

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 22.07.2026

26078-1150

GZ 39 E 19/26i

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01302 Fünfhaus

Einlagezahl: 1468 **B-LNR:** 36

Mindestanteil: 50 / 1188

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Viktoriagasse 14B

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Ertragswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Mietvertrag - nicht unterfertigt
Beilage 6	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an W 9 samt ER 9 Grundbuch 01302 Fünfhaus EZ 1468 B-LNR: 36 Anteil: 50 / 1188 1150 Wien, Viktoriagasse 14B
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 19/26i des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9 Grundbuch 01302 Fünfhaus EZ 1468 B-LNR: 36 Anteil: 50 / 1188 1150 Wien, Viktoriagasse 14B Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	18.06.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	18.06.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 12.06.2026
Besichtigung vom: 18.06.2025
Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 12.06.2026 und am 15.06.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 16.06.2026
Abfrage HV Riefenthaler GmbH am 01.07.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 08.07.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 08.07.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan für den Umbau des Hauses vom Juni 1906
Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohn- und Geschäftshaus vom 26.06.1908
Bescheid Bauliche Abänderungen Nebengebäude
M. Abt. 37/XV - Viktoriag. 14b vom 23.10.1963
Bescheid Bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung)
MA 37/15 - Viktoriagasse 14b/5/81 vom 11.12.1981
Bescheid Bauliche Änderungen (Wohnungszusammenlegung)
MA 37/15 - Viktoriagasse 14b/3/83 vom 29.11.1983
Einreichplan Dachgeschossausbau vom 01.09.2010
Bescheid Baubewilligung Zubau und bauliche Änderungen (Dachgeschosszubau)
MA37/15-Viktorigasse 14B/35854-1/2010 vom 09.11.2010
Plan 1. Planwechsel vom 10.06.2011
Plan 2. Planwechsel vom 25.07.2012
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2.Planwechsel)
MA37/15-35854/2010/0005 vom 11.03.2013
Plan 3. Planwechsel vom 12.06.2012
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3.Planwechsel)
MA37/431147-2014-51 vom 12.03.2015
Bestandsplan vom 13.03.2015
Fertigstellungsanzeige
MA37/15-Viktorigasse 14B/431147-2014-30 vom 28.04.2015

Gutachten zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums
hnik-hempel-meier vom 18.09.2015
Nutzwertgutachten, hnik-hempel-meier vom 18.09.2015
Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.2015
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 07.06.2017
Kaufvertrag vom 31.03.2025

Mietvertrag ab 15.10.2022
Mietvorschreibung ab 01.05.2025

Schreiben HV Riefenthaler GmbH vom 02.07.2026
Jahresabrechnung 2025
Vorausschau 2026
Kontoauszug Top 9 per 02.07.2026
Monatsvorschreibung ab 7/2026
Berichte über die Objektsicherheitsprüfung Atelier THU.GUT vom 06.03.2019
Energieausweis Top 9 vom 13.12.2011

Wohnungsgrundriss

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1468

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1778/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1220	G GST-Fläche *	748	
	Bauf.(10)	411	
	Gärten(10)	337	Viktoriagasse 14B

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 881/1933 6874/2022 Bauplatz (auf) Gst 1220
- 2 a 1691/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe von
Straßengrund gem Pkt 1 Bescheid 1932-12-12
- 3 a 3115/2017 Verwalter der Liegenschaft :Riefenthaler GmbH, FN 226497i,
Elisabethstr. 22/10, 1010 Wien

***** B *****

36 ANTEIL: 50/1188

a 3115/2017 IM RANG 1918/2011 Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9

b 1614/2025 IM RANG 1546/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht

***** C *****

- 23 a 3115/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 35 auf Anteil B-LNR 36
- a 713/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 79/26i)
- 36 auf Anteil B-LNR 36
- a 1778/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.152,64 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-04-17, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2026-02-16, Antragskosten EUR 386,18
für EG 1150 Wien, Viktoriagasse 14B (39 E 19/26i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde um das Jahr 1900 errichtet, ein Umbau erfolgte in den Jahren 1906 bis 1908. Der Dachgeschossausbau und Aufzugseinbau erfolgten in den Jahren 2010 bis 2015.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Im Innenhof befindet sich ein zweigeschossiges Nebengebäude (Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Im Kellergeschoss befinden die Kellerabteile der Wohnungen, ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche. Im Erdgeschoss, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen angeordnet. Im Nebengebäude befinden sich zwei Künstlerwerkstätten.

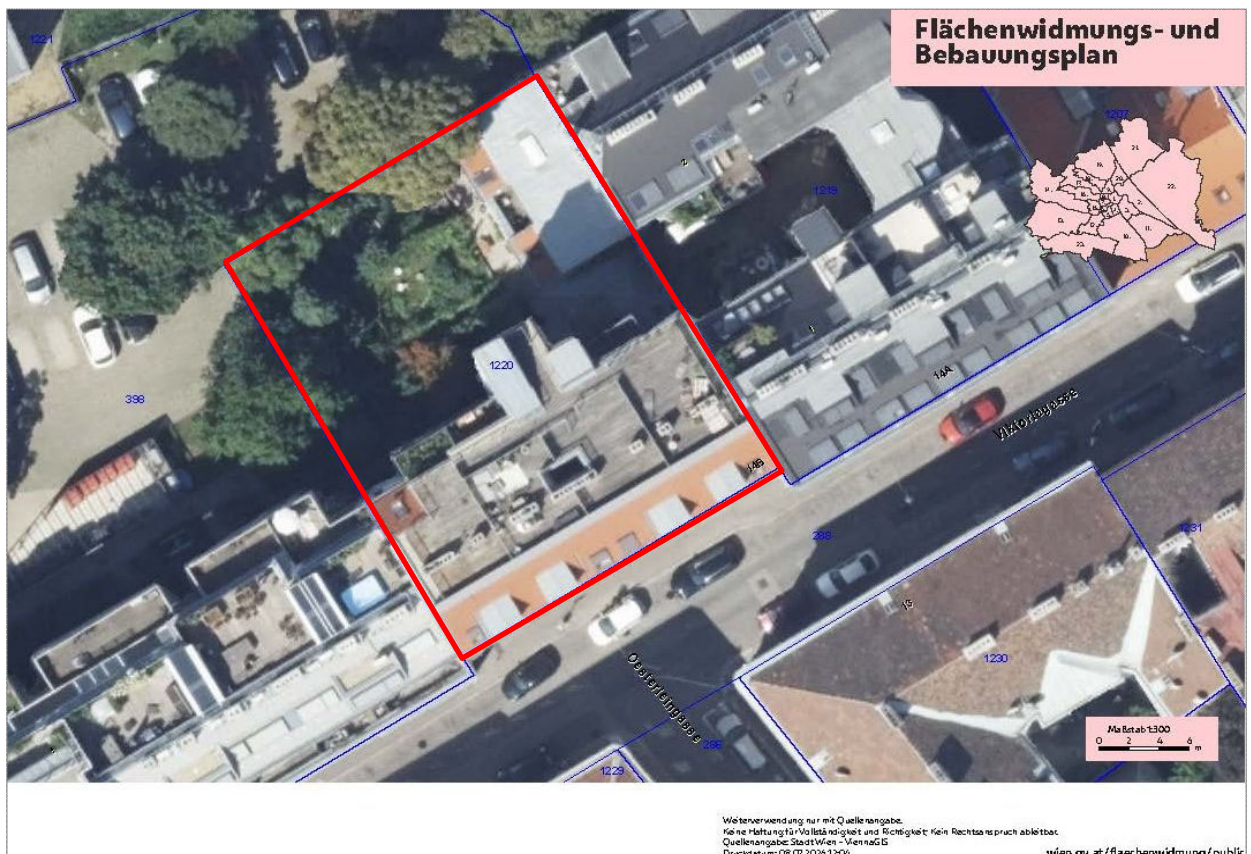
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade. Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach mit Dachgauben sowie Dachterrassen ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Im Innenhof sind einzelnen Wohnungseigentumsobjekten Gärten zugeordnet. Im Allgemeinbereich des Innenhofes befinden sich die Müllcontainer.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und den beiden Werkstätten ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1468 einverleibt.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.



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

Wohnung Top 9

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung Top 9** liegt im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer kleinen Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmern zur Viktoriagasse (südseitig) ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt rund 3,25m.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Vorraum beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Eingangstüre: 2-flügelige Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten unter Putz montiert
	Gastherme

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	kleines Kunststofffenster zum Lichthof
	Heizung:	Plattenheizkörper
		kleines Handwaschbecken mit Armatur
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2,2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Heizung:	Handtuchheizkörper
		Dusche mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss

Küche:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Heizung:	Plattenheizkörper
		einzeilige Küchenausstattung mit Geräten

2 Zimmer:	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 9:
Kellergeschoss - ER 9:

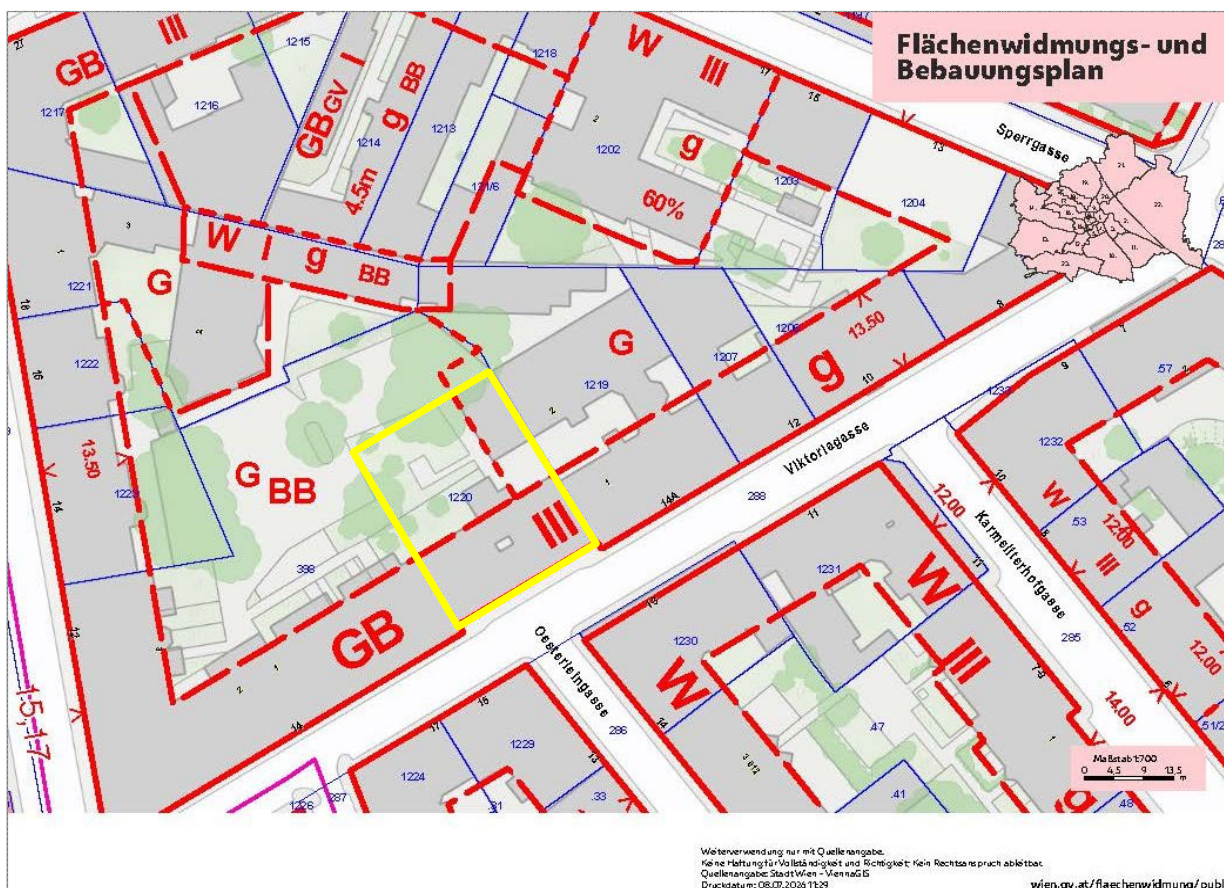
51,39 m²
8,91 m²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten hnik-hempel-meier ZT GmbH vom 18.09.2015 entnommen.

Eine Vermessung der angegebenen Nutzfläche erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7091) liegt die Liegenschaft straßenseitig im **"Gemischten Baugebiet - GB"**, mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist "G - Gärtnerische Ausgestaltung" widmungsmäßig festgelegt.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1220 in der EZ 1468 und grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 25m an die Viktoriagasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 30m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1468	748 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

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

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet, ein Bewohnungs- und Benützungskonsens vom 26.06.1908 für einen Umbau liegt im Bauakt auf. Der Dachgeschossausbau und Aufzugseinbau erfolgte aufgrund der Baubewilligungen MA37/15-Viktoriagasse 14B/35854-1/2010 vom 09.11.2010, MA37/15-35854/2010/0005 vom 11.03.2013 und MA37/431147-2014-51 vom 12.03.2015. Die Fertigstellungsanzeige dafür liegt unter der Aktenzahl MA37/15-Viktoriagasse 14B/431147-2014-30 vom 28.04.2015 auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 13.12.2011 für die Wohnung Top 9 **rund 112 kWh/m²a**.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Riefenthaler GmbH Immobilienverwaltung
1010 Wien, Hoher Markt 1 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten inkl. Rücklage beträgt gem. Eigentümergeinschaft ab 7/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Instandhaltung	53,40 €
Betriebskosten	166,76 €
Lift-Betriebskosten	21,48 €
Rücklage Lift	5,00 €
EDV-Gebühr	0,90 €
gesamt per Monat	247,54 €

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

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage per 02.07.2026 **rund € 2.500,-- zu Gunsten** der Eigentümergeinschaft.

Gemäß Vorausschau 2026 besteht die Notwendigkeit zur Sanierung bzw. für Erhaltungsarbeiten, unter anderem die Herstellung fehlender Brandschutztüren, die Sanierung mangelhafter Leitungsdurchführungen im Kellerbereich, Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie weitere allgemeine Erhaltungsarbeiten.

Die hierfür anfallenden Kosten sind durch die bestehende Rücklage der Eigentümergeinschaft nicht gedeckt, weshalb für die Umsetzung dieser Maßnahmen zu gegebener Zeit eine Sondervorschreibung an die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer erforderlich sein wird bzw. die Aufnahme eines Darlehens erforderlich wird.

Weiters wurden durch die Hausverwaltung Aufnahmen der Mängel im Gebäude (Objektsicherheitsprüfung) durch das Atelier THU.GUT aus dem Jahr 2019 übermittelt.

Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnung Top 9 ist gemäß Mietvertrag seit 15.10.2022 unbefristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit € 694,31 (inkl. Betriebskosten und Mwst) und ist wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde eine Kautions in Höhe von € 3.680,00 hinterlegt.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 08.07.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

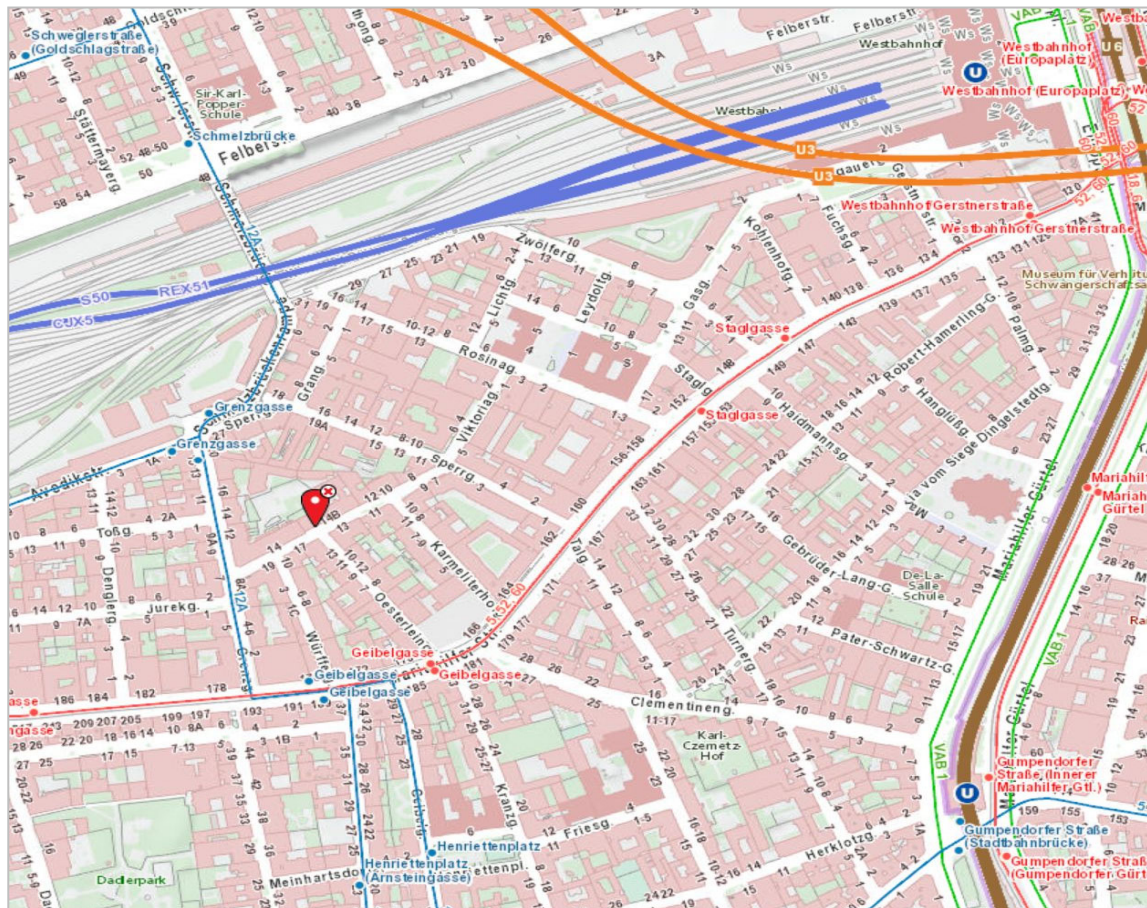
Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet nördlich der äußeren Mariahilfer Straße, das mit Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist.

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße über die Karmeliterhofgasse bzw. die Oesterleingasse in die als Einbahn geführte Viktoriagasse.

Über die Mariahilfer Straße und die Schloßallee ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. Der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Mariahilfer Straße Straßenbahnlinien mit Anschluss an den Westbahnhof und die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie weiteren Straßenbahnlinien zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Mariahilfer Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße bietet einen sehr gutem Branchenmix. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung ist das **Ertragswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

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

Ertragswert

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

Hauptmietzins netto p.M.	465,20 €	- Stand 2025
	<i>entspricht</i> 9,05 €/m ²	laut Mietvorschreibung 2025
Jahresrohertrag	5.582,40 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
	18%	-1.004,83 €
Jahresreinertrag		4.577,57 €
Kapitalisierungszinssatz	3,00%	Lage und <u>Miethöhe</u> berücksichtigt, Stand Reparaturrücklage sehr niedrig
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Top 9:	51,39 m ²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnung Top 9:	61.668 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-1.850,04 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage		2.727,53 €
Restnutzungsdauer Gebäude	60 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	27,6756	
Ertragswert der baulichen Anlage		75.486 €
zuzüglich Bodenwertanteil		61.668 €
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		
<i>keinen augenscheinlichen Mängel und Schäden in der Wohnung vorhanden</i>		0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		0 €

Ertragswert

137.154 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1468 B-LNR 36 mit Abfragedatum 12.06.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 881/1933 6874/2022 Bauplatz (auf) Gst 1220
2 a 1691/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe von
  Straßengrund gem Pkt 1 Bescheid 1932-12-12
3 a 3115/2017 Verwalter der Liegenschaft :Riefenthaler GmbH, FN 226497i,
  Elisabethstr. 22/10, 1010 Wien
```

Die Eintragungen stellen bei der Wertermittlung des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum weder wertbeeinflussende Lasten noch wertbeeinflussende Rechte dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
23 a 3115/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002
35 a auf Anteil B-LNR 36
    a 713/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 79/26i)
36 a auf Anteil B-LNR 36
    a 1778/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 2.152,64 samt Zinsen laut
      Exekutionsbewilligung vom 2026-04-17, Kosten EUR 688,83
      samt 4 % Z seit 2026-02-16, Antragskosten EUR 386,18
      für EG 1150 Wien, Viktoriagasse 14B (39 E 19/26i)
```

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		137.154 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		137.154 €
Rechte und Lasten		0 €
		137.154 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	137.000 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles -</u> <u>Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9</u> <u>mit Rechte und Lasten</u>	137.000 €
---	------------------

(in Worten Euro Einhundertsiebenunddreißigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 15 Seiten.

26078-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01302 Fünfhaus
Einlagezahl: 1468 **B-LNR:** 36
Mindestanteil: 50 / 1188
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1150 Wien, Viktoriagasse 14B

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Mietvertrag - nicht unterfertigt
Beilage 6	Wohnungseigentumsvertrag

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1468

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1778/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1220	G GST-Fläche *	748	
	Bauf.(10)	411	
	Gärten(10)	337	Viktoriagasse 14B

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 881/1933 6874/2022 Bauplatz (auf) Gst 1220
- 2 a 1691/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe von
Straßengrund gem Pkt 1 Bescheid 1932-12-12
- 3 a 3115/2017 Verwalter der Liegenschaft :Riefenthaler GmbH, FN 226497i,
Elisabethstr. 22/10, 1010 Wien

***** B *****

36 ANTEIL: 50/1188

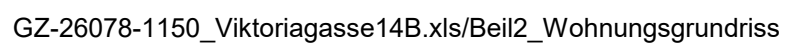
-
- a 3115/2017 IM RANG 1918/2011 Wohnungseigentum an W 9 samt ER 9
 - b 1614/2025 IM RANG 1546/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht

***** C *****

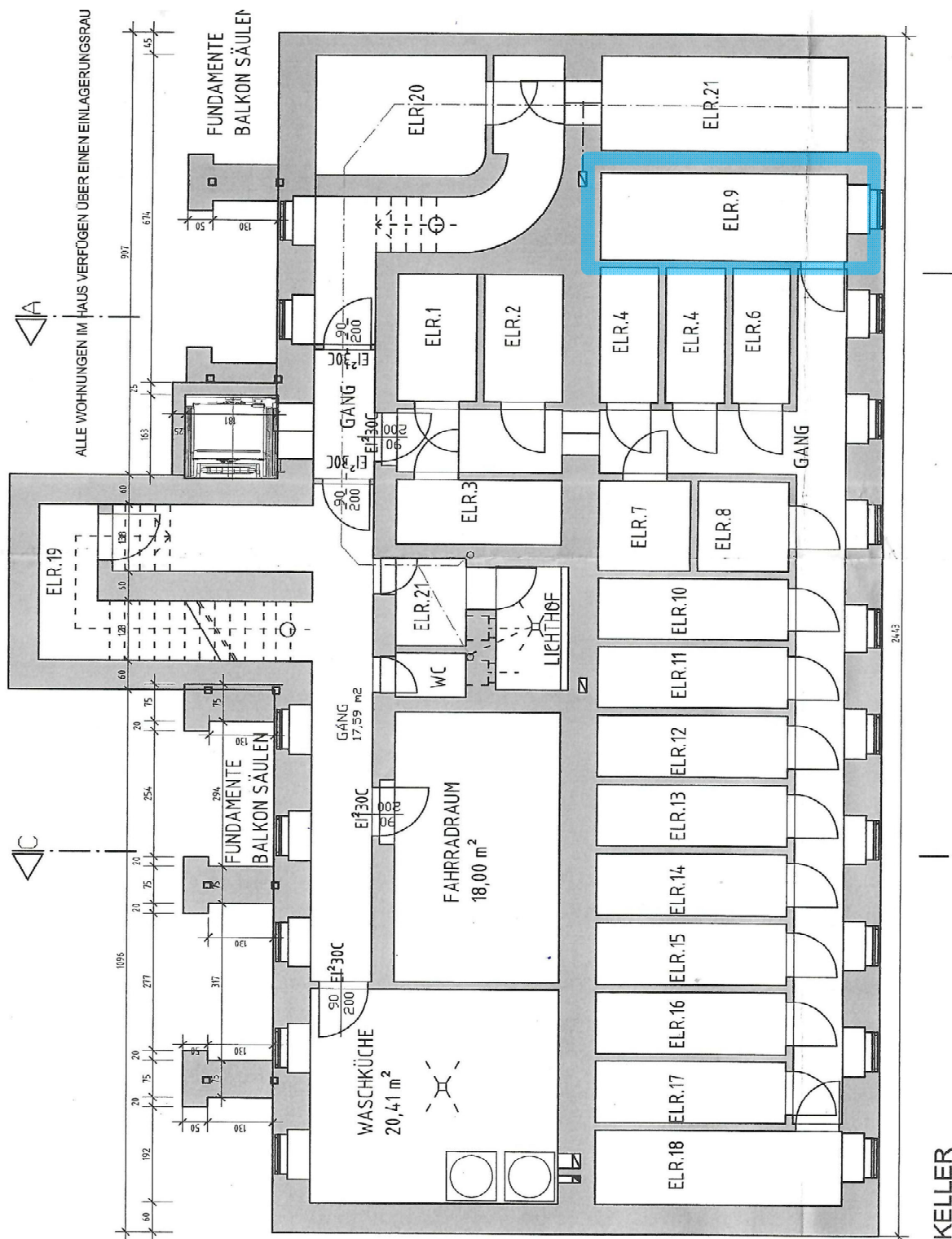
- 23 a 3115/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 35 auf Anteil B-LNR 36
- a 713/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 79/26i)
- 36 auf Anteil B-LNR 36
- a 1778/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.152,64 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-04-17, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2026-02-16, Antragskosten EUR 386,18
für EG 1150 Wien, Viktoriagasse 14B (39 E 19/26i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

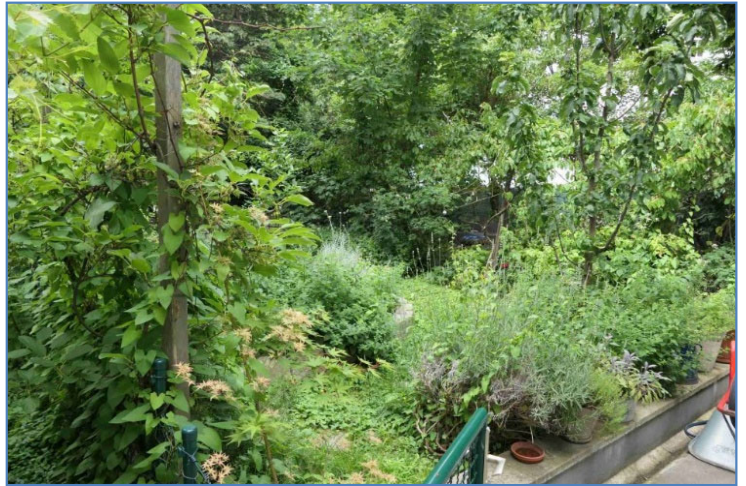


KELLERGEOSCHOSS / KELLERABTEIL 9

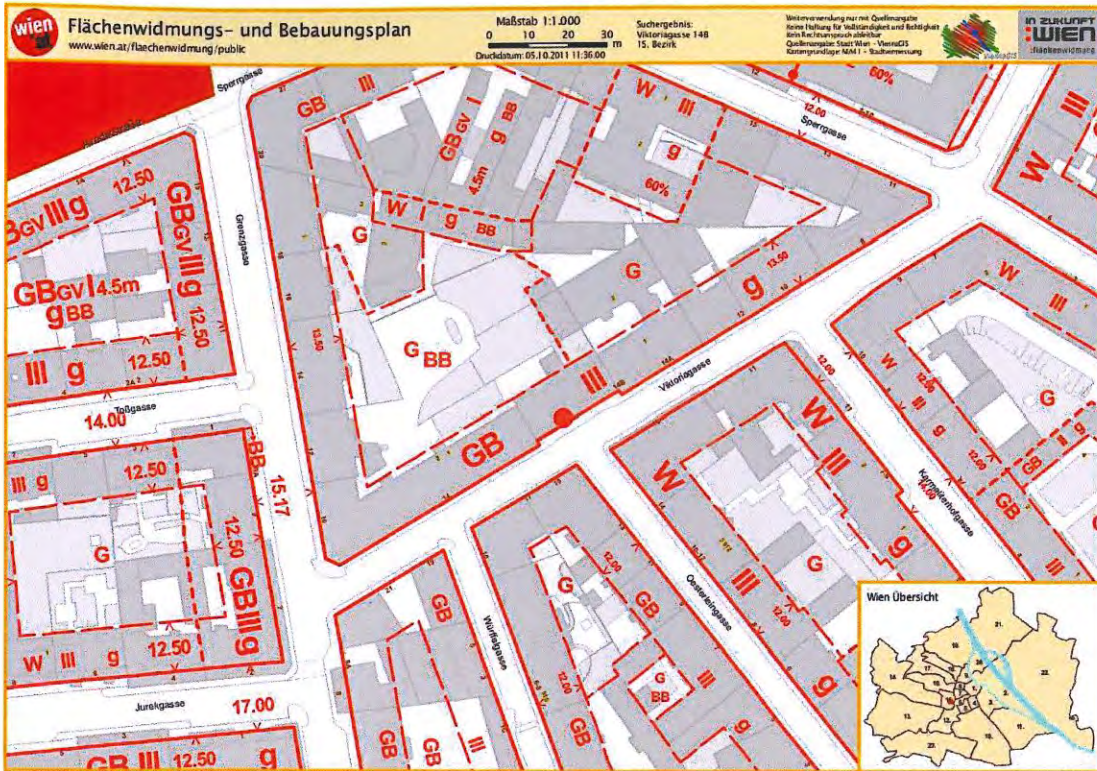


FOTODOKUMENTATION









TOP 9, Viktoriagasse 14B

Viktoriagasse 14B
A 1150, Wien-Rudofsheim-Fünfhaus

Verfasser

Hnik Generalplanungs - TechNIK ZT GmbH
Vorarlberger Allee 46
1230 Wien-Liesing

Oschowitzer

T +43 01/890 15 60 650

F +43 01/890 15 60 86

E office@hnik.at

hnk

Generations-Technik IT GmbH

14.12.2011

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

TOP 9, Viktoriagasse 14B

Brutto-Grundfläche	1.026,31 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	3.944,89 m ³
charakteristische Länge (lc)	4,15 m
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,514 W/m ² K
LEK-Wert	74

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	184 m
Heizgradtage	3473 Kd
Heiztage	217 d
Norm-Außentemperatur	-11,2 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	114.607 kWh/a	111,67 kWh/m ² a	119.320 kWh/a	116,26 kWh/m ² a		
WWWB			13.111 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			-2.066 kWh/a	-2,01 kWh/m ² a		
HTEB-WW			20.000 kWh/a	19,49 kWh/m ² a		
HTEB			27.690 kWh/a	26,98 kWh/m ² a		
HEB			160.129 kWh/a	156,02 kWh/m ² a		
EEB			160.129 kWh/a	156,02 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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.

Energieausweis für Wohngebäude

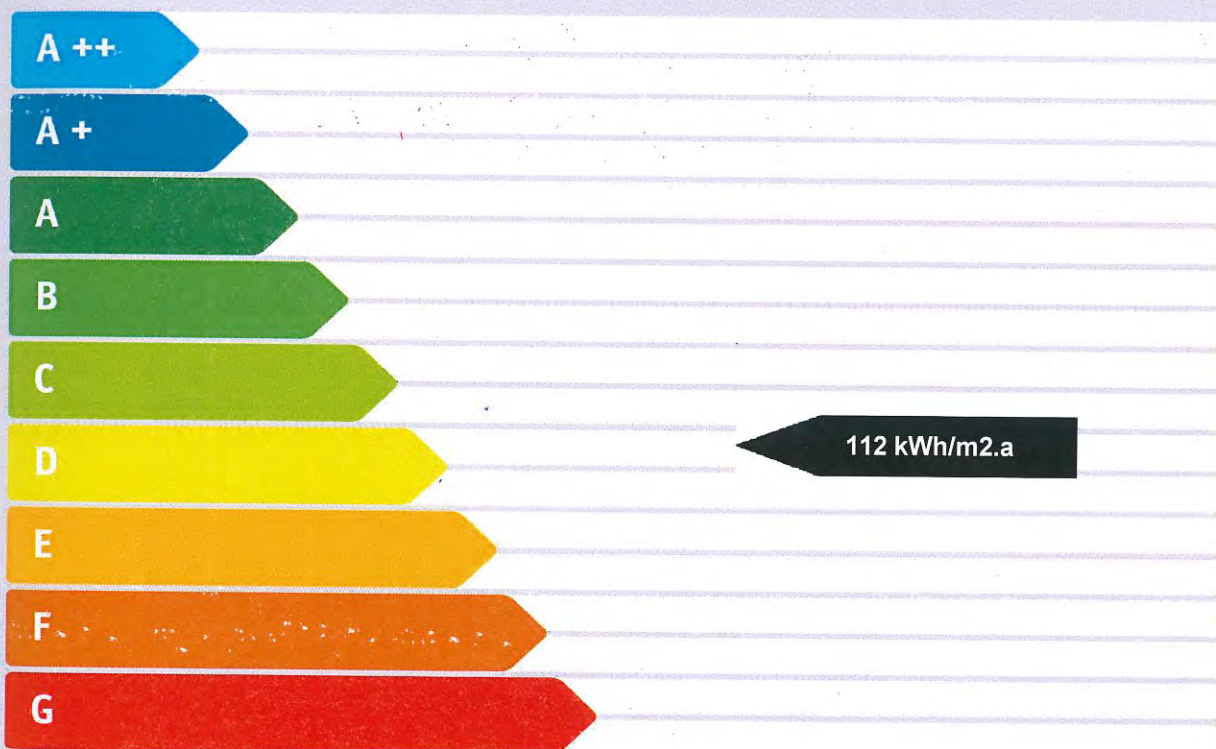
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE TOP 9, Viktoriagasse 14B

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	vor 1900
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Fünfhaus
Straße	Viktoriagasse 14B	KG-Nummer	01302
PLZ/Ort	1150, Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	Einlagezahl	1468
EigentümerIn		Grundstücksnummer	24/9

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

Ersteller	hnk Generalplanungs - TechNIK ZT GmbH	Organisation	
Ersteller-Nr	-	Ausstellungsdatum	13.12.2011
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	12.12.2021
Geschäftszahl	G540	Unterschrift	

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 09

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter – Immobilienreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr Datum, Unterschrift:
--	-----------------	---

Zwischen [REDACTED], p.a. 1010 Wien, Hoher Markt 1
als Vermietervertreten durch
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [REDACTED]
derzeitige Anschrift [REDACTED]
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.**§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)**

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1150 Wien,

Viktoriagasse Nr. 14b Stiege – Stock 2. OG Tür 09

bestehend aus Vorraum, WC, Bad, Küche, 2 Zimmer
gemäß anliegendem EntwurfsplanLiegenschaftsanteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Gasetagenheizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich in neuwertigem Zustand.

Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie

Kat. A

Die Nutzfläche beträgt ca.

51,17 m²

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

- Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

Aufzug, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Hobbyraum, Mitbenützung des Allgemeingartens

- Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

- Unbefristeter Mietvertrag**

Das Mietverhältnis beginnt voraussichtlich am 15. Oktober 2022 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

Oder

2. **Befristeter Mietvertrag**

(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

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

Der Mieter hat ~~ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes~~ nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder
Verlängerungsdauer eine ~~unabhängbare~~ Auflösungsmöglichkeit durch ~~schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung~~
~~einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~

3. **Vereinbarer wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: sämtliche Kündigungsgründe gemäss § 30 MRG**

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro **428,93**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a)

~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Einbaukomplett-Küche)~~
~~- und sonstige Leistungen~~ Euro
sowie weiters

- dem gesetzmässigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- besonderen Aufwendungen

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

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

Hauptmietzins Euro

~~- 25% Befristungsabschlag~~ Euro

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt
nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels),
sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses)*

berücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über
dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

~~- gemäß §§ 18 ff. Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder~~
~~- Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten.~~

~~- gemäß § 16 Abs 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro~~

~~- für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist, zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige
Leistungen) nach Maßgabe der in § 5 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte -
ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a.) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die
Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaufbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder
dem an seine Stelle tretenden Index.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaufbarte Indexzahl für Juli
2022: 112,5.

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

- c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

*Hier sind die für den Lagezuschlag maßgeblichen weiteren Umstände anzuführen.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt 4,557 %
(bei diesem Wert handelt es sich um eine ungefähre Richtgrösse, die Angabe erfolgt freibleibend und wird nach Abschluss der Generalsanierung im Verhältnis der Nutzflächen der Mietgegenstände errechnet).
5. Hausversicherungen:
Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasser-schadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

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

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z. 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserversicherung) folgende Versicherungen:

Glasbruch, Sturmschäden, erweiterte Leitungswasserschäden Jahresprämie:

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐
Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserve für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreicht, kann zur Finanzierung der Fehlbetrag ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteils (Pkt. 4) anrechenbar.
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt voraussichtlich 4,557 %
(bei diesem Wert handelt es sich um eine ungefähre Richtgrösse, die Angabe erfolgt freibleibend und wird nach Abschluss der Generalsanierung im Verhältnis der Nutzflächen jener Mietgegenstände errechnet, deren Nutzer hinsichtlich des Aufzuges eine objektive Nutzungsmöglichkeit haben).
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
— Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
— Verbrauchsabhängiger aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
— Aufteilung des nicht verbrauchsabhängiger aufzuteilenden Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche / nach
c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13, Abs. 3.
8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten 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.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Ausgaben, etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden unsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seine Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigung der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigung u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Ein Anhalten der wesentlichen Beeinträchtigung trotz Ermahnung des Mieters stellt einen Kündigungsgrund iSd § 30 MRG dar.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannte gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 0,00 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 613,47
somit für das Jahr Euro 7.361,64

Wien, am

.....
Vermieter

.....
Mieter

Beiblatt 01

zu dem am
geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1150 Wien, Viktoriagasse

Nr. 14b Stiege -- Stock 2. OG Tür 09

Zusatzvereinbarungen

Kaution: Der Mieter verpflichtet sich, bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von € 3.680,00 zu übergeben. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung von Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung und Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess-, Interventions- und Rechtsanwaltskosten. Bei Inanspruchnahme der Kaution durch den Vermieter ist der Mieter verpflichtet, den Kautionsbetrag unverzüglich über erste Aufforderung hin auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen, eine Nichtauffüllung der vertraglich vereinbarten Kaution stellt einen Kündigungsgrund iSd § 30 MRG dar. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird. Der gegenständliche Mietvertrag wird erst mit Ertrag der vorstehenden Kaution rechtswirksam.

Küche: Mieter und Vermieter vereinbaren die Ausstattung der Wohnung mit einer Einbaukomplettküche (fix mit der Wand verbunden) samt Markenelektrogeräten zur Benützung durch den Mieter, wofür der Mieter kein zusätzliches monatliches Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände – gemäss § 3 Abs 1 des Mietvertrages – entrichtet.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe des den jeweiligen Basiszinsatz (§ 1 Abs 1 i. Euro-JuBeG) um sechs Prozentpunkte übersteigenden Zinssatzes vereinbart. Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter Ersatz für die von ihm verschuldeten und dem Vermieter erwachsenden Schäden zu leisten (§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen - Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten - geltend machen kann), dazu zählen Mahnspesen inklusive Porto in Höhe von € 15,00 pro Mahnschreiben, Kostenersatz der durch Rückbuchung von Lastschrift- bzw. Bankeinzugsaufträgen angelasteten Bankspesen, sowie insbesondere mit der Rückbuchung verbundener zusätzlicher Buchhaltungs- und Manipulationsaufwand der Hausverwaltung. Weiters zählen dazu auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen; letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Dem Vermieter in diesem Zusammenhang gerichtlich zuerkannte Kosten sind jedenfalls zu ersetzen.

Für Erledigungen im Auftrag und Interesse einzelner Mieter (Ausstellung von Wohn-, Mietzins-, Mietzinsbeihilfe- und sonstigen Bestätigungen bzw. Ausfüllen behördlicher Formulare mit Ausnahme der Gegenfertigung eines Meldezettels für den jeweiligen Hauptmieter) ist die Hausverwaltung berechtigt, ein angemessenes Honorar für den geleisteten Zeitaufwand zu verrechnen.

Thermenwartung: Der Mieter ist verpflichtet, die Therme 1x jährlich gemäß Herstellerangaben zur Wahrung von Garantieansprüchen warten zu lassen, jedenfalls aber in angemessenen Abständen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden aus allfälliger Schimmelpilzbildung, die auf unsachgemäße Benützung der Wohnung (unzureichendes Lüften und Heizen etc.) zurückzuführen sind und durch richtiges Beheizen und Belüften der Räume vermieden werden könnten.

Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen, die auch eine Haftpflichtversicherung enthalten muss. Er nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass Schäden an oder Diebstahl von Möbeln, Einrichtungsgegenständen und beweglichen Sachen, sowie Glasbruch in jeglicher Form nicht durch Gebäudeversicherungen gedeckt sind. Die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss und Aufrechterhaltung einer Haushaltsversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses wurde bei der Bemessung des Hauptmietzinses in Gestalt der Höhe der vom Mieter zu leistenden Prämien berücksichtigt.

Der Mieter verpflichtet sich, einen zu seinem Bestandsobjekt gehörenden Garten zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses zu erhalten, ordentlich zu warten und zu pflegen. Insbesondere hat der Mieter darauf zu achten, die Rasenfläche zu erhalten und allfällige Bepflanzungen ohne Beeinträchtigung der Nachbarn (durch Laub, Schatten, Geruch, Insekten) vorzunehmen.

Es wird ein zwölfmonatiger Kündigungsverzicht des Mieters vereinbart, eine Kündigung des Mieters kann somit erstmals nach Ablauf von 12 Monaten, gerechnet ab Vertragsbeginn, unter Einhaltung der vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten erfolgen.

Dem Mieter wird für die Dauer des Mietverhältnisses ein Kellerabteil zur alleinigen Benützung zur Verfügung gestellt.

Planbeilage (Kellerabteil) umseitig

Wien, am

.....
Vermieter

.....
Mieter

Beiblatt 02

zu dem am
geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1150 Wien, Viktoriagasse

Nr. 14b Stiege -- Stock 2. OG Tür 09

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeit, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenfläche und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.

Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.

9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt. Rauchen ist in den allgemeinen Räumen des Hauses (Stiegenhäuser, Gänge, Aufzüge) generell untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der (schriftlichen) Zustimmung des Vermieters. Das Waschtrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren.

Balkone und ähnlich zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

12. Für das Öffnen der Haustür während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Planbeilage umseitig

Der Mieter anerkennt die umseitige Planbeilage und bestätigt die Raumaufteilung.

Wien, am

.....
Vermieter

.....
Mieter



MAG. LEOPOLD KITTINGER
ÖFFENTLICHER NOTAR
2340 MÖDLING
FREIHEITSPLATZ 8

TELEFON 02236/22272
TELEFAX 02236/22272-15

Dieses Selbstbescheinigung über die Echtheit der Unterschrift
wurde am 2. 10. 2014 in der Notarstube des
unter Fd.Nr. 10-278 206/14
und wird gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 lit. a) des
MAG. LEOPOLD KITTINGER
Öffentl. Notar, 2340 Mödling

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1) genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1468 Grundbuch 01302 Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück .24/9 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt), Grundstücksadresse Viktoriagasse 14B, wie folgt:

I.

1. Die Vertragspartner sind Miteigentümer der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft, und zwar mit den bisherigen, laut Grundbuch ausgewiesenen Anteilen in Spalte 2 der Tabelle (Beilage ./1)
2. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Nutzwertgutachten der hnik hempel melder ZT GmbH vom 02.04.2014 die Nutzwerte berechnet.
Allen Vertragspartnern ist das Nutzwertgutachten bekannt und erklären sich mit diesem einverstanden.

II.

1. Die Vertragsparteien kommen überein, dass an der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1468 Grundbuch 01302 Fünfhaus Wohnungseigentum begründet wird. Die Vertragsparteien haben sich bereits vor Vertragsunterfertigung durch tatsächliche Besitznahme wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung, an den in der Tabelle (Beilage ./1) bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt jeweiligen Zubehör zu den dort bezeichneten Anteilen für die dort genannten Personen eingeräumt.

2. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der Tabelle (Beilage .1) aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt im Sinne des § 9 Abs 2 WEG 2002 (idF WRN 2006), dass bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat.

III.

Sofern zwei natürliche Personen („Partner“) als Wohnungseigentumsbewerber eines Wohnungseigentumsobjektes aufscheinen, begründen sie gemeinsam eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006 (in der Folge kurz WEG 2002). Die Partner als Wohnungseigentumsbewerber nehmen zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet und der Zwangsversteigerung unterworfen werden würden, sowie dass eine Veräußerung ihrer Anteile am Mindestanteil der Zustimmung des anderen Partners bedarf. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum nur gemeinsam verfügen.

IV.

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:
 1. die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte samt Wand- und Deckenputz, einschließlich der dazugehörigen Balkone und der Terrassen und Dachterrassen samt Belägen und Geländer sowie die Kellerräumlichkeiten,
 2. die Fenster, inklusive Stock, Glas und Laibung sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte,
 3. die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände,

4. die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen,
 5. die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen,
 6. die Zu- und Ableitungen aller Art sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere für Strom-, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitungen, Telefon, Fernsehempfang soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind, die Klingelvorrichtung, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt,
 7. Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen,
 8. Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermengen für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden.
2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer einschließlich der Dachterrassen von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist, obwohl Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind.
 3. Alle von Punkt V. 1. nicht erfassten oder gemäß Punkt V. 2. nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht einzelner Wohnungseigentümer zugeordneten Teile des Gebäudes sind allgemeine Teile. Sie gehören nicht zu den Wohnungseigentumsobjekten, sondern stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

V.

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
2. Die Wohnungseigentumsobjekte sind ausschließlich Wohnzwecken gewidmet.
3. Die Vertragsparteien erklären unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle (Beilage ./1) angeführten Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart

unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Einheiten zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, sowie dass die in der Tabelle (Beilage ./1) angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Für die Einbeziehung von Allgemeinflächen ist die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einzuholen. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserheblichen Erklärungen, die für die Baueinreichung, Umwidmung, etc. erforderlich oder für einen Wohnungseigentümer zweckmäßig sind, abzugeben, wobei jeweils der Wohnungseigentümer, in dessen Interesse die Mitwirkung gelegen ist, die auflaufenden Kosten zu tragen hat. Bei Umbauten größeren Ausmaßes, insbesondere bei Entfernung von Zwischenwänden, tragenden Wänden und dergleichen ist der Wohnungseigentümer verpflichtet sich konzessionierter Professionisten zu bedienen und eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

4. Jeder Vertragspartner unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die Benützung des Wohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigen.
5. Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden.

VI.

1. Jene Teile des Hauses, die nicht zum Wohnungseigentumsobjekt gehören oder in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

2. Die Vertragsteile halten fest, dass die Kellerabteile, Terrassen und Dachterrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese werden den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen, respektive im Falle der Leerabteile als Zubehör-Wohnungseigentum behandelt. Sollte eine Wohnungseigentumsbegründung an diesen Einheiten oder eine Zuordnung als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Wohnungseigentümer für den Fall der Nichtbegründung von Wohnungseigentum das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Miteigentümers an, dem diese zuletzt zugeordnet waren.
3. jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme seiner vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
4. jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaftes Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

VII.

1. Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur gesamten Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte. Sollten sich Änderungen bei den Nutzflächen ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel entsprechend angepasst. Für die Berechnung der Nutzfläche gelten § 17 Abs 2 und 3 MRG sinngemäß.
2. Der von § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichende Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.
3. Die Wohnungseigentümer haben sämtliche Aufwendungen, die die Liegenschaft betreffen, zu tragen. Dazu zählen zum Beispiel:
 - a. die Betriebskosten
 - b. sämtliche öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft
 - c. die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, sofern keine verbrauchsabhängige Aufteilung erfolgt,

- d. die Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses und der sonstigen Bestandteile des Hauses sowie allfällige Außenanlagen
- e. die Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses (z.B. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden, inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen, Sturmschaden-, Glasbruchversicherung, indirekter Blitzschutz und Vandalismus)
- f. die Kosten für die Betreuung und Instandsetzung des gesamten Hauses mit- samt allen allgemeinen Außenanlagen
- g. das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer
- h. alle Mahnspesen und Barauslagen, Kontoführungs- und Bankspesen
- i. die Kosten der Erhaltung des Hauses
- j. Kosten von Gemeinschaftsanlagen

Die Hausverwaltung wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. In Ab- änderung des § 32 Abs 9 WEG 2002 halten die Vertragsteile fest, dass die von den Vertragspartnern zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- bzw. abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.

4. Rücklage für künftige Aufwendungen:

Die Wohnungseigentümer haben gemäß § 31 WEG 2002 eine Rücklage in an- gemessener Höhe zur Deckung künftiger Aufwendungen zu bilden. Dieser Be- trag wird gemäß WEG monatlich nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigen- tumsanteile festgelegt.

5. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge durch den ein- zelnen Wohnungseigentümer ist die Hausverwaltung berechtigt, im Vollmachts- namen für die Eigentümergemeinschaft Verzugszinsen aus der aushaftenden Forderung zu einem Verzugszinssatz von bis zu 12 % p.a. einzuheben. Die Hausverwaltung hat die Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft ge- genüber Dritten wahrzunehmen, sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümerge- meinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung der Hausverwaltung (§ 20 Abs 5 WEG 2002), rück- ständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung bin-

nen sechs Monaten ab Fälligkeit gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 einzuklagen und die bücherliche Anmerkung der Klage zu beantragen.

VIII.

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Terrassen, Dachterrassen, Balkon bzw. Terrassengeländer hat jeder Wohnungseigentümer zusätzlich zu seiner Erhaltungspflicht zu warten und zu pflegen und dabei das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu wahren. Zur Erhaltungspflicht jedes Wohnungseigentümers zählt insbesondere auch die Reinigung der Terrassenabläufe mindestens 2x im Jahr durch befugte Professionisten und die unverzügliche Entfernung von Bewuchs oder Moos auf Terrassenoberflächen. Jeder Wohnungseigentümer haftet der Eigentümergemeinschaft für durch unsachgemäße Nutzung seiner Terrasse verursachte Dichtheitsschäden.
2. Bei einem Tausch der Fenster ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Fenster samt Stock, Verblechung und Laibung in Form, Farbe und Qualität dem Bestand anzupassen und allfällige dadurch verursachte Beschädigungen an Fassadenteilen beheben und dem Erscheinungsbild der Fassade anpassen zu lassen.
3. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

IX.

1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wurde die Riefenthaler GmbH, Immobilienverwaltung, Elisabethstraße 22, 1010 Wien, für die Dauer von fünf Jahren ab Abschluss dieses Vertrages bestellt.
2. Die Hausverwaltung wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter tätig und hat insbesondere die in § 20 WEG 2002 verankerten Aufgaben zu erfüllen:

- a) Bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche Rechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahres zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
 - b) Spätestens vor Ablauf eines Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zur Kenntnis zu bringen und absehbare, über die laufende Instandhaltung hinausgehende, Erhaltungsarbeiten bekannt zu geben.
 - c) Eine allfällige Nachzahlung aus der Jahresabrechnung ist am auf den Abrechnungssichttag zweitfolgenden Monatsersten fällig. Die Zahlung trifft jenen Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung grundbücherlicher Eigentümer ist. Ein allfälliges Guthaben wird mit den laufenden Vorauszahlungen verrechnet. Rücklagenüberschüsse werden jeweils auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge beauftragt und ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse, diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.

X.

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger Frau Susanne Stippinger, Notariatsangestellte, Freiheitsplatz 8, 2340 Mödling:
- a) sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen, sowie mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien Aufsandungserklärungen abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Kaufvertrag oder Grundbuchsstand entsprechend dem Ergebnis der Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird.

- b) Sie ist weiters berechtigt, nach Vorliegen der Nutzwerte noch allenfalls erforderliche Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, sowie Grundbuchseingaben und sonstige Eingaben, insbesondere bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen, Grundbuchsbeschlüsse andere Beschlüsse oder Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel oder Beschwerde bei VIGH oder VWGH zu erheben und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen der grundbücherlichen Eintragung zu fertigen.
2. Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber unwiderruflich. Sie erlischt nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers. Der Vollmachtgeber verzichtet ausdrücklich darauf, im Tätigkeitsbereich des Treuhänders Handlungen zu setzen, die denen des Treuhänders widersprechen oder zuwiderlaufen.
3. Diese Vollmacht ist, soweit sie Rechtshandlungen betrifft, substituierbar.

XI.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern und Barauslagen sind von den Wohnungseigentümern zu tragen, sofern in den einzelnen Kaufverträgen keine gesonderten Vereinbarungen getroffen wurden.

XII.

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 (idF WRN 2006) verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentum betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

XIII.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1468 Grundbuch 01302

Fünfhaus, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieser Vereinbarung nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

1. im Gutsbestandsblatt
 - a. die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum
 - b. die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung gemäß § 19 WEG 2002, nämlich der Riefenthaler GmbH, Immobilienverwaltung, Elisabethstraße 22, 1010 Wien
2. im Eigentumsblatt
 - a. die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gem § 136 GBG für die in Spalte 1 der Tabelle (Beilage ./1) angeführten Miteigentümer zu den in Spalte 4 der Tabelle angeführten Anteilen
 - b. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in Spalte 3 und 5 der Tabelle (Beilage ./1) bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör
 - c. die Anmerkung der Verbindung gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002 bei den Wohnungseigentümerpartnerschaften,
3. im Lastenblatt

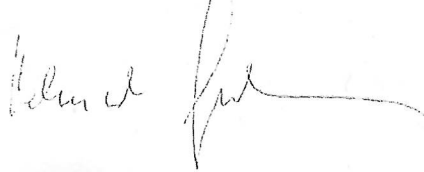
die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt VII. 2. dieses Wohnungseigentumsvertrages und § 32 Abs 8 WEG.

XIV.

1. Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle zur Erfüllung und Durchführung dieses Vertrages erforderlichen und nützlichen Maßnahmen zu treffen und Erklärungen in der jeweils gebotenen Form abzugeben.
3. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben, oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit beachtet hätten.

4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile in Widerspruch stehen, so gelten die Bestimmungen dieses Vertrages.
5. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt österreichisches Recht als vereinbart. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien ausschließlich vereinbart.
6. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in der Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Jeder Vertragspartner hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele, auch beglaubigte Kopien dieses Vertrages anfertigen zu lassen.

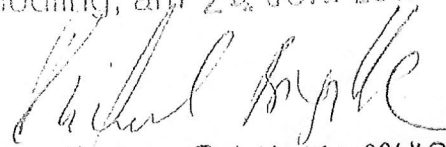
Mödling, am 14.07.2014




Mödling, am 07.10.2014


 im Vollmachtsnamen für

Mödling, am 24. JUNI 2015


 Riefenthaler GmbH, FN 226497i



MAG. LEOPOLD KITTINGER
ÖFFENTLICHER NOTAR
2340 MÖDLING
FREIHEITSPLATZ 8

TELEFON 02236/22272
TELEFAX 02236/22272-15

Die Öffentlichkeit der Grundbücher, über
welche ein Beil. 2/1 ...
unter ... 10-1101081/2014 ...
... wird ...
Mag. Leopold Kittinger
Öffentl. Notar, 2340 Mödling

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 07.10.2014

abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1468 Grundbuch
1302 Fünfhaus (Beilage 1), vertreten durch Frau Susanne Stippinger, geboren am
10.04.1960, Freiheitsplatz 8, 2340 Mödling, als Bevollmächtigte gemäß Punkt X.
des Wohnungseigentumsvertrages vom 07.10.2014 bzw. 24.06.2015.

wie folgt:

I.

In Berichtigung des Punkt I. 2. des vorgenannten Wohnungseigentumsvertrages
wird das Datum des Nutzwertgutachten auf 18.09.2015 berichtigt.

Die dem Wohnungseigentumsvertrag vom 07.10.2014 bzw. 24.06.2015, als Anhang
.1 angeschlossene Tabelle ist gegenstandslos. Die neue Tabelle ist als Beilage 1
diesem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag angeschlossen.

II.

In Berichtigung des Punkt II. 1. des vorgenannten Wohnungseigentumsvertrages
wird dieser ergänzt wie folgt:

„Sämtliche Vertragsteile kommen überein, die in der angeschlossenen Tabelle (Bei-
lage 1) Spalte 2 genannten Anteile in die in der Spalte 4 genannten Anteile unent-
geltlich zu berichtigen.

Die aliquote Übergabe und Übernahme der Anteile von Alt auf Neu im Sinne des § 3
WEG 2002 in Verbindung mit §136 GBG erfolgte unentgeltlich sowie vor Vertragsun-
terfertigung.“

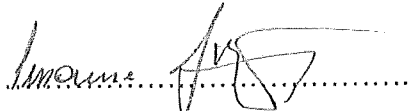
III.

Festgestellt wird, dass Frau Susanne Stippinger am 07.10.2014 den vorgenannten Wohnungseigentumsvertrag vom 07.10.2014 auch für Frau Doktor Doris Alexandra Lengauer-Melisch im Vollmachtsnamen unterfertigt hat.

IV.

Sämtliche sonstige Bestimmungen des vorgenannten Wohnungseigentumsvertrages bleiben unverändert aufrecht.

Mödling, am 03.08.2016


Susanne Stippinger, geb. 10.04.1960

Mödling, am 07.06.2017

