fliesenbelag, Niro-Metallstabgeländer.
Antennenanschluss.
Grünblick.

Zwischenflur:

Fliesenfußboden, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen glatt.
Zwischentüren, Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Bad:

Fußbodenverfliesung, Wandverfliesung raumhoch, Deckenflächen glatt, Einbauspots.
Badewanne massiv ummauert, verflies, Wandauslass, Einhebel-Armatur, Brause.
Dusche mit Glastrennwand fix, Bodenablauf, Wandthermostat, Handbrause, Überkopfbrause.
Glaseinsatz in Wandfläche gegen Wohnküche (Belichtung).
Waschmaschinenanschluss.
Radiator.
Elektrische Ablüftung.

Eckzimmer (mit ungünstiger Raumkonfiguration):

Holz-Parkettboden, Sockel. Wandschrägen ab ca. 1,90 m, Wandflächen glatt, Decke glatt, Anstrich, Einbauspots.
Einflügeliges Fenster.
Balkonausgangstüre mit Fixteil. Außenbeschattung elektrisch.
Kofferradiator, Radiator.
Klimatisierung.
Kaminverlauf mit Kamintürl.

Balkon (gegen Hof):

Steinplattenbelag, Fugenbildung, Vermoosung der Fugen.
Niro-Stabgeländer.

Abstellraum:

Holz-Parkettboden, Wand, Decke glatt, Kastenverbauten.

Anmerkung:

Die Zwischenwand zum Eckzimmer ist z.T. nicht raumhoch ausgeführt, es besteht eine Öffnung zum Eckzimmer.

Zimmer:

Ausführung etwa wie Zimmer vor,
ein einflügeliges Fenster.
Klimatisierung.

WC:

Fußbodenverfliesung, Wandverfliesung raumhoch.
Hänge-WC mit Duschfunktion, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
Waschbecken, kalt-warm.
Elektrische Ablüftung.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung top 24:

Gut durchschnittlich erhalten.

Abnützungen der Oberflächen.

Anmerkung:

Der Bodenbelag wurde augenscheinlich auf den noch nicht ausgetrockneten Estrich verlegt, sodass Feuchtigkeitsmarken auf dem Parkett sichtbar sind.

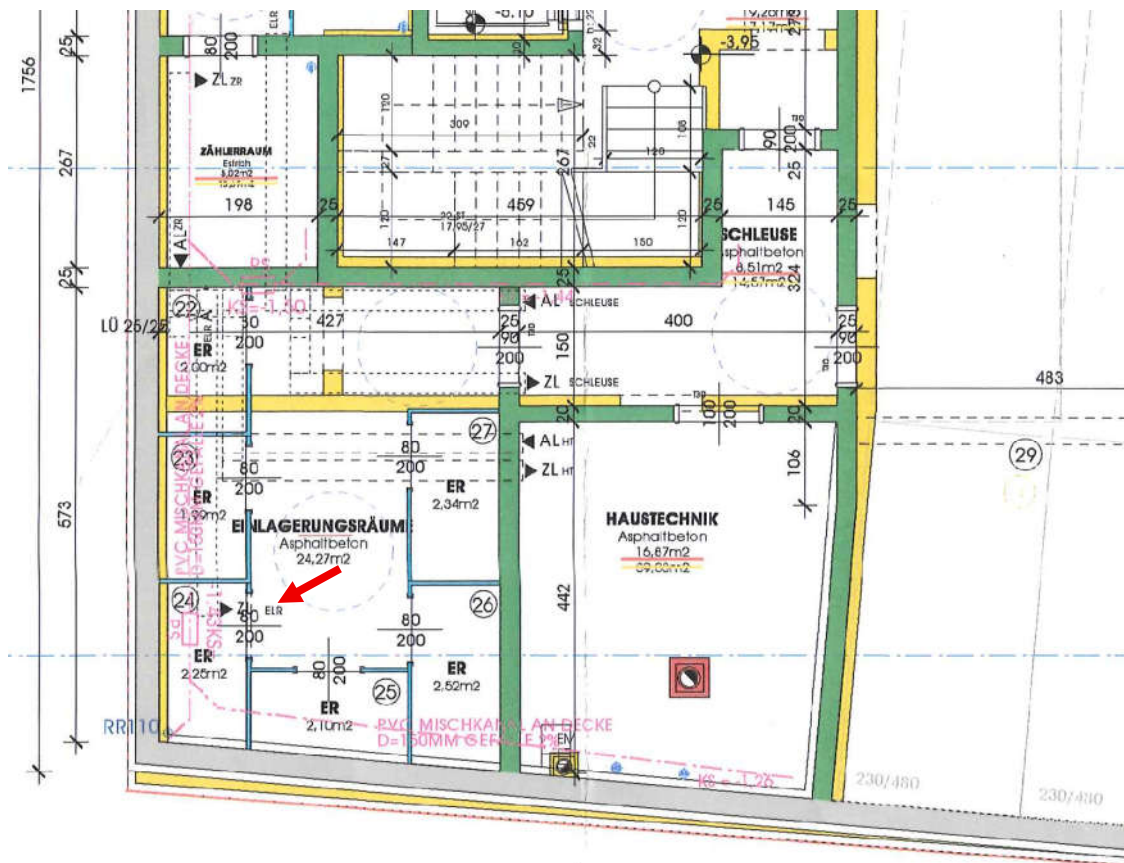
Die Installationen erscheinen funktionsfähig.

Bad- und Kücheninstallationen stammen augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt.

Zubehör:

Das Einlagerungsraum 24 ist in Natur größer ausgeführt als im Plan dargestellt, da die allgemeine Gangfläche verkleinert wurde.

Plan Ausschnitt:



2.4 Zubehörobjekte

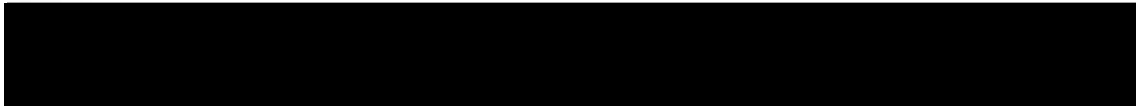
Die Küchen stammen augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt und sind somit als wertlos eingestuft.

2.5 Bestandsrechte

Wohnung top 19 Mietvertrag:

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. Weber Immobilien Management GmbH, 1100 Wien, Sonnleithnergasse 53-57/1/11, als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft 2345 Brunn am Gebirge, Wiener Str. 4, mit welcher Wohnungseigentum an Top 19 verbunden ist (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und



folgenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt im Hause 2345 Brunn am Gebirge, Wiener Straße 4.

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Top 19 im genannten Haus und besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, einem Balkon und einem Kellerabteil.

Zusätzliche Ausstattung: Eingebaute Küche, komplett möbliert mit Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen und Ceranfeld und Geschirrspüler.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 49,06 m² + 6,08 m² Balkon.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigem und funktionstüchtigem Zustand.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofer oder der Einfahrt.

Zur Teilnahme an der Aufzugsanlage ist der Mieter berechtigt.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2020 und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.05.2025 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt (Option), das Mietverhältnis einmalig um weitere 5 Jahre zu verlängern, bei Ausübung dieser Option endet das Mietverhältnis am 31.05.2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Option kann vom Mieter wirksam nur per eingeschriebenem Brief und nur bis zum 31.12.2024 ausgeübt werden (für die Rechtzeitigkeit der Ausübung ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich). Weitere Voraussetzung für die Wirksamkeit der Optionsausübung ist, dass zum Ausübungszeitpunkt keine Vertragsverletzung des Mieters besteht (auch keine offenen Zahlungspflichten).

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe des § 30 MRG aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist. Der Mietvertrag endet in einem solchen Fall mit dem nächstfolgenden Monatsletzten und der Mieter ist verpflichtet, das Apartment zu diesem Zeitpunkt

im ordentlichen Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt zu begleichen.

Der Mieter verpflichtet sich bereits jetzt, auf jeglichen Räumungsaufschub zu verzichten.

Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf von 12 Monaten der ursprünglich vereinbarten Laufzeit, das Mietverhältnis vorzeitig, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

4. Mietzins

Der monatliche Mietzins besteht aus

- a. dem frei vereinbarten und angemessenen Hauptmietzins
- b. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben inkl. der Hausbetreuung
- c. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses (zB Aufzug),
- d. den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe
- f. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %) berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit. a. bis d.

und errechnet sich wie folgt:

- Hauptmietzins	€ 515,55
- Zuzüglich monatliche Betriebskostenpauschale derzeit	€ 96,99
Nettomiete	€ 612,54
- Zuzüglich Umsatzsteuer 10 %	€ 61,25
Bruttomiete	€ 673,79

Die Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser werden monatlich zuzüglich der Gesamtmiete an den Vermieter überweisen und nach tatsächlichem Verbrauch (Abrechnung über die Hausverwaltung bzw. Fa. ISTA) 1x jährlich abgerechnet.

Heizkosten akonto derzeit	€ 37,50
Warm- und Kaltwasser akonto derzeit	€ 12,50
- Zuzüglich Umsatzsteuer 20 % (Heizung)	€ 7,50
- Zuzüglich Umsatzsteuer 10 %	€ 1,25
Gesamt-Akonto	€ 732,54

Eine sich daraus ergebende Kostennachzahlung bzw. ein Kostenguthaben ist binnen 30 Tagen auszugleichen.

Die Kosten für Strom, Telefon, Internet und die Radio- und Fernsehgebühren trägt der Mieter. Die An-, Um- und Abmeldung hat der Mieter auf eigene Kosten vorzunehmen. Für die ordnungsgemäße Anmeldung der GIS Gebühren ist der Mieter verantwortlich.

Fälligkeit des Mietzinses

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer € 673,79 und das Heizkosten- und Warmwasser-Akonto derzeit € 58,75, insgesamt € 732,54, ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats spesenfrei ausschließlich durch Überweisung bzw. Dauerauftrag auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto (Pkt. 18 des Mietvertrages) in einem Betrag zu bezahlen.

Für die Begleichung wird eine Respirofrist von 5 Werktagen gewährt. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 10,00 je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 6 % p.a. zu berechnen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle die die verspätete Zahlung verursachten außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten und Auslagen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherindex 2015 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsbeginns errechnete Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexänderungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, den Wohnungsinhalt mit einer ausreichenden Haushaltsversicherung – mit einer inkludierten Haftpflichtversicherung – abzuschließen. Das Haftpflichtversicherungsunternehmen und die Polizzennummer sind innerhalb eines Monats nach Mietvertragsunterzeichnung der Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.

7. Betriebskostenpauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

Der Vermieter ist berechtigt, diese Betriebskostenpauschale zu erhöhen, wenn mit der Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung (Stichtag 30.06. eines jeden Jahres) der monatliche Betrag unzureichend ist.

Für den Fall, dass der Vermieter ohne weitere Erklärung von einer Einforderung einer Erhöhung der Pauschale Abstand nimmt, hat er damit keinesfalls konkludent auf künftige Erhöhungen verzichtet.

Der Mieter ist damit einverstanden, dass mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der Kosten erfolgt.

8. Benützung, Verzicht, Störung in der Benützung

Die Betriebskosten werden als Pauschale vom Mieter im Verhältnis der von ihm benutzten Fläche getragen. Der verhältnismäßige Anteil an diesen Kosten wird vom Vermieter festgesetzt. Macht der Mieter von Anlagen keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Kosten.

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

9. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen Elektroleitungen, Die Antennen-, Wasserleitungen-, Beheizungs- und sanitären Anlagen (im Mietgegenstand) instand zu halten, dass dem Eigentümer und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst..

Es wird vereinbart, dass für alle in dem Apartment befindlichen Elektrogeräte (unter Punkt 1 zusätzliche Ausstattung) den Mieter die Pflicht zur Durchführung der Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten trifft. Eine Pflicht seitens des Vermieters zur Erneuerung von Elektrogeräten, deren Reparatur nicht mehr möglich ist, besteht. In diesem Ausmaß ist auch kein Mietzinsminderungsrecht gegeben.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

10. Änderung im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden. Das Anbohren der Fliesen ist nicht gestattet, für Befestigungen müssen die Fliesenfugen verwendet werden.

Alle Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und haltet den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

Weiters ist der Mieter bei Beendigung des Bestandsverhältnisses verpflichtet, den Mietgegenstand im gepflegten, ordentlichen Zustand – ohne Beschädigungen – zurückzustellen. Abhanden gekommene oder nicht mehr brauchbare Einrichtungsgegenstände können vom Vermieter in Rechnung gestellt werden. Die Wände müssen mit weißer Farbe zurückgestellt werden. Für einen zusätzlichen Reinigungsaufwand können die entstehenden Kosten dem Mieter verrechnet werden.

11. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

12. Kautio

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautio in der Höhe von € 2.500,00.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.

Muss die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

13. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kauflustigen – unter rechtzeitiger Terminankündigung und zu üblichen Zeiten – zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

14. Aufrechnungssverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass gesetzliche Mietzinsminderungsansprüche des Mieters dadurch nicht ausgeschlossen werden.

15. Hausordnung, Tierhaltung

Der Mieter verpflichtet sich und andere Personen, die sich im Mietgegenstand aufhalten, zur Einhaltung der im Stiegenhaus ausgehängten Hausordnung.

Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Das Montieren einer Sat-Anlage an der Hauswand bzw. auf dem Balkongeländer ist nicht gestattet.

16. Schlüssel

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses drei Schlüssel für die Wohnungstür (Zentralsperre: Haustor, Postkasten, Fahrradraum, Mitkübelraum, Kellerabteil) ausgehändigt. Die Anfertigung weiterer Schlüssel auf Kosten des Mieters bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Sämtliche Schlüssel sind jedoch bei Rückgabe des Mietgegenstandes dem Vermieter kostenlos auszuhändigen.

17. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Sollte der Mieter den Mietvertrag vor Ablauf der frühesten Kündigungsmöglichkeit kündigen und der Vermieter stimmt der vertragswidrigen Beendigung zu, so ist mit Beendigung des Mietverhältnisses – für die Zeit zwischen der Mietvertragsbeendigung und dem Ende der frühesten Kündigungsmöglichkeit – vom Mieter ein Restentgelt zu bezahlen. Die Höhe des Restentgeltes ist – soweit nicht anders mit dem Vermieter vereinbart – die Summe aller noch offenen monatlichen Nettomieten zzgl. Umsatzsteuer, die für den Zeitraum zwischen Mietvertragsende und dem Ende des frühest möglichen Kündigungstermin anfallen würden.

18. Kosten und Gebühren

Für die Vertragserrichtung fallen keine Kosten an. Als Wohnungsmietvertrag unterliegt dieser Vertrag nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

19. Sonstige Bestimmungen

Die monatliche Mitzinsvorschreibung mit Bekanntgabe der Bankverbindung erhalten Sie von der Eigentümerin bzw. von der beauftragten Vertreterin.

Der Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollen eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

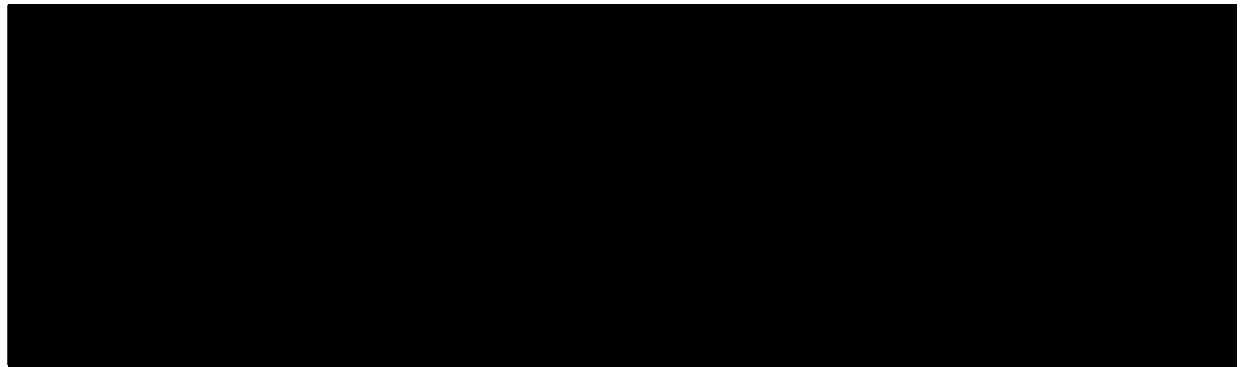
Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu Ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine Kopie erhält.

Wien, am 29.05.2020

Kaution: € 2500,-- auf das Bankkonto: AT40 2011 1282 3845 6502 überwiesen.



Wohnung top 23 Mietvertrag:

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. Weber Immobilien Management GmbH, 1100 Wien, Sonnleithnergasse 53-57/1/11, als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft 2345 Brunn am Gebirge, Wiener Str. 4, mit welchem Wohnungseigentum an **Top 23** verbunden ist (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und

folgenden

MIETVERTRAG Korrektur

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt im Hause 2345 Brunn am Gebirge, Wiener Straße 4.

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Top 23 im genannten Haus und besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, einen Balkon und einem Kellerabteil.

Zusätzliche Ausstattung: Eingebaute Küche, komplett möbliert mit Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen und Ceranfeld und Geschirrspüler. Teilmöblierung im Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 48,98 m² + 6,08 m² Balkon.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigem und funktionstüchtigem Zustand.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofer oder der Einfahrt.

Zur Teilnahme an der Aufzugsanlage ist der Mieter berechtigt.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2021 und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.09.2026 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe des § 30 MRG aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist. Der Mietvertrag endet in einem solchen Fall mit dem nächstfolgenden Monatsletzten und der Mieter ist verpflichtet, das Apartment zu diesem Zeitpunkt im ordentlichen Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt zu begleichen.

Der Mieter verpflichtet sich bereits jetzt, auf jeglichen Räumungsaufschub zu verzichten.

Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf von 12 Monaten der ursprünglich vereinbarten Laufzeit, das Mietverhältnis vorzeitig, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken oder des Betriebes eines Kosmetikstudios verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

4. Mietzins

Die monatliche Pauschalmiete beträgt netto	€ 545,61
Pauschalkosten für Strom, Telefon und Internet	€ 60,00
Betriebskosten Akonto	€ 165,26
Zuzüglich 20% Ust	€ 154,17
Gesamt-Akonto	€ 925,04

Die Kosten für Strom, Telefon, Internet und die Radio- und Fernsehgebühren trägt der Vermieter.

Fälligkeit des Mietzinses

Der Pauschalmietzins zuzüglich Umsatzsteuer € 925,04, ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats spesenfrei ausschließlich durch Überweisung bzw. Dauerauftrag auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto in einem Betrag zu bezahlen.

Für die Begleichung wird eine Respirofrist von 5 Werktagen gewährt. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 10,00 je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 6 % p.a. zu berechnen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle die die verspätete Zahlung verursachten außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten und Auslagen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherindex 2015 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat September 2020 (108,6) errechnete Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich jährlich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexänderungen jeweils zum 1.10. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, den Wohnungsinhalt mit einer ausreichenden Haushaltsversicherung – mit einer inkludierten Haftpflichtversicherung – abzusichern. Das Haftpflichtversicherungsunternehmen und die Polizzennummer sind innerhalb eines Monats nach Mietvertragsunterzeichnung der Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.

7. Benützungsverzicht, Störung in der Benützung

Die Betriebskosten werden als Pauschale vom Mieter im Verhältnis der von ihm benutzten Fläche getragen. Der verhältnismäßige Anteil an diesen Kosten wird vom Vermieter festgesetzt. Macht der Mieter von Anlagen keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Kosten.

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen Elektroleitungen, Die Antennen-, Wasserleitungen-, Beheizungs- und sanitären Anlagen (im Mietgegenstand) instand zu halten, dass dem Eigentümer und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst..

Es wird vereinbart, dass für alle in dem Apartment befindlichen Elektrogeräte (unter Punkt 1 zusätzliche Ausstattung) den Mieter die Pflicht zur Durchführung der Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten trifft. Eine Pflicht seitens des Vermieters zur Erneuerung von Elektrogeräten, deren Reparatur nicht mehr möglich ist, besteht nicht. In diesem Ausmaß ist auch kein Mietzinsminderungsrecht gegeben.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

9. Änderung im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden. Das Anbohren der Fliesen ist nicht gestattet, für Befestigungen müssen die Fliesenfugen verwendet werden.

Alle Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und haltet den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

Weiters ist der Mieter bei Beendigung des Bestandsverhältnisses verpflichtet, den Mietgegenstand im gepflegten, ordentlichen Zustand – ohne Beschädigungen – zurückzustellen. Abhanden gekommene oder nicht mehr brauchbare Einrichtungsgegenstände können vom Vermieter in Rechnung gestellt werden. Die Wände müssen mit weißer Farbe zurückgestellt werden. Für einen zusätzlichen Reinigungsaufwand können die entstehenden Kosten dem Mieter verrechnet werden.

10. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

11. Kaution

Der Vermieter verzichtet ausdrücklich auf die Hinterlegung einer Kaution

12. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kauflustigen – unter rechtzeitiger Terminankündigung und zu üblichen Zeiten – zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten, Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

14. Hausordnung, Tierhaltung

Der Mieter verpflichtet sich und andere Personen, die sich im Mietgegenstand aufhalten, zur Einhaltung der im Stiegenhaus ausgehängten Hausordnung.

Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Das Montieren einer Sat-Anlage an der Hauswand bzw. auf dem Balkongeländer ist nicht gestattet.

15. Schlüssel

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses drei Schlüssel für die Wohnungstür (Zentralsperre: Haustor, Postkasten, Fahrradraum, Mitkübelraum, Kellerabteil) ausgehändigt. Die Anfertigung weiterer Schlüssel auf Kosten des Mieters bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Sämtliche Schlüssel sind jedoch bei Rückgabe des Mietgegenstandes dem Vermieter kostenlos auszuhandigen.

16. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Sollte der Mieter den Mietvertrag vor Ablauf der frühesten Kündigungsmöglichkeit kündigen und der Vermieter stimmt der vertragswidrigen Beendigung zu, so ist mit Beendigung des Mietverhältnisses – für die Zeit zwischen der Mietvertragsbeendigung und dem Ende der frühesten Kündigungsmöglichkeit – vom Mieter ein Restentgelt zu bezahlen. Die Höhe des Restentgeltes ist – soweit nicht anders mit dem Vermieter vereinbart – die Summe aller noch offenen monatlichen Nettomieten zzgl. Umsatzsteuer, die für den Zeitraum zwischen Mietvertragsende und dem Ende des frühestmöglichen Kündigungstermins anfallen würden.

17. Kosten und Gebühren

Für die Vertragserrichtung fallen keine Kosten an. Die anlässlich des Zustandekommens dieses Vertrages von der vermietenden Partei an das Finanzamt für Gebühren Verkehrssteuern zu entrichtenden Gebühren hat die mietende Partei dem Vermieter bei Vertragsunterfertigung in der im Gebührenvermerk errechneten Höhe, vorbehaltlich einer anderen Vorschreibung durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, zur Gänze zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Die Gebührenbemessung berechnet sich aus der auf den Mietgegenstand entfallenden Bruttomiete inkl. Heiz- und Warmwasserkosten.

18. Sonstige Bestimmungen

Die monatliche Mitzinsvorschrift mit Bekanntgabe der Bankverbindung erhalten Sie von der Eigentümerin bzw. von der beauftragten Vertreterin.

Der Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollen eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

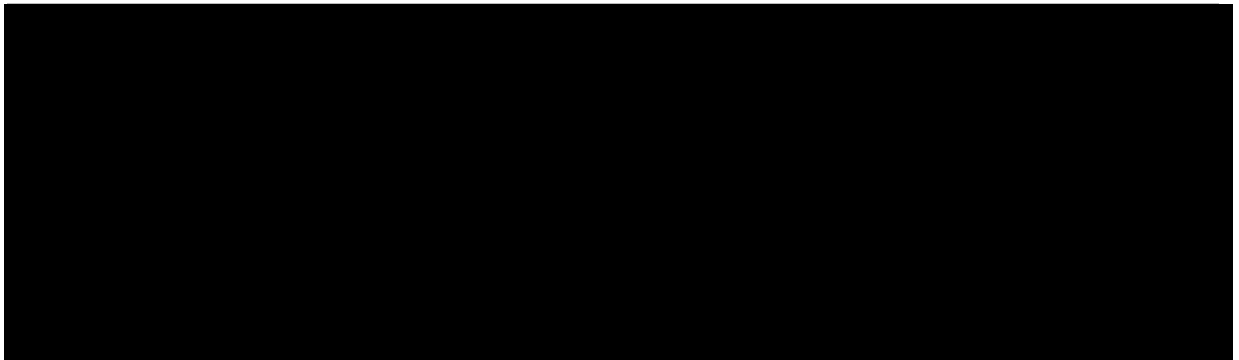
Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine Kopie erhält.

Wien, am 15.04.2022



Wohnung top 24:

Diese ist vom Geschäftsführer der verpflichteten Partei in Benützung, somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

Der allfällige Erlag einer Kautions ist bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

2.6 Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Müller & Trampitsch OHG Immobilienverwaltung, 2700 Wiener Neustadt, gibt die aktuelle Vorschrift bekannt:
Tabellen siehe Folgeseiten.

Firma
Weber Immobilien Management GmbH
Sonnleithnergasse 53-57/1/11
1100 Wien

WEG-2345-Wienerstraße 4
Liegenschaft **0286** UID: ATU65348545
Wienerstraße 4
2345 Brunn/Gebirge
Nutzung **019**
Weber Immobilien Management GmbH
Wohnung Top 19
(Wohnzweck)

Vorschreibung 2/2026

Rechnung 26/0286/VS00018
(Duplikat)

19.02.2026

Rücklage	60,53	0%	50,88 m ²	von	2185,32
RücklageLift	23,08	0%	1 Anteile	von	26
Betriebskosten	93,13	10%	50,88 m ²	von	2185,32
Lift	26,54	10%	1 Anteile	von	26
Heizkosten	102,00	20%			
Netto gesamt					305,28
10% USt	11,96				
20% USt	20,40				32,36

Summe	EUR				337,64
=====					

Firma
Weber Immobilien Management GmbH
Sonnleithnergasse 53-57/1/11
1100 Wien

WEG-2345-Wienerstraße 4
Liegenschaft **0286** UID: ATU65348545
Wienerstraße 4
2345 Brunn/Gebirge
Nutzung **023**
Weber Immobilien Management GmbH
Wohnung Top 23
(Wohnzweck)

Vorschreibung 2/2026

Rechnung 26/0286/VS00023
(Duplikat)

19.02.2026

Rücklage	60,43	0%	50,79 m ²	von	2185,32
RücklageLift	23,08	0%	1 Anteile	von	26
Betriebskosten	92,97	10%	50,79 m ²	von	2185,32
Lift	26,54	10%	1 Anteile	von	26
Netto gesamt					203,02
10% USt	11,95				

Summe	EUR				214,97
=====					

Firma
Weber Immobilien Management GmbH
Sonnleithnergasse 53-57/1/11
1100 Wien

WEG-2345-Wienerstraße 4
Liegenschaft 0286 UID: ATU65348545
Wienerstraße 4
2345 Brunn/Gebirge
Nutzung 024
Weber Immobilien Management GmbH
Wohnung Top 24
(Wohnzweck)

Vorschreibung 2/2026

Rechnung 26/0286/VS00024
(Duplikat)

19.02.2026

Rücklage	127,46	0%	107,13 m²	von	2185,32
RücklageLift	23,08	0%	1 Anteile	von	26
Betriebskosten	196,09	10%	107,13 m²	von	2185,32
Lift	26,54	10%	1 Anteile	von	26
Heizkosten	214,00	20%			
Netto gesamt	587,17				
10% USt	22,26				
20% USt	42,80				

Summe	EUR	652,23			
=====					

Das Protokoll der Hausversammlung vom 25.03.2025 sowie die Vorausschau für 2026 sind der Beilage zu entnehmen.

Sonstige Informationen der Hausverwaltung:

„Rücklagen per 13.02.2026:

Allgemeine Rücklage € 3.112,26 (=Negativsaldo)

Lift Rücklage € 6.358,26 (=Negativsaldo)

Es ist nötig einige Mängel bei den Brandschutzanlagen zu beheben - hier ist die Hausverwaltung momentan bei der Angebotseinholung. Die Kosten hierfür werden sich aber auf ca. € 10.000,00 - € 20.000,00 belaufen.

Ein Elektrobefund der allgemeinen Anlagen liegt der Hausverwaltung keiner vor.

Es gibt keine Einnahmen aus allgemeinen Bereichen.

Zur Information dürfen wir mitteilen, dass die Heizungsanlage 2025 von Gas auf Fernwärme umgerüstet wurde.“

Gemäß Vorausschau für 2026 sind lediglich kleinere Instandhaltungsarbeiten geplant.

2.7 Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt:

C-LNR. 8a, abweichender Verteilungsschlüssel gem. Pkt. IV. Wohnungseigentumsvertrag 06.10.2009.

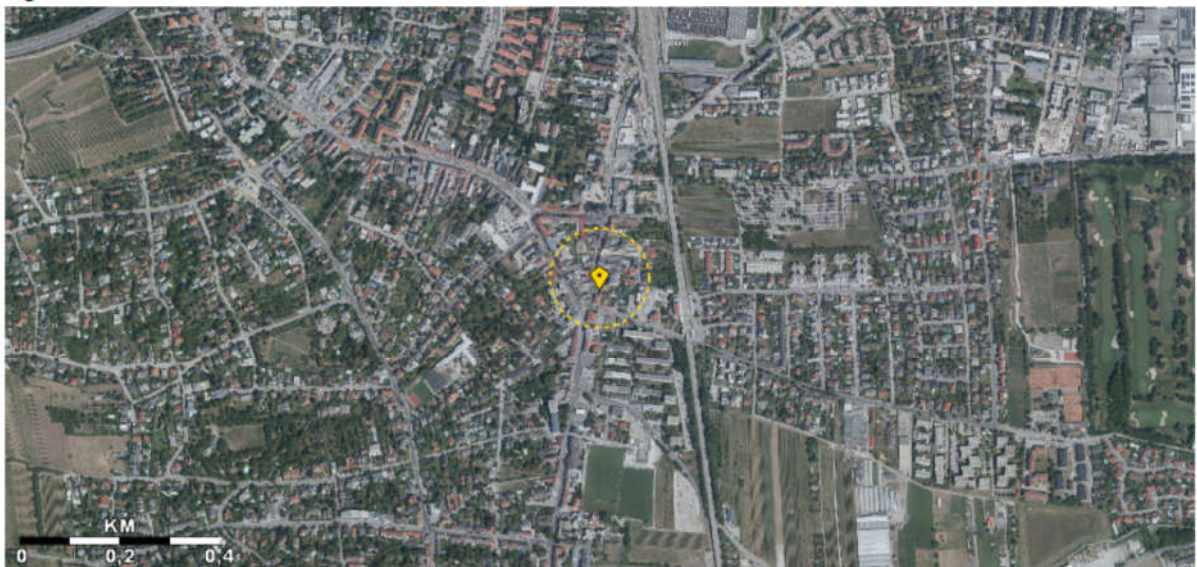
Ausschnitt siehe Punkt 1.6.
Diese Vereinbarung ist nicht bewertungsrelevant.

Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.8 HORA-Pass

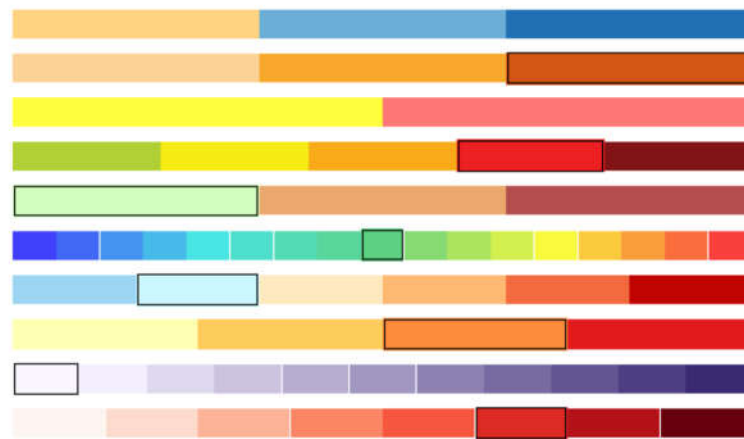
Adresse: Wienerstraße 4 Haus 1, 2345 Brunn am Gebirge
Seehöhe: 218 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,10584° N | 16,28582° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

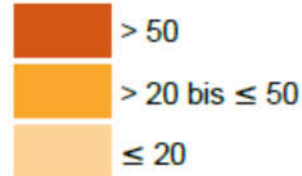
keine Daten
hoch
keine Daten
mittel
niedrig
mittel
niedrig
hoch
niedrig
mittel

Legende:

Hagelgefährdung - max.
Hagel Korngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at> (abgefragt am 30.04.2026)

2.9 Lärminfokarte

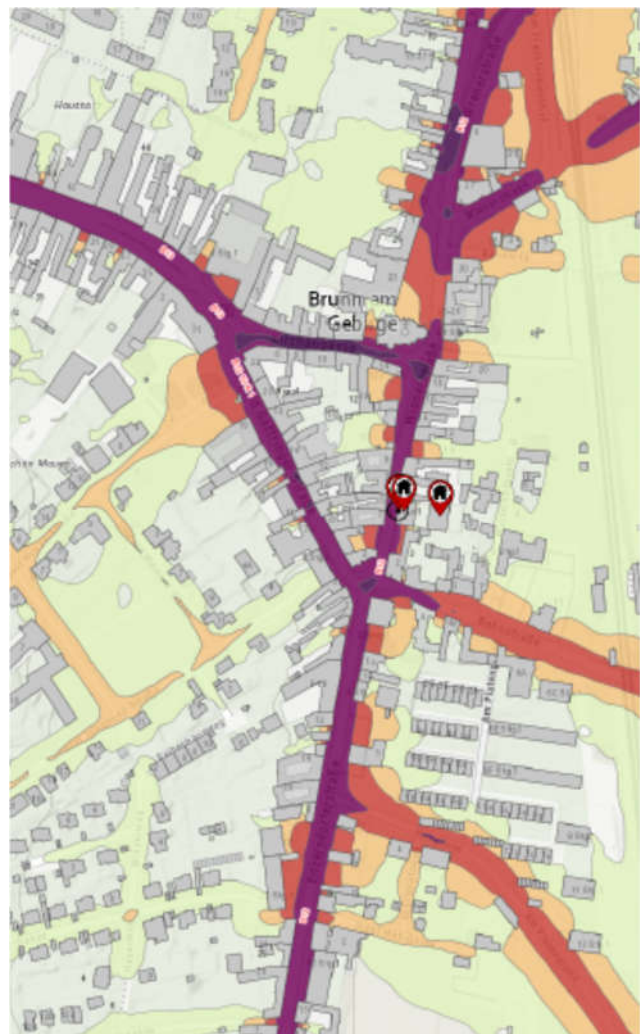
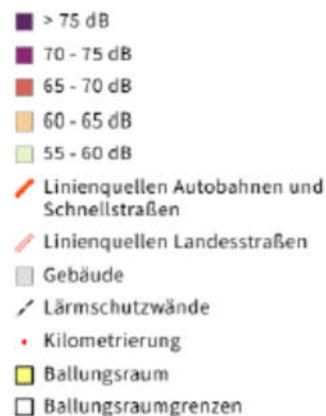
Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
**Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.**



Quelle: <https://maps.laerminfo.at> (abgefragt am 30.04.2026)

2.10 Energieausweis

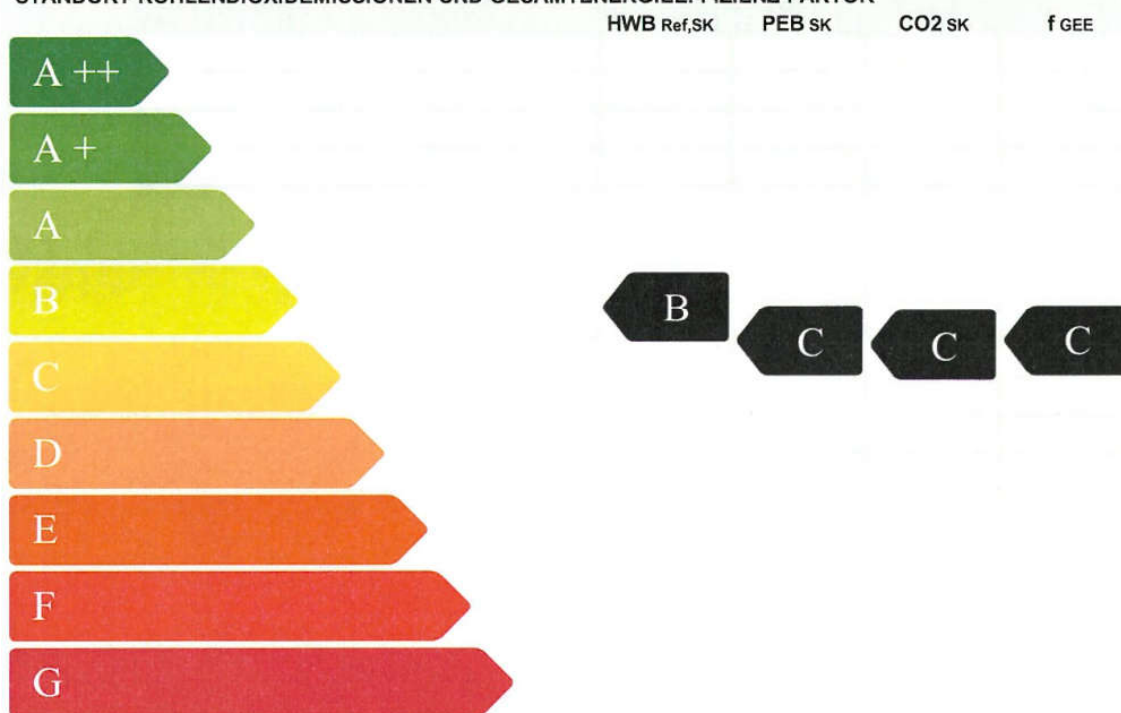
Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	EA-18-0002_2345 Wiener Straße 4		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 4	Katastralgemeinde	Brunn am Gebirge
PLZ/Ort	2345 Brunn am Gebirge	KG-Nr.	16105
Grundstücksnr.		Seehöhe	229 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.546,52 m ²	charakteristische Länge	2,70 m	mittlerer U-Wert	0,324 W/m ² K
Bezugsfläche	1.237,21 m ²	Klimaregion	N	LEK-τ-Wert	20,70
Brutto-Volumen	4.642,83 m ³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.721,90 m ²	Heizgradtage	3521 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	38,04 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	38,04 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	124,75 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,043
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	62.724 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	40,60 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	60.563 kWh/a	HWB _{SK}	39,16 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	19.756 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	176.043 kWh/a	HEB _{SK}	113,83 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{AWZ,H}	2,19
Haushaltsstrombedarf	25.402 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	201.445 kWh/a	EEB _{SK}	130,26 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	254.799 kWh/a	PEB _{SK}	164,76 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	239.563 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	154,90 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	15.236 kWh/a	PEB _{em.,SK}	9,85 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	48.574 kg/a	CO ₂ _{SK}	31,41 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,047
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TÜV AUSTRIA CONSULT GmbH
Ausstellungsdatum	22.03.2018	Unterschrift	TÜV AUSTRIA CONSULT GmbH Geschäftsfeld Service Providers & Public Austria TÜV Austria Platz 1 2345 Brunn am Gebirge
Gültigkeitsdatum	21.03.2028		

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

2.11 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die allgemeinen Anlagen sowie für die Wohnungen wurde nicht vorgelegt.

2.12 Einheitswertbescheid

Das Finanzamt gibt über Anfrage der SV am 17.02.2026 bekannt:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

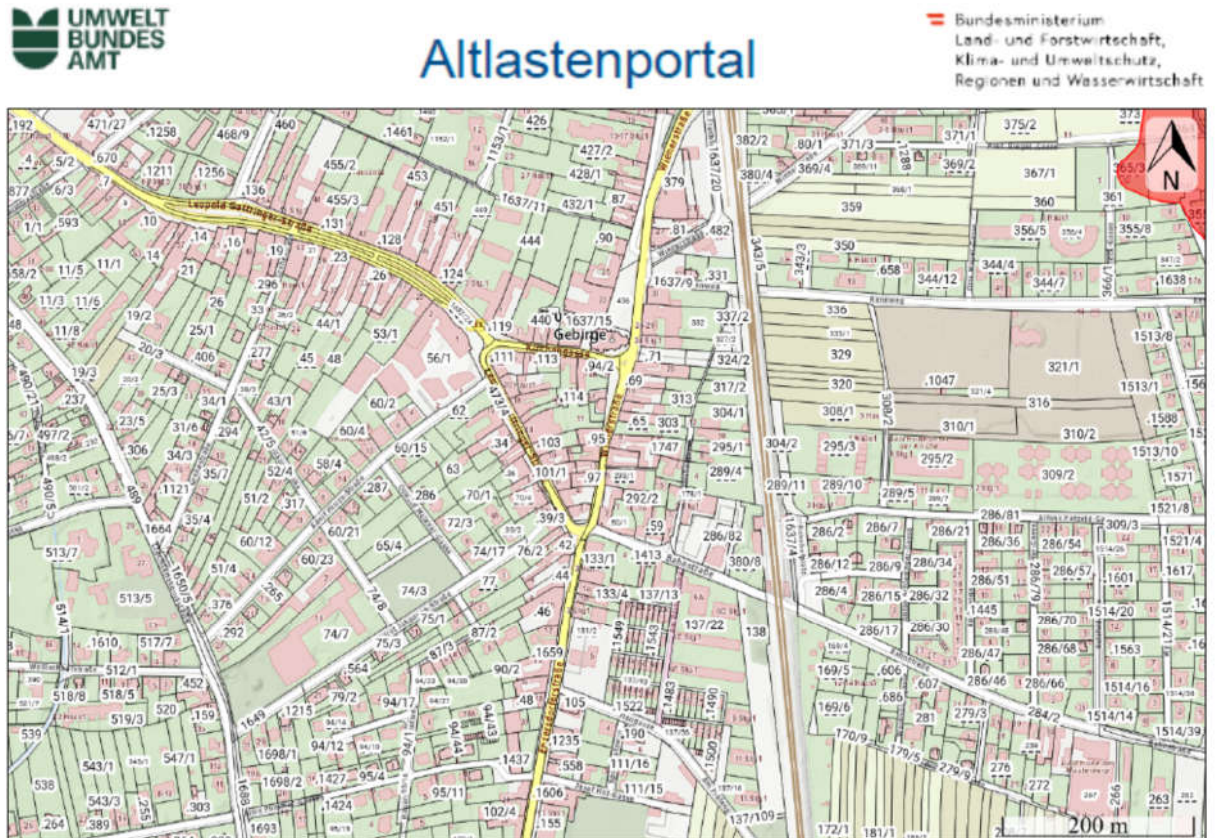
Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Wienerstraße 4, Katastralgemeinde 16105, Grundstücksnummer 293/1, EZ 335 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2011	326.900,00	14,5346		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet			Anteil
Weber Immobilien Management GmbH	€ 7.670,44		55/2344
Weber Immobilien Management GmbH	€ 7.949,36		57/2344
Weber Immobilien Management GmbH	€ 16.596,03		119/2344

2.13 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Teerölverunreinigung Brunn

ID 72830

Flächentyp Altlast

Altlastennummer	N87
Branchen	222 Verarbeitung von Teer und Teerprodukten und bituminösen Produkten
Schadstoffgruppen	PAK - polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
Schadstoffe	PAK - polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
Fläche [m ²]	47.000
Volumen [m ³]	50.000
Status	Altlast
Eintrag Altlastenatlas	15.07.2020
Prioritätenfestlegung	15.07.2020
Priorität	2
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	01.12.2020
Beschreibung Standort	In Brunn am Gebirge befinden sich im Bereich des Goldtruhenbaches mehrere Altstandorte. Es handelt sich dabei um drei teerverarbeitende Betriebe, die vor rund 100 Jahren existierten, sowie eine ehemalige Lackfabrik, eine ehemalige Glasfabrik und eine Verzinkerei, die zum Teil noch in Betrieb ist. Im untersuchten Bereich in der Umgebung des Goldtruhenbaches wurden großflächig Verunreinigungen des Untergrundes durch Teeröl festgestellt. Die Verunreinigungen reichen auf einer Länge von ca. 750 m und einer Fläche von ca. 100.000 m² vom Norden im Bereich der Verzinkerei über den Bereich der Lackfabrik und der Dachpappenfabrik Goldtruhenweg hinaus bis weit in den Süden. Hauptschadstoffe sind polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), gemeinsam mit den PAK sind auch Belastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und heterozyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vorhanden. Die Teerölverunreinigungen wurden durchwegs in größeren Tiefen im gesättigten Untergrundbereich angetroffen. Bei den bisher durchgeführten Untersuchungen wurden erhebliche Verunreinigungen des Untergrundes auf einer Länge von ca. 600 m und einer Fläche von rund 50.000 m² festgestellt. Aufgrund der sehr heterogenen Untergrundverhältnisse und der dadurch bedingten lokal sehr unterschiedlichen Ausbreitungswege kann der Untergrund auch außerhalb dieses Bereiches erheblich verunreinigt sein. Im Grundwasser wurden PAK auf einer Länge von rund 1 km festgestellt. Die Ausbreitung der PAK im Grundwasser reicht ca. 400 m über den Bereich mit erheblichen Untergrundverunreinigungen in den Grundwasserabstrombereich hinaus. Die PAK-Konzentrationen sind zum Teil sehr hoch (bis über 1.000 µg/l). Trotz der sehr hohen PAK-Konzentrationen sind die Schadstofffrachten aufgrund der sehr geringen Ergiebigkeit des Grundwassers generell gering. Die erheblich kontaminierten Bereiche stellen eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.
Beurteilung Kontamination/Risiko	In Brunn am Gebirge befinden sich im Bereich des Goldtruhenbaches mehrere Altstandorte. Es handelt sich dabei um drei teerverarbeitende Betriebe, die vor rund 100 Jahren existierten, sowie eine ehemalige Lackfabrik, eine ehemalige Glasfabrik und eine Verzinkerei, die zum Teil noch in Betrieb ist. Im untersuchten Bereich in der Umgebung des Goldtruhenbaches wurden großflächig Verunreinigungen des Untergrundes durch Teeröl festgestellt. Die Verunreinigungen reichen auf einer Länge von ca. 750 m und einer Fläche von ca. 100.000 m² vom Norden im Bereich der Verzinkerei über den Bereich der Lackfabrik und der Dachpappenfabrik Goldtruhenweg hinaus bis weit in den Süden. Hauptschadstoffe sind polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), gemeinsam mit den PAK sind auch Belastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und heterozyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vorhanden. Die Teerölverunreinigungen wurden durchwegs in größeren Tiefen im gesättigten Untergrundbereich angetroffen. Bei den bisher durchgeführten Untersuchungen wurden erhebliche Verunreinigungen des Untergrundes auf einer Länge von ca. 600 m und einer Fläche von rund 50.000 m² festgestellt. Aufgrund der sehr heterogenen Untergrundverhältnisse und der dadurch bedingten lokal sehr unterschiedlichen Ausbreitungswege kann der Untergrund auch außerhalb dieses

Bereiches erheblich verunreinigt sein. Im Grundwasser wurden PAK auf einer Länge von rund 1 km festgestellt. Die Ausbreitung der PAK im Grundwasser reicht ca. 400 m über den Bereich mit erheblichen Untergrundverunreinigungen in den Grundwasserabstrombereich hinaus. Die PAK-Konzentrationen sind zum Teil sehr hoch (bis über 1.000 µg/l). Trotz der sehr hohen PAK-Konzentrationen sind die Schadstofffrachten aufgrund der sehr geringen Ergiebigkeit des Grundwassers generell gering. Die erheblich kontaminierten Bereiche stellen eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/> (abgefragt am 30.04.2026)

Die oben angeführte Altlast befindet sich in deutlicher Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Angenommen wird, dass von dieser Altlast keine negativen Einflüsse ausgehen.

2.14 Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.15 Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3 **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Bei der eigenbenützten Wohnung kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Bei den vermieteten Wohnungen wird primär der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren dient lediglich zur Ermittlung des Bodenwertanteiles und der Herstellungskosten, welche für das Ertragswertverfahren notwendig sind.

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Auf-splittung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum pauschalen Zeitwert (wie z.B. Lifte, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Bei der bestandsfreien Einheit bildet der gerundete Sachwert den Verkehrswert ab.

Ertragswert (bei Vermietungen):

Es wird der Mietzins lt. Mietvertrag auf den bewertungszeitpunkt gleitend indiziert und dieser um die Bewirtschaftungskosten reduziert:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwändungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint. Die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende und befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet.

Darin ist die begrenzte Restnutzungsdauer sowie der Bodenwertanteil als ewiger Ertrag erfasst. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Schätzwert:

Der gerundete Ertragswert bei den vermieteten Wohnungen, der gerundete Sachwert bei der eigenbenützten Wohnung.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnte aus der gegenständlichen Wohnanlage lediglich eine Transaktion aus 2023 erhoben werden. Diese ist nur bedingt vergleichbar, da sich diese Wohnung im Erdgeschoß befindet und ein Gartenanteil zugeordnet ist.

Die Ausstattung und der Erhaltungszustand eine allfällige Vermietung der Vergleichswohnung ist nicht bekannt.

(Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg)

top	Lage	v. Ant	Datum	Kaufpreis	Nfl. lt. NW-GA m ²			€/ m ²
		2344		€	Whg	Terr./Balkon	Garten	Whg+1/4 Terr./B
1	EG	104	2023	415.000 €	88,87	21,92	40,37	4.399 €
19	2. OG	55	2026	202.000 €	49,06	6,08		3.994 €
23	1. DG	57	2026	201.000 €	48,97	6,08		3.981 €
24	1. DG	119	2026	470.000 €	104,17	9,85		4.408 €

3.1.1 B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19:**A Bewertung Wohnung Top 19****3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten			
ca.	49,06	m ² Wohnung 2. Obergeschoß	
	á	1.200 €	58.872 €
ca.	6,08	m ² Balkon	
	á	300 €	1.824 €
ca.	1,90	m ² Einlagerungsraum 19, KG	
	á	0 €	0 €

gebundener Bodenwert (Anteil)

60.696 €3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	49,06	m ² Wohnung 2. Obergeschoß	
	á	3.600 €	176.616 €
ca.	6,08	m ² Balkon	
	á	900 €	5.472 €
ca.	1,90	m ² Einlagerungsraum 19, KG	
	á	1.500 €	2.850 €
gesamte Herstellkosten			184.938 €

-25,0% techn. Wertminderung

v 40% *Substanzanteil* -18.494 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -11.096 €

-30,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40% *Ausstattungsanteil* -22.193 €

entspr. -28,0% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -51.783 €Gebäudezeitwert (Anteil)

133.155 €zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen
Gebäudeteilen und Flächen, Zeitwert

55	./	2344	zugehörige Anteile	
v.		300.000 €		7.039 €

Bauwert -Zeitwert

140.195 €3.1.3 Sachwert

Bodenwert	60.696 €
Bauwert	140.195 €
Sachwert	200.891 €

3.2 Ertragswert

HMZ lt. Vertrag ab 01.06.2020	515,55 p.m.
108,0 VPI 2015, 06/2020	
142,3 VPI 2026, 03/2026	
HMZ gleitend indexiert	679,28 p.m.
Rückrechnung zur Plausibilität	
ca. 49,06 m ² Wohnung 2. Obergeschoß	
a 13,85 € je m ² ()	
	12 x
möglicher jährlicher Rohertrag	8.151 € p.a.
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	
-10,0% für Wagnis und sonstige	
Eigentümeraufwändungen	-815 €
-0,80% der Herstellkosten für	
die lfd. jährl. Instandhaltung	-1.480 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	-1.366 €
möglicher jährlicher Reinertrag	
des Gebäudes	4.491 € p.a.
Kapitalisierung	
2,25% Liegenschaftszins	
55 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
Vervielfältiger	31,37 x
Ertragswertanteil aus Gebäude	140.898 €
Hinzurechnung Bodenwert	
siehe Pkt. 3.1.1	60.696 €
Ertragswert	201.594 €

3.3 Schätzwert Wohnung Top 19 ohne Zubehör

der gerundete Ertragswert	202.000 €
---------------------------	------------------

3.1.2 B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23:**B Bewertung Wohnung Top 23****3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten			
ca.	48,97	m ² Wohnung 1. Dachgeschoß	
		á	1.300 €
			63.661 €
ca.	6,08	m ² Balkon	
		á	325 €
			1.976 €
ca.	1,99	m ² Einlagerungsraum 23, KG	
		á	0 €
			0 €

gebundener Bodenwert (Anteil)

65.637 €3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	48,97	m ² Wohnung 1. Dachgeschoß	
		á	3.600 €
			176.292 €
ca.	6,08	m ² Balkon	
		á	900 €
			5.472 €
ca.	1,99	m ² Einlagerungsraum 23, KG	
		á	2.000 €
			3.980 €
<u>gesamte Herstellkosten</u>			<u>185.744 €</u>

-25,0% techn. Wertminderung

v 40% *Substanzanteil* -18.574 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -11.145 €

-30,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40% *Ausstattungsanteil* -22.289 €

entspr. -28,0% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -52.008 €Gebäudezeitwert (Anteil) 133.736 €zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen
Gebäudeteilen und Flächen, Zeitwert

57	./	2344	zugehörige Anteile	
v.		300.000 €		7.295 €

Bauwert -Zeitwert

141.031 €3.1.3 Sachwert

Bodenwert	65.637 €
Bauwert	141.031 €
Sachwert	<u>206.668 €</u>

3.2 Ertragswert

HMZ lt. Vertrag ab 01.09.2021	545,61 p.m.
Befristung bis 31.09.2026	
108,6 VPI 2015, 09/2020	
142,3 VPI 2026, 03/2026	
HMZ gleitend indexiert	714,92 p.m.
Rückrechnung zur Plausibilität	
ca. 48,97 m ² Wohnung 1. Dachgeschoß	
a 14,60 € je m ² ()	
	12 x
möglicher jährlicher Rohertrag	8.579 € p.a.
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	
-15,0% für Wagnis und sonstige	
Eigentümeraufwendungen	-1.287 €
-0,80% der Herstellkosten für	
die lfd. jährl. Instandhaltung	-1.486 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	-1.477 €
möglicher jährlicher Reinertrag	
des Gebäudes	4.329 € p.a.
Kapitalisierung	
2,25% Liegenschaftszins	
55 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
Vervielfältiger	31,37 x
Ertragswertanteil aus Gebäude	135.825 €
Hinzurechnung Bodenwert	
siehe Pkt. 3.1.1	65.637 €
Ertragswert	201.462 €

3.3 Schätzwert
Wohnung Top 23
ohne Zubehör

der gerundete Ertragswert	201.000 €
---------------------------	------------------

3.1.3 B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24:

C Bewertung Wohnung Top 24**3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	104,17	m ²	Wohnung 1. Dachgeschoß		
		á	1.500 €	156.255 €	
ca.	9,85	m ²	Balkone		
		á	375 €	3.694 €	
ca.	2,25	m ²	Einlagerungsraum 24, KG		
		á	0 €	0 €	

gebundener Bodenwert (Anteil) **159.949 €**

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	104,17	m ²	Wohnung 1. Dachgeschoß		
		á	3.800 €	395.846 €	
ca.	9,85	m ²	Balkone		
		á	900 €	8.865 €	
ca.	2,25	m ²	Einlagerungsraum 24, KG		
		á	2.000 €	4.500 €	
<u>gesamte Herstellkosten</u>				<u>409.211 €</u>	

-25,0% techn. Wertminderung

v 40% *Substanzanteil* -40.921 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -24.553 €

-30,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40% *Ausstattungsanteil* -49.105 €

entspr. -28,0% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -114.579 €Gebäudezeitwert (Anteil) 294.632 €

zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen

Gebäudeteilen und Flächen, Zeitwert

119 ./ 2344 zugehörige Anteile

v. 300.000 € 15.230 €

Bauwert -Zeitwert **309.862 €**

3.1.3 SachwertBodenwert 159.949 €Bauwert 309.862 €

Sachwert **469.811 €**

**3.2 Schätzwert Wohnung Top 24
ohne Zubehör**

der gerundete Sachwert	470.000 €
------------------------	------------------

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumswohnungen an EZ 335 der KG 16105 Brunn am Gebirge in 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in geldlastenfreiem Zustand zum 09.04.2026 geschätzt:

B-LNR. 19 Anteil 55/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 19 (zum Bewertungszeitpunkt vermietet)	rd. € 202.000,--
--	-------------------------------

B-LNR. 23 Anteil 57/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 23 (zum Bewertungszeitpunkt vermietet)	rd. € 201.000,--
--	-------------------------------

B-LNR. 84 Anteil 119/2344stel, Wohnungseigentum an Wohnung top 24 (zum Bewertungszeitpunkt bestandsfrei vorausgesetzt)	rd. € 470.000,--
--	-------------------------------

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
 / Flächenwidmungsplan
 / Planausschnitte samt Bescheiden
 / Protokoll der Hausversammlung vom 25.03.2025
 / Vorausschau für das Jahr 2026
 / Fotos der Befundaufnahmen