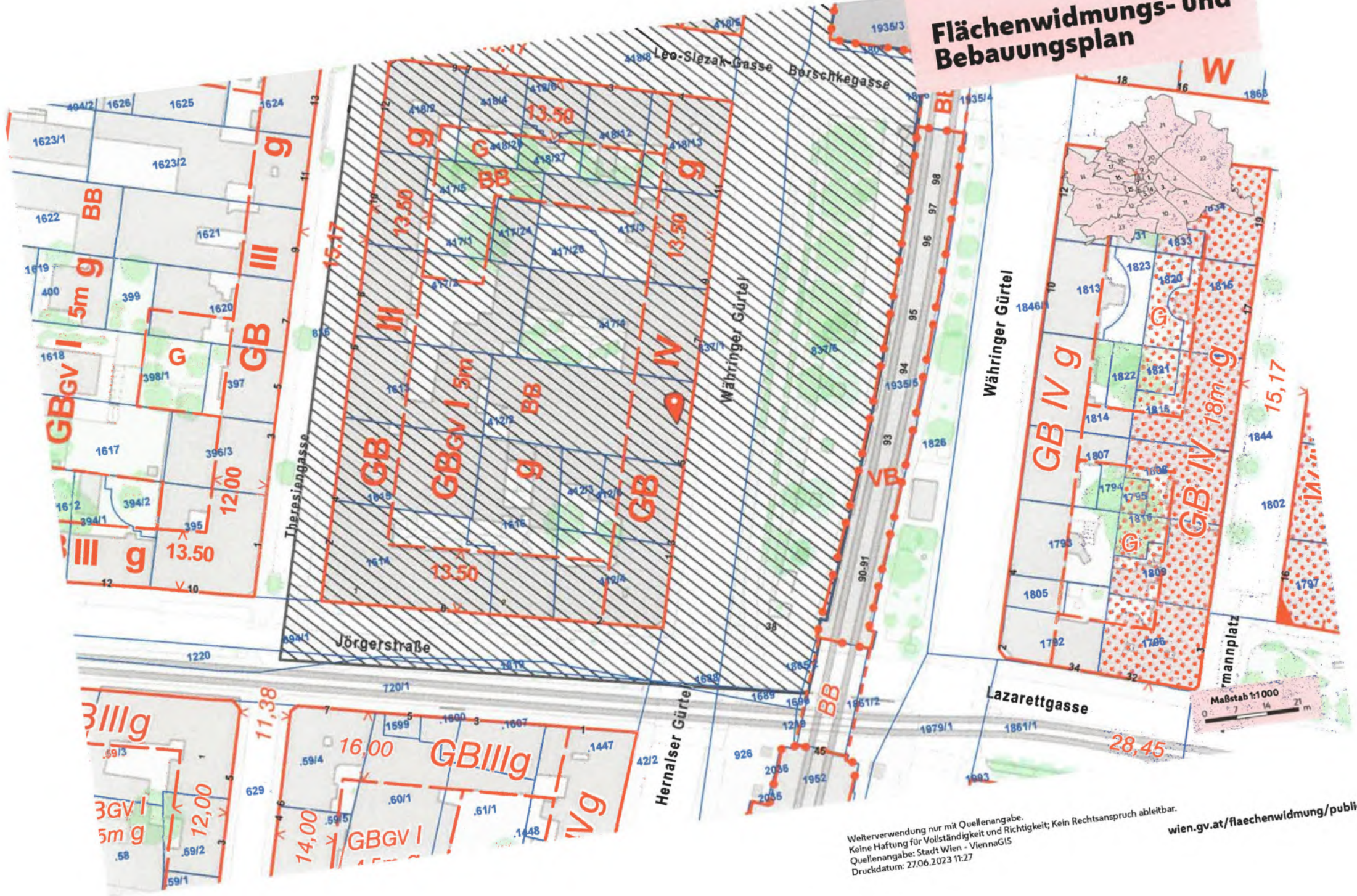


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 27.06.2023 11:27

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

AUSWECHSLUNGSPLAN

C

FÜR DACHGESCHOSSAUSBAU, BALKONZUBAU, LIFTZUBAU UND BAULICHE ÄNDERUNGEN
AM

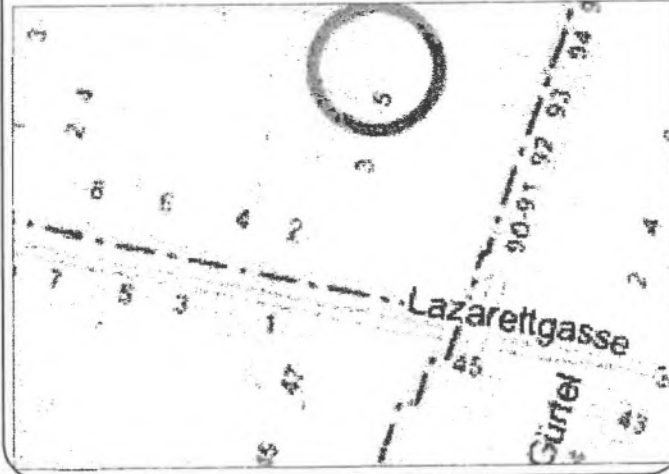
WÄHRINGER GÜRTEL 5
A-1180 WIEN

VERGEBÜHRT
gem. § 14
in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

GRST.NR.:

412/2

STADTPLAN:



PROJEKTNR.:

371

EINLAGEZAHL:

518

PLANNR.:

01

KAT.G.:

WÄHRING

MASSTAB:

1:100

PLANINHALT: GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

BAUWERBER:

ANIMO MIETINVEST GMBH
Flurschützstraße 15/37
1120 WIEN

ANIMO
Mietinvest GmbH

GRUNDEIGENTÜMER

ANIMO MIETINVEST GMBH
Flurschützstraße 15/37
1120 WIEN

+ EIGENTÜMERLISTE

ANIMO
Mietinvest GmbH

BAUFÜHRER:

Heidenreich Bau Ges.m.b.H.
Gumpendorfer Str. 102, Stg. 2, Top 1
1060 Wien
0660/ 341 85 78, 0660/ 81 66 846
e-mail: heidenreich-bau@aon.at

PLANVERFASSER:

Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen rB
Sturzgasse 10a/12
1150 WIEN
Tel./Fax: (01) 23 12 442
Mobil: 0664/283 0 933
E-Mail: office@bmberger.at

Markus Berger

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/18 - 39756-05-2011

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN

Stadt Wien

BAUHER: HÖRDE:

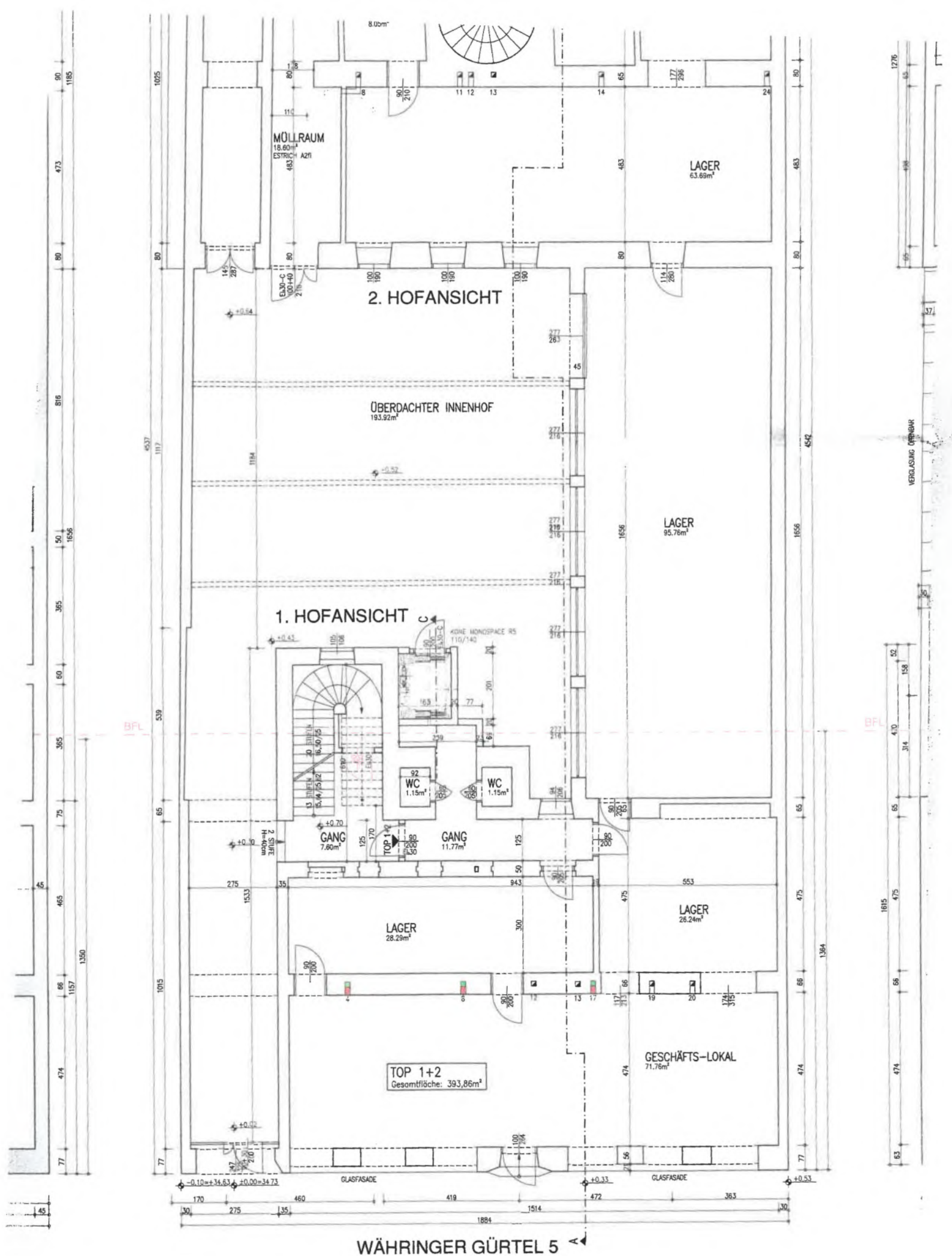
Magistratsabteilung 19
Zahl: **GAS-736013/13**
Beilagen:
EING.: **27. SEP. 2013**
AUSGANG: **- 7. OKT. 2013**

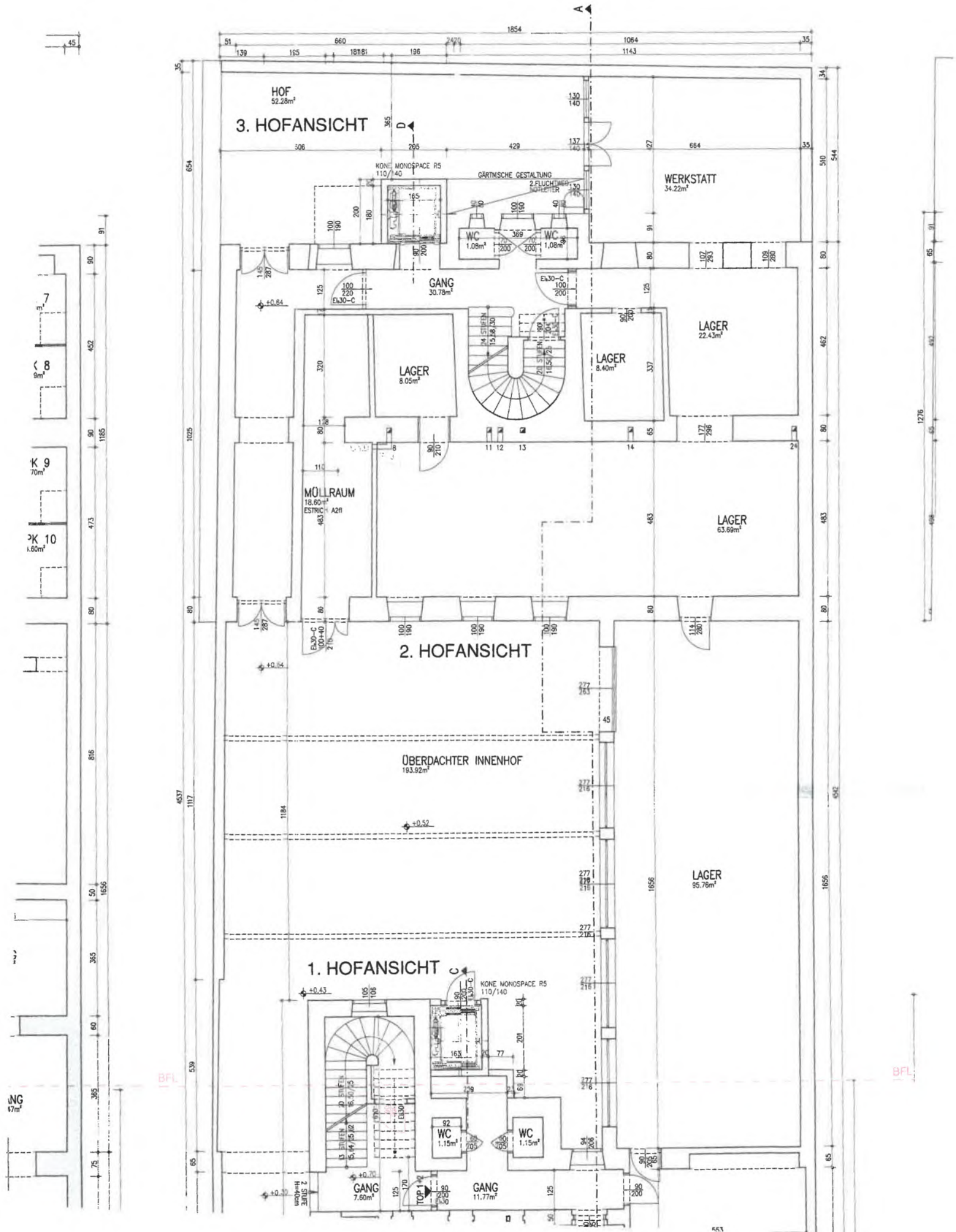
Wien, 23.10.2013

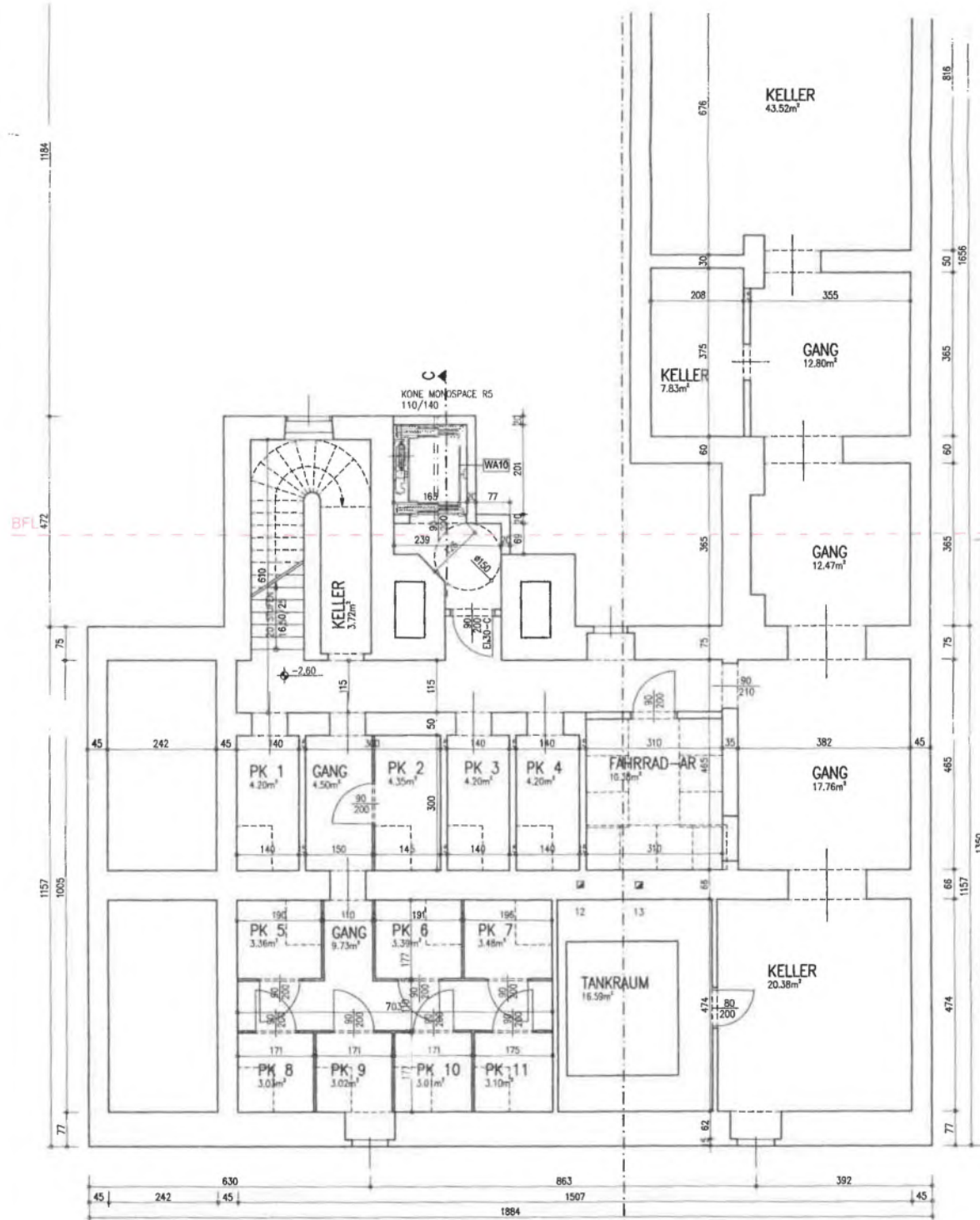


gezeichnet:

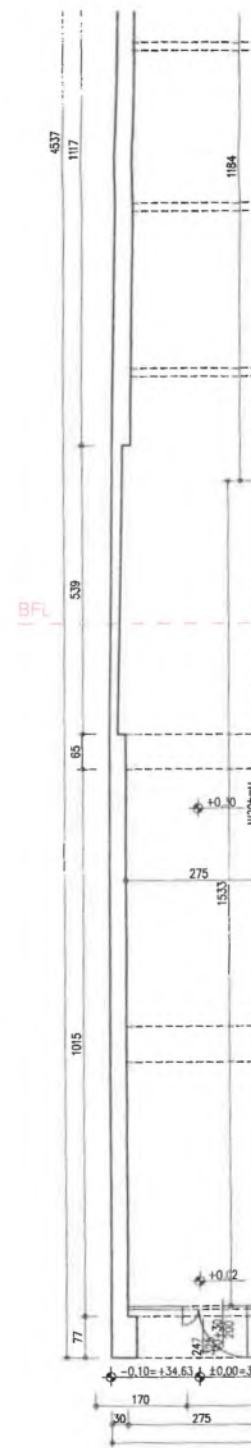
Wien, im Mai 2013







WÄHRINGER GÜRTEL 5



[illegible][illegible]

AUSFÜHRUNGSPLAN

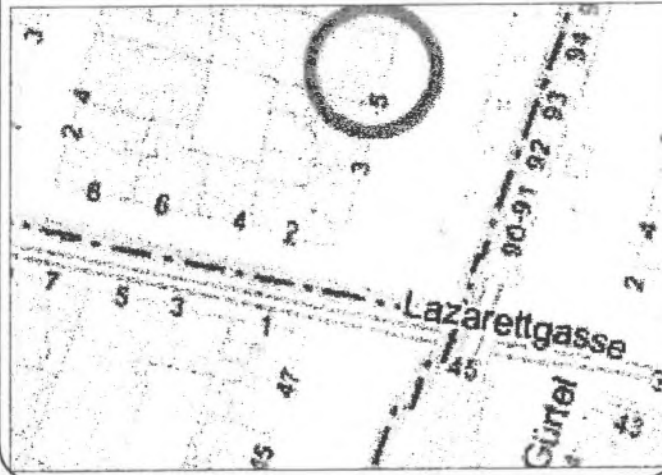
FÜR DACHGESCHOSSAUSBAU, BALKONZUBAU LIFTZUBAU UND BAULICHE ÄNDERUNGEN
AM

WÄHRINGER GÜRTEL 5 EINGEGANGEN
A-1180 WIEN 8. JAN. 2015

GRST.NR.:

412/2

STADTPLAN:



PROJEKTNR.:

371

EINLAGEZAHL:

518

PLANNR.:

01

KAT.G.:

WÄHRING

MASSTAB:

1:100

PLANINHALT: GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

BAUWERBER:

ANIMO MIETINVEST GMBH
Flurschützstraße 15/37
1120 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER:

Heidenreich Bau Ges.m.b.H.
Gumpendorfer Str. 102, Stg. 2, Top 1
1060 Wien 1
0660/ 341 85 78, 0660/ 81 66 846
e-mail: heidenreich-bau@aon.at

PLANVERFASSER:

Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH
Ingenieurkonsultent für Bauingenieurwesen rB
Sturzgasse 10a/12
1150 WIEN
Tel./Fax: (01) 23 12 442
Mobil: 0664/283 0 933
E-Mail: office@bmberger.at

BAUBEHÖRDE:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Bauinspektion

Zl.: MA37/18-426330-2014-43

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde

Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsensf.

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Schilling

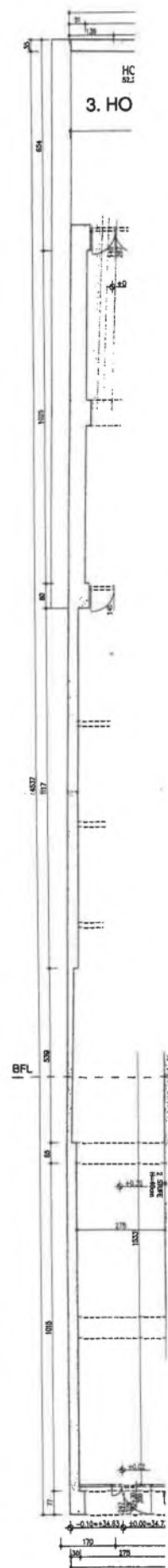
Wien, 26.08.2015



gezeichnet:

Wien, im August 2014





STRASSENANSICHT

1. HOF/



EZ: 518

Einlegen in

☒ EZ

KG: Währing

☐ REG-EZ☐ Gehsteigreferat**FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 18 Währinger Gürtel 5/426330-2014-43

Bewilligungszahl : MA 37/ 18-39756-01/2011

Bewilligungszahl : MA 37/ 18-39756-05/2011

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :

vorgelegt

nachgereicht am

- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in

☒☐

- Erklärung des/r Bauführers/in

☐☐

- Ausführungsplan/pläne

☐ grau☒ mit Änderungen☒☐

- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in

☒☐

- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)

☒☐

- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube

☐☐

- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen

☐☐

- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz

☐☐

- Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen

☐☐

- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise

☐☐**Gesetzliche Erfordernisse:**

nicht erford.

erforderlich

- grundbücherliche Durchführung der Abteilung

☒☐☒

Mitteilung an MA 84

- Gehsteigerstellung

☒☐☒

Mitt. an Gehsteigref.

- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet

☒☐☐

Ja Nein

Fertigstellungsanzeige☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____☒ vollständig belegt am **04.08.2015** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)**Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen**

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)

☐ JA☒ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben

☒ NEIN☐ JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes

☒ NEIN☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen☐ 22.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben☒ 50.00 VA mittels eBezahlen vorschreibenDer/Die Sachbearbeiterin
Luef Jürgen

Für den Abteilungsleiter

Dipl.-Ing. Schilling

Datum: 10.08.2015

18. Bezirk, Währinger Gürtel ONr. 5
Gst.Nr. 412/2 in
EZ 518 der Kat.-Gem. Währing

MA37
BAUPOLIZEI
STADTBEWAHRUNG
SICHER Bauen

Stadt:Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei - Gebietsgruppe West
Stadterneuerung 2
Speterbrücke 4, 2. Stock
A-1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37830
Telefax: (+43 1) 4000-99-37830
E-Mail: ma37@stern.gv.at
www.stern.gv.at

R: 6.12.13

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/39756-05/2011	Dipl.-Ing. AYAD	01/4000-37832	Wien, 23.10.2013

I.) Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)

II.) Zubau

Baubewilligung

BESCHEID

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes und Beschreibung, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 20.11.2013, Zl.: MA 37/18 - Währinger Gürtel 5/39756 - 1/2011 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In allen Geschossen werden Raumeinteilungen und Raumwidmungen teilweise abgeändert. Weiters werden Fenster und Türen und somit das äußere Ansehen abgeändert.

II.) Zubau

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes und Beschreibung, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Dachgeschoss des Hoftraktes sollen neben der innenhofseitigen Gaube die ostseitigen Außenwände der Wohnungen Top Nr. 36 und Top Nr. 37 geringfügig verschoben werden. Weiters sollen die sich an der westlichen Hoffront des Hoftraktes befindlichen Balkone vergrößert werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen **zwei** Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr wird Ihnen mittels Zahlschein nach Einlangen der Berufung vorgeschrieben. Sie können die Gebühr unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Wenn Ihnen der Bescheid vor Ablauf des 31. Dezember 2013 zugestellt worden ist und die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch läuft und Sie bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Berufung erhoben haben, so können Sie gegen diesen Bescheid **vom 1. Jänner bis zum Ablauf des 29. Jänner 2014 Beschwerde** gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung beim **Verwaltungsgericht** erheben.

Wenn Ihnen der Bescheid vor Ablauf des 31. Dezember 2013 zugestellt worden ist und die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch läuft und Sie bis zu diesem Zeitpunkt Berufung erhoben haben, so gilt die Berufung als rechtzeitig erhobene Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung.

Im Mehrparteienverfahren:

Ist jedoch in einem Mehrparteienverfahren ein Bescheid, gegen den eine Berufung zulässig ist, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zwar gegenüber mindestens einer Partei, aber nicht gegenüber allen Parteien, denen gegenüber er zu erlassen war, erlassen worden, so kann von den Parteien, denen gegenüber dieser Bescheid nach Ablauf des 31. Dezember 2013 erlassen wird, innerhalb von vier Wochen Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Gegen einen solchen Bescheid bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 erhobene Berufungen gelten als rechtzeitig erhobene Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in seiner ab 1. Jänner 2014 geltenden Fassung.

Die Beschwerde ist schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Gebührenhinweis

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) ANIMO Mietinvest GmbH, Währinger Gürtel 5, 1180 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin unter Anschluss der Pläne A und B
- 2.) Frau Isabelle Hammetter, Pfaffenbergenstraße 6/1/5, 1140 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 3.) Frau Mag. Gabriele Romana Dobianer-Jaekel, Palfygassee 16/14, 1170 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 4.) Herrn Ing. Wolfgang Faderl, Währinger Gürtel 5/22-23, 1180 Wien, als Grundmiteigentümer
- 5.) Frau Astrid Faderl, Währinger Gürtel 5/22-23, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 6.) Herrn Ljubomir Raskovic, Währinger Gürtel 5/21, 1180 Wien, als Grundmiteigentümer
- 7.) Frau Viktorija Raskovic, Währinger Gürtel 5/21, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin

In Abschrift an:

- 8.) Heidenreich Bau Ges.m.b.H., Gumpendorfer Straße 102/2/1, 1060 Wien, als Bauführerin
- 9.) Herrn Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Markus Berger, Sturzgasse 10a/12, 1150 Wien, als Planverfasser
- 10.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C
- 11.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern
- 12.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. AYAD

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

11/17

①
Wiener Magistrat
M.Abt. 37
Bau-, Feuer u. Gewerbe Polizei
Bez. 10-19 und 21-23
Aussenstelle f.d. 18. Bezirk
Wien 18. Martinstr. 100
im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 37/XVIII - Währ. Grtl. 5

1/61

Get. 412/2, K.Z. 518, Grundbuch Währing. Wien, am 20.2.1961

Bauliche Abänderungen.

B e s c h e i d .

Gem. § 70 der BO für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Frau Irene Sternbach u. Hr. Franz Marx die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft K.Z. 518, Grundbuch Währing, Gst.Nr. 412/2 in Wien 18., Währ.Grtl. O.Nr. 5, nachstehende bauliche Abänderung durchzuführen:

Sowohl im Vordergebäude, als auch im Nebengebäude und im Hintergebäude sollen schadhafte Deckenteile ausgewechselt und Fanköpfe über Dach erneuert werden. Beim ebenerdigen Nebengebäude werden teilweise die Außenmauern und der Dachstuhl erneuert. Die Hoffassaden sollen in vereinfachter Form neu verputzt werden.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der M.Abt. 37/XVIII anzuzeigen.
2. Gem. § 127 Abs. 4 BO wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlage während der Bauführung verzichtet.
3. Vor Gebrauchnahme des Baues ist gem. § 128 Abs. 1 BO ein Rauchfangbefund bei der M.Abt. 37/XVIII vorzulegen.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 7.2.1961 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung bei der M.Abt. 37/XVIII, 18., Martinstr. 100, schriftlich od. telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird darauf aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen) sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid od. im Merkblatt nicht angeführt sind.

Ergoht als Bescheid an:

1. u. 2. Fr. Irene Sternbach u. Hr. Franz Markt zu Hd. Hr. Dr. Kurt Bettelheim, 1., Gossagasse 17, als Bauwerber u. Grundeigentümer, unter Anschluß der Pläne A 1, A 2, A 3 u. B 1, B 2, B 3, Grundbuchauszug, Merkblatt, st. Formbl. 2,

in Abschrift an:

3. Firma "Produktiv" Ges.m.b.H., 9., Stülzeng. 21 als Bauführer
4. unter Anschluß eines Merkblattes,
5. N. Abt. 37/AVIII mit Plan C 1, C 2, C 3,
6. N. Abt. 4, Ref. 5,
7. Finanzamt 1..
- zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

H. H. H.

Für den Abteilungsleiter:



Dipl. Ing. K r a m e r
Stadtbaureat

c.h.

Kommunseigentum durchgeführt.

am 23. Nov. 1964

Einlegung E. Z. 518 Wahrung

Für den Abteilungsleiter:

L. i.

Magistrat der Stadt Wien
M. Abt. 37
Aussonstello Währing
im selbständigen Wirkungsbereich.

9/1
49
47

M. Abt. 37 - Bz 18/101/47.

18., Währinger Gürtel Nr. 5,
R. Z. 238, Grdb. Währing.

Bauliche Veränderungen.

Wien, am 23. Mai 1947.

B e s c h e i d .

Die h.a. eingelangte Anzeige über die bauliche Veränderung im Hause 18., Währinger Gürtel Nr. 5, R. Z. 238, Grdb. Währing, die darin besteht, dass das durch Kriegseinwirkung beschädigte Balkenbündelgebäude wieder aufgebaut werden soll, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber Franz Pfeisinger, 18.,
Währinger Gürtel Nr. 5 mit Plan A und
M. Abt. 25/1-340/47;

in Abschrift:

- 2.) die Hauseigentümer E. Hd. Otto, A. I. Pitterka,
3., Reismarktstr. 26 mit Plan B;
4.) den Kaufherrn Wirt. Hermann Leugensauer,
78. Währinger Gürtel 5.
5.) die Mag. Abt. 37 - Aussonstello Währing
mit Plan C und M. Abt. 25/1-340/47.

Der Abteilungsleiter:



Planungswart ausgeführt
Einlegen
Der Abteilungsleiter

HERSTELLUNG DER DURCH BOMBENTREFFER ZERSTORTEN HOFÜBERDECKUNG FÜR
 STENZWECKE, IM HAUSE IN WIEN, XVIII. WAHRINGERGURT 0 NR: 5 G.E.Z. 935 FÜR
 FRANZ PREISINGER, TISCHLERMEISTER, DASELST.

7/2

M. 26. 37

3.2.49

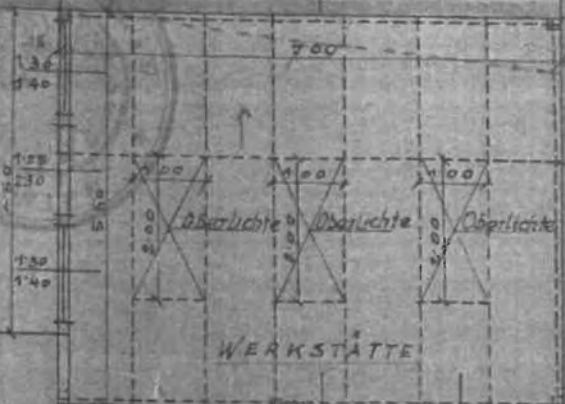
PARTIERE.

NACHBAR-HOF

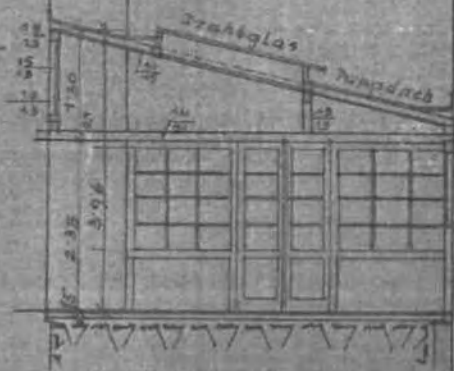
Handwritten notes:
 Gemäß § 60 i. d. Z. d. Bauordnung in § 1. d. B. G.
 Kern Ambon...



I. HOF



SNITT A-B



GANG

WERKSTÄTTE

WERKSTÄTTE

Durchgang

M. 1:100

HAUSEIGENTUMER:

BAUHERREN:

BAUMEISTER:

Handwritten signature: Franz Preisinger

Handwritten signature: Franz Preisinger
 TISCHLER

Handwritten signature: Johann Währinger
 BAUMEISTER
 Währinger
 EISEN- u. MASCHINEN-
 Bau- u. Holzhandlung

TEL. III. 5

Vertical handwritten note:
 einmündiger Pächter Maria
 und Josef

Die Vergebührung dieses Vertrages wurde von OTTO FRIEDRICH & PARTNER Immobilienreuhand GmbH
1080 Wien, Krotenthallergasse 6 , St.Nr.159/3192 mit € _____ berechnet und unter der lfd.Nr. _____
erfasst und an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien abgeführt.

Mietvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

dem Wohnungseigentümer des Objektes
AnimO Mietinvest GmbH
(FN 245642p)

im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt,
vertreten durch Otto Friedrich & Partner Immobilienreuhand GmbH, 1080 Wien, Krotenthallerg. 6
und

Handelsrechtlicher Geschäftsführer

im Folgenden „Mieter“ genannt, wie folgt:

I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Wohnungseigentümer der Wohnung **Top 1-2** der Liegenschaft EZ 518 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01514 Währing, **1180 Wien, Währinger Gürtel 5** Festgehalten wird, dass am Mietgegenständen Wohnungseigentum besteht.

Mietgegenstand ist das Objekt Top Nr.: **1-2** im Ausmaß von **393,86 m*** Und bestehend aus:

Der Mieter ist zur Benützung folgender Gemeinschaftsanlagen berechtigt: —

Vermietet wird nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen, Hof sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind **nicht mitvermietet**.

Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss ausgiebig besichtigt, sich vom brauchbaren Zustand des Mietobjektes überzeugt. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietgegenstandes zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige – nicht ausdrücklich bedungene – Eigenschaften des Mietobjektes. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Errichtung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.

Der Mietgegenstand darf zu Büro- und Lagerzwecken eines Klimatechnik, Installations-, Elektro- und Bauunternehmens verwendet werden. (Geschäftszweck Haustechnik) Eine Änderung des Mietzweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.



II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2015** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann vom Mieter unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist** zum Ende des Kalendermonats schriftlich aufgekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist das Einlangen beim Vermieter maßgeblich.

III Mietzins

- 1.) Der monatliche Mietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG ist jeweils am Fünften jeden Monats im Vorhinein abzugsfrei zu entrichten und besteht aus:

Dem Hauptmietzins in Höhe von	€	2.500,00
den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 ff MRG in Höhe von derzeit	€	546,38
sowie der Umsatzsteuer (in jeweiliger gesetzlicher Höhe von 20%) von derzeit	€	609,28
Der monatliche Mietzins beträgt somit	€	3.655,66

Abweichungen der Nutzfläche bis zu maximal 5% von den Naturmaßen begründen weder für den Mieter noch für den Vermieter einen Anspruch auf Anpassung des Mietzinses. Die Berücksichtigung einer durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche bei der Bemessung des Mietzinses wird ausgeschlossen.

Der Mietzins ist jeweils im Voraus am Fünften eines Kalendermonates auf das **Konto IBAN AT58 4482 0508 9008 0026 lautend auf Animo Mietinvest GmbH** zu entrichten, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgeblich ist.

Der handelsrechtliche Geschäftsführer Peter Weinreder-Türk geboren am 03.04.1969 haftet für die

Im Falle eines Zahlungsverzuges des Mieters gelten Verzugszinsen in Höhe der unternehmerischen Zinsen als vereinbart. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch eine verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen.

Der handelsrechtliche Geschäftsführer [REDACTED]
haftet für die Bezahlung des Mietzinses als Bürge und Zahler.

[Handwritten Signature]
20.08.2015

Der Vermieter kann dem Mieter jederzeit ein anderes Konto bekannt geben, wobei dann nur auf dieses schuldbefreiend gezahlt werden kann.

1. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters bzw. hinsichtlich jener Gegenforderungen die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

2. Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung der jeweils anfallenden Betriebskosten iSd. §§ 21 ff MRG. Der vom Mieter zu bezahlende Anteil richtet sich verhältnismäßig nach der Größe des gemieteten Mietgegenstandes im Sinne des § 17 MRG.

Der Mieter hat eine monatliche Akontierung der Betriebskosten zu leisten. Die Akontierungen werden einmal jährlich im Nachhinein entsprechend den Bestimmungen des MRG abgerechnet.

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

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen **Glasbruch** (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und **Sturmschäden** zu bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei. **Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Vorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Objekte) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat.** Erörtert wird weiters, dass ohne die Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die vorgenannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibung für die genannten Versicherungen als Betriebskosten zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Objekte) dem Abschluss, der Erneuerung und /oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zustimmt bzw. zugestimmt hat.

- 5.) Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.
- 6.) Gas, Strom und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.
- 7.) Wasser darf nur für den persönlichen Bedarf entnommen werden. Bei einem Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist auf Kosten des Mieters ein Zwischenzähler anzubringen und der Mieter hat alle anfallenden erhöhten Kosten zu tragen.

4) Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlaublichen **Verbraucherpreisindex 2010** oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Mietbeginns verlaubliche Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 3% (drei Prozent) bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung dieser Schwelle die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis der weiteren Änderungen. Ausdrücklich wird

festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des vereinbarten Hauptmietzinses kommen kann.

5) Gebrauch, Wartung, Instandhaltung, Veränderungen

- 1.) Der Vermieter leistet keine Gewähr und übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Eignung des Mietobjektes, eine bestimmte Beschaffenheit oder für einen bestimmten Zustand des Mietobjektes. Der Mieter hat ab Übergabe des Mietgegenstandes alle für seinen Betrieb geltenden gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften und Auflagen zu erfüllen. Die für den Betrieb des Mieters allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen wird der Mieter selbst auf eigene Kosten einholen und aufrechterhalten.
- 2.) Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind und für schuldhaft Beschädigung der Ausmalung bzw. Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkett) durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Wandfarbe in verkehrsunüblichen Farben, Verfärbungen durch starkes Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder bei Verletzung der pflichtgemäßen Aufsicht, Verruungen durch verschuldete Brände oder schuldhaft Fehlbienung von Geräten etc.). Der Mieter ist nach Maßgabe des § 8 MRG zur Wartung und Instandhaltung verpflichtet; etwaige im Laufe des Mietverhältnisses entstehende Mängel bzw. Schäden, zu deren Behebung der Vermieter verpflichtet ist (Mängel bzw. Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses; ernste Schäden des Hauses; erhebliche Gesundheitsgefährdungen, die vom Mietgegenstand ausgehen), hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz anzuzeigen. Im Rahmen der Wartung ist der Mieter zur Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen verpflichtet; darunter fällt insbesondere die Dichtheitsprüfung von Fugen, der je nach Verschmutzungsgrad notwendige Austausch von Filtern und die Entlüftung von Heizkörpern etc.. 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- und Entsorgungsleitungen etc., sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf eigene Kosten zugänglich zu machen. Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes, oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer und verzichtet der Mieter auf einen Ersatz von Kosten des Ausweichquartiers – für diesen Zeitraum ist der Mieter von der Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses befreit.
- 3.) Das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes ist nicht gestattet, außer es sind zu diesem Zweck besonders gewidmete Räumlichkeiten (z.B. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum etc.) vorhanden. **Im Kellerabteil dürfen keine leicht entzündlichen, explosiven oder sonst gefährliche Gegenstände gelagert werden.**
- 4.) Jegliche Tierhaltung ist verboten, es sei denn es handelt sich um artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere, wie z.B. Hamster, Schildkröten oder Wellensittiche.
- 5.) Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes darf der Mieter jederzeit vornehmen. Wesentliche Veränderungen hat er dem Vermieter jedoch anzuzeigen und dessen Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten insbesondere solche Veränderungen, die nicht der Übung des

Verkehrs entsprechen, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses bewirken, oder sonst die schutzwürdigen Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigen. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dgl. entweder in das Eigentum des Vermieters über, wobei ein allfälliger Aufwandsersatz (nächster Absatz) unberührt bleibt oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Informativ wird der Mieter darauf hingewiesen, dass von ihm vorgenommene Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (z.B. Änderungen der überlassenen hellen Wandfarbe auf eine dunkle und/oder des Materials) den Vermieter – sofern kein Belassungsanspruch gemäß § 9 MRG besteht – berechtigen, anlässlich der Rückstellung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (wie bei Übergabe des Mietgegenstandes) des Mietgegenstandes vom Mieter zu begehren (§1109 ABGB).

- 6.) Die Bestimmungen des § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters innerhalb des Mietobjektes werden ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung des Vermieters zur Behebung von ersten Schäden des Hauses. Ebenso gilt § 1097 ABGB bezüglich nützlicher Aufwände als ausgeschlossen.
- 7.) Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und – außer im Fall von Gefahr im Verzug – gegen rechtzeitige Terminvereinbarung zu besichtigen. Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietlustige in den letzten 3 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten.
- 8.) Der Mieter wird sicherstellen, dass durch den Betrieb keine Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigung der anderen Mieter des Hauses entsteht und den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos halten. Die Vertragsparteien kommen überein, einen Verstoß gegen diesen Punkt ausdrücklich als einen wichtigen Kündigungsgrund gem. § 30 MRG zu betrachten.

6) Sonstiges

- 1.) Für das Mietobjekt besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Telekabelnetz. Daher verzichtet der Mieter ausdrücklich auf die Montage einer individuellen Satellitenanlage, eines Parabolspiegels oder sonstige Empfangsantennen außerhalb seines Mietgegenstandes.
- 2.) Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen aufgrund der maschinellen Bearbeitung nicht an den Vermieter und gelten daher als nicht zugegangen. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens an den beauftragten Hausverwalter empfohlen.
- 3.) Eine allenfalls auf den Mietgegenstand entfallende Gebrauchsabgabe ist vom Mieter zu bezahlen.
- 4.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG 2012 der Vermieter einen Vorsteuerabzug für jene Investitionen und Kosten die er für das vertragsgegenständliche Mietobjekt aufwendet, nur solange geltend machen kann, solange der Mieter das Mietobjekt nahezu ausschließlich (mehr als 95 %) zur Erzielung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nach der genannten gesetzlichen Bestimmung hat der Vermieter diese Voraussetzungen auch nachzuweisen. Aus diesem Grund wurde die im Mietobjekt auszuübende Geschäftstätigkeit konkret definiert, die Geschäftstätigkeit berechtigt zum Vorsteuerabzug.
Sollte der Mieter die zur Erzielung von Umsätzen im Mietobjekt ausgeübte Geschäftstätigkeit dahingehend ändern wollen, dass er mehr als 5 % der Gesamtumsätze im Mietobjekt mit

Tätigkeiten erzielen möchte, die einen Vorsteuerabzug ausschließen, so verpflichtet er sich, diese **Absicht ehestens** dem Vermieter zur Kenntnis zu bringen.

Der Vermieter wird einer solche Änderung der bisher vereinbarten Benützungsart des Mietobjekts und der dann im Mietobjekt insgesamt ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit, **nur dann zustimmen**, wenn der zuletzt vom Mieter bezahlte Nettobetrag an Hauptmietzins ab dem Monat der diesbezüglichen Änderung der Benützungsart um 20 % (somit um die angemessene Abgeltung der Nachteile des Vermieters im Sinne des „Ausgleichs“ im § 30 UStG) erhöht und jeweils monatlich verrechnet wird, von einer Verrechnung einer Umsatzsteuer von der „neuen“ Hauptmiete und den Betriebskosten wird ab diesem Zeitpunkt abgesehen.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass diese Benachrichtigungsverpflichtung des Mieters **seine wesentliche Vertragspflicht** darstellt, da ihre Unterlassung, bzw. die Änderung der im Mietobjekt ausgeübten Unternehmenstätigkeit im oben aufgezeigten Sinne auf Seiten des Vermieters beträchtliche wirtschaftliche Auswirkungen hätte, da in diesem Fall dem Vermieter rückwirkend der bis dahin in gutem Glauben anteilig vorgenommene Vorsteuerabzug aberkannt werden könnte und der Vermieter ohne entsprechend kalkulierte wirtschaftliche Gegenleistung des Mieters nur aufgrund einer vom Mieter einseitig ohne Genehmigung vorgenommenen Änderung seiner unternehmerischen Nutzungsart des Mietobjekts (auf eine den Vorsteuerabzug ausschließende Tätigkeit im Ausmaß von mehr als 5 % der Gesamttätigkeit) die auf Basis der ursprünglichen Vereinbarung abgezogenen Vorsteuerbeträge an die Finanzbehörde zurückbezahlen müsste.

Der Vermieter hat die im Mietvertrag vereinbarte Mietzinsverrechnung auf der Geschäftsgrundlage der Ausübung einer Tätigkeit des Mieters im Mietobjekt, die nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, kalkuliert und in der vorliegenden Form vereinbart.

- 5.) **Das Anbringen von Tafeln, Schildern und sonstigen Werbeeinrichtungen jeder Art, die auf die Geschäftstätigkeit des Mieters hinweisen, bedarf der Zustimmung durch den Vermieter.** Der Vermieter kann für solche Einrichtungen eine bestimmte Form oder einen bestimmten Platz für die Anbringung sowie ein angemessenes Entgelt vorschreiben. Die Kosten für die Herstellung, Montage und die Erhaltung der Einrichtungen und die Abgaben (z.B. Gebrauchsabgabe) hierfür trägt in jedem Fall der Mieter. Der Mieter hat auch allfällig notwendige behördliche Bewilligungen einzuholen und hält den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos.

6.) **Folgende Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages:**

- **Plan (Beilage A)**
- **Übergabeprotokoll**

Vor Mietvertragsabschluss wurde dem Mieter per Email eine Kopie des Energieausweises übermittelt. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die im Energieausweis dargelegten Werte lediglich über die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes Auskunft geben und nicht auf einzelne Einheiten (Wohnungen) übertragbar sind. Die Energieeffizienz des einzelnen Nutzungsobjektes kann daher von der Energieeffizienz des gesamten Gebäudes erheblich abweichen. Darüber hinaus kann aus dem Energieausweis für das Gesamtgebäude nicht der tatsächliche Energieverbrauch der einzelnen Wohnung abgeleitet werden.

7.) Dem Mieter wurden sämtliche Schlüssel übergeben laut Schlüsselübergabeprotokoll übergeben.

7) Verbot der Überlassung an Dritte

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

8) Kautio

Nach der Vertragsunterfertigung überweist der Mieter eine Kautio in der Höhe von € 12.000,00 (in Worten: Euro Zwölftausend) auf das Hauskonto. Die Kautio wird vom Vermieter entsprechend den Regelungen des § 16 b MRG angelegt und zum jeweiligen Eckzinssatz verzinst. Die Kautio ist dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe binnen 4 Wochen wieder auszufolgen.

Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, aus dieser Kautio alle Forderungen aus dem Mietverhältnis abzudecken, ohne dass damit die Verpflichtung des Mieters getilgt ist. Dieser bleibt vielmehr verpflichtet, die Kautio unverzüglich auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen.

Wir die Kautio während des aufrechten Mietverhältnisses vom Vermieter ganz oder teilweise zur Verrechnung mit den Forderungen des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses samt Nebenkosten oder auf Schadenersatz in Anspruch genommen, ist der Mieter zur umgehenden Zurverfügungstellung einer neuen Kautio in Höhe des in Anspruch genommenen Betrages verpflichtet. Zur Bedeckung von Schadenersatzansprüchen des Vermieters darf die Kautio nur in Anspruch genommen werden, wenn die Höhe des Schadens einvernehmlich festgelegt oder in Ermangelung eines Einvernehmens durch einen Sachverständigen festgestellt wurde.

9) Rückstellung des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung in ordentlichem und gereinigtem Zustand und geräumt von allen eigenen Fahrnissen zurückzustellen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den notwendigen Arbeiten zu beauftragen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei entstehenden Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn ihn die entsprechende Instandhaltungspflicht trifft.

Vom Mieter eingebrachte EDV-Verkabelungen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter im Mietgegenstand verbleiben. Voraussetzung für den Verbleib im Mietgegenstand ist aber jedenfalls ein Protokoll der Verlegung, eine Spezifikation und ein Messbericht der Anlage, andernfalls die Anlage auf Kosten des Mieters vollständig zu entfernen ist. Der Vermieter hat das Recht, die ordnungsgemäße Demontage der Anlage zu überprüfen; abgeschnittene und frei verlegte Kabel müssen vom Vermieter keinesfalls geduldet werden.

Sämtliche Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben.

Allenfalls vorhandene Beleuchtungskörper im Bad und WC dürfen nicht entfernt werden, sämtliche Lichtauslässe sind bei Übergabe mit Glühbirnen bzw. Energiesparlampen auszustatten.

Um die Überprüfung der im Mietgegenstand vorhandenen Geräte zu ermöglichen, darf der Strom- und Gasbezug bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. vor Übergabe des Bestandgegenstandes nicht abgemeldet werden – die Ummeldung erfolgt durch die Hausverwaltung bzw. den Vermieter.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung des Mietgegenstandes so rechtzeitig wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsparteien, ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters, dass solange der Mietgegenstand nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgelegten Räumungstermin zurückgestellt worden ist, der Mieter ein Benützungsentgelt in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu leisten hat.

Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche behält sich der Vermieter ausdrücklich vor. Für die bei der Räumung oder Rückgabe des Mietgegenstandes im Mietgegenstand zurückgelassene Gegenstände ermächtigt der Mieter, für sich und im Vollmachtsnamen seiner Mitbenutzer, den Vermieter zum freihändigen Abverkauf sowie bei fehlender Deckung der Verkaufskosten im Verkaufserlös zur Entsorgung jeweils auf Rechnung des Mieters und verzichtet dieser ausdrücklich auf den Einwand eines Unterpreises.

Alle Firmenbezeichnungen und Geschäftsschilder des Mieters im Mietgegenstand, den Allgemeinbereichen und der Gegensprechanlage sind vom Mieter zu entfernen, wobei eine ordnungsgemäße Demontage zu erfolgen hat sowie etwaige Beschädigungen am Gebäude vom Mieter zu beheben sind.

10) Kosten

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuern etc. **jährlich € 43.867,92 und die Vergebührung somit € 2.632,08 beträgt.**

11) Hausordnung zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

- Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Bewohner 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.
- 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.
- Zu unterlassen sind Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von übelriechenden Flüssigkeiten oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
- 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 Benützer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
- Im Innenhof, auf den Gängen, in den Gang- und Fensternischen, auf den Stiegenabsätzen, im Hausflur und in den allgemein zugänglichen Teilen des Kellers usw. dürfen keinerlei Gegenstände, Sperrmüll, Müllsäcke etc. abgestellt oder gelagert werden. Stiegen, Gänge, Hofräume usw. müssen sauber gehalten werden. Schuhe dürfen auf den Gängen weder geputzt noch abgestellt werden.
- 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. ist nicht gestattet. Das Wäschetrocknen in allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist untersagt.
- **In sämtlichen allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie z.B. auf dem Dachboden, im Keller und ähnlichen Räumen, sowie im Lift ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.**
- Das Haustor des Wohnhauses ist stets geschlossen zu halten. Zur Sicherheit und zum Schutz der Hausbewohner ist es nicht gestattet, hausfremden Personen Zutritt in das Haus zu gewähren bzw. nicht bekannten Personen das Haustor zu öffnen.
- Dem Rauchfangekehr darf das zur Vornahme von Schornstein- oder Kaminreinigungsarbeiten notwendige Betreten der Bestandsobjekte nicht verwehrt werden.
- Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden, daher sind die Wasserleitungshähne nach Gebrauch sofort zu schließen; es ist sorgfältig darauf zu achten, dass Wasserhähne und Klosettspülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind. Jeder Wassermehrverbrauch belastet die Betriebskosten und damit alle Hausbewohner.
- Der Verbrauch von Strom in gemeinschaftlich benutzten Teilen des Gebäudes muss sparsam erfolgen. Die Stromanschlüsse in allgemeinen Teilen der Liegenschaft dienen ausschließlich zur Durchführung von vom Vermieter beauftragten Instandhaltungsarbeiten.
- 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.
- Der Hausmüll ist zu trennen. Biogene Stoffe sind in den dafür vorgesehenen Container zu entsorgen, Glas, Metall, Kunststoff und Papier ist vom Restmüll genauestens zu trennen. Stoffe für die keine Container vorhanden sind, sind an den öffentlichen Sammelstellen zu entsorgen.
- Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. **Der Transport von sperrigen Gegenständen, Möbeln, Baumaterial etc. ist untersagt.** Zuwiderhandeln wird als Besitzstörung verfolgt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Das Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren ist nicht gestattet. Eltern haben ihre Kinder zu beaufsichtigen. **Das Rauchen in allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Stiegenhaus, Lift etc.) ist untersagt.**
- Feste Brennstoffe dürfen nur in 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.

Wien, am

.....
für den Vermieter
OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH
Immobilientreuhand

OTTO FRIEDRICH & PARTNER IMMOBILIEN TREUHAND GMBH
1080 WIEN, KROTENTHALLERGASSE 6

.....
Mieter

Protokoll der Hausversammlung

OBJEKTADRESSE: Währinger Gürtel 5, 1180 Wien

WANN: 25. Mai 2022 18:00 Uhr

WO: Centimeter VII

**ANWESENDE PERSONEN LT. ANWESENHEITSLISTE
FÜR DIE HAUSVERWALTUNG: Hr. Schlosser, Hr. Ing. Eichhorn**

Folgende Punkte wurden mit den anwesenden Wohnungseigentümern besprochen:

1. Bericht der Hausverwaltung

Der Rücklagenstand beträgt derzeit rund € 7.000, -. Generell befindet sich die Rücklagen-Abrechnung mit € 65.000, - im Minus. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Feuermauer saniert werden musste. Details dazu weiterführend im Protokoll.

In weiterer Folge informiert die Hausverwaltung, dass es zu einer Grundsteuer-Nachverrechnung für die Jahre 2016 bis 2021 in der Höhe von € 7.000, - kommt. Daher ist mit einer Nachzahlung der Betriebskosten-Abrechnung 2022 zu rechnen. Es ist zu einer Nachverrechnung der Jahre 2016 – 2021 gekommen, lt. Einheitswertbescheid hat sich der Einheitswert erhöht aufgrund des Ausbaus des Dachgeschosses, deshalb ist es zu dieser Nachverrechnung gekommen.

2. Behebung der Mängel im Rahmen des BVH Jörgerstraße 4-6

Die Brandmauer wurde seinerzeit mittels Styropors gedämmt. Dies war schon zum Zeitpunkt der Sanierung entgegen der damaligen Richtlinien der Wiener Bauordnung. Die Hausverwaltung hat sich diesbezüglich den gesamten Bauakt der Liegenschaft bei der Baupolizei ausgehoben. Es wurde festgestellt, dass die Animo-Mietinvest 2014 das gesamte Haus saniert und eine Dachgeschoss-Aufstockung durchgeführt hat.

Gebaut wurde von der Firma Heidenreich. Es ist der Hausverwaltung nicht ersichtlich, wer hierfür den Auftrag erteilt hat. Die Eigentümer werden gebeten bezüglich der Thematik Feuermauer in den ihnen aufliegenden Unterlagen nachzusehen, ob hier eine Beauftragung von Seite der damaligen Hausverwaltung erfolgt ist.

Wir haben vor Sanierung eine gerichtliche Beweissicherung durchgeführt, um den Ist-Zustand zu dokumentieren. In weiterer Folge wird nach Ausforschen der ausführenden und beauftragenden Firmen auf alle Fälle eine Klage eingebracht werden, damit sämtliche mit der Sanierung verbundenen Kosten eingefordert werden können.

Von Seite der Eigentümer wird festgehalten, dass die Verputzarbeiten um die Ecke der Feuermauer gezogen wurden und weiß sind, obwohl die gesamte Fassade gelb gefärbt ist. Dieser Bereich soll gelb nachgestrichen werden. Die Hausverwaltung wird sich darum kümmern.

3. Novelle Wohnungseigentumsgesetz

a) Die Rücklage im Wohnungseigentum

Ab 01.07.2022 sollen bei der Festlegung einer angemessenen Rücklage insbesondere die Aufwendungen zur Verbesserung des Gebäudes Berücksichtigung finden. Um in Zukunft einzelne Wohnungseigentümer bei Sanierungen finanziell nicht zu überlasten, wurde gesetzlich festgelegt monatlich mindestens EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche einzuheben.

Die derzeitige Dotierung der Rücklage beläuft sich auf 0,53 € pro Quadratmeter und Monat. Es wird mit den anwesenden Eigentümern vereinbart, dass ab 01.08. dieses Jahres und weiterlaufend jährlich ab 01.07. eine Erhöhung um 0,10 € stattfinden soll. Sofern die 0,90 € pro Quadratmeter gesetzlich vorgeschriebene Mindest-Rücklagendotierung erreicht ist, soll die VPI-Indexierung eingeführt werden.

b) Beschlussfassung im Wohnungseigentum

Mit der Novelle 2022 gelten zwei alternative Beschlussfassungsmehrheiten: Positive Beschlüsse erfordern entweder die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentumsanteile oder die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, sofern die zustimmenden Eigentümer zumindest ein Drittel der Miteigentumsanteile repräsentieren.

c) Das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers

Möchte ein Eigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nehmen, so muss die Änderung einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Darunter fallen unter anderem die Montage eines Beschattungssystems an der Fassade oder der Einbau einbruchssicherer Türen.

Zur Entlastung der Gerichte sieht die Novellierung vor, wonach die Zustimmung der Eigentümer dann als erteilt gilt, wenn diese von der geplanten Änderung ordnungsgemäß verständigt wurden und sie nicht anschließend innerhalb von zwei Monaten widersprochen haben. Wir empfehlen die ordnungsgemäßen Verständigungen mittels Einschreiben durchzuführen.

Für eventuelle Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

4. Allfälliges

Die Tordichtung beim Eingangstor wird instandgesetzt werden.

Bezüglich der Feuchtigkeitseintritte im Erdgeschoss-Bereich und im Keller wird festgehalten, dass durch die Verpressungsmaßnahmen eine wesentliche Verbesserung erzielt wurde. Es gibt noch eine vermutete Eintrittsstelle, welche durch die ausführende Firma abgedichtet werden soll.

In weiterer Folge soll auch die Lüftung im Keller weiter nach hinten gezogen werden, um mittels einer feuchtigkeitsgesteuerten Sensorik die Luftfeuchtigkeit im Keller niedriger zu halten. Von Seite der Eigentümer wird angemerkt, dass sich die Lagerungen des Mieters im Erdgeschoss, also der Firma Alphatec, im Keller laufend ausbreiten und auf alle Fälle sollen die Lagerungen von Flaschen und Schmutz und vor allem die Lagerungen im Fahrradraum in einem Gespräch mit Herrn Weinreder geklärt werden.

Die Mängel-Sanierung durch die Arbeiten im Zuge des Bauvorhabens Jörgerstraße 4-6 wurde noch nicht durchgeführt. Die Firma Realtrade wurde mehrfach angeschrieben und die Behebung urgiert. Falls sich hier nicht bald etwas tut, muss auch hier mittels eines Anwaltsschreiben der Druck erhöht werden.

Alternative Heizsysteme: Festgehalten wird, dass eine Anfrage bei den Wiener Netzen ergeben hat, dass ein Anschluss an die Fernwärme nicht möglich ist. In weiterer Folge wird über die verschiedenen Möglichkeiten mittels Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und anderen alternativen Heizmöglichkeiten gesprochen. Auch hier kann festgehalten werden, dass aufgrund der geringen Dachfläche, in Relation zur hohen Quadratmeterzahl der Nutzfläche und der hohen Anzahl an Wohnungen, eine Photovoltaikanlage keine Alternative darstellt und Wärmepumpen derzeit noch nicht für den Betrieb mit Radiatoren geeignet sind. Auch bitte hier berücksichtigen, dass der Gesetzgeber in nächster Zeit eine Gesetzesänderung im Hinblick auf den European Green Deal durchführen wird. Diese soll auf alle Fälle abgewartet werden und dann wird evaluiert werden, welche Maßnahmen in der Liegenschaft notwendig sind.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen Anwesenden für deren Kommen.



Ihre Hausverwaltung

Abs.: J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

Firma
GOI Immobilienprojekt GmbH
Kärntnerstraße 8/7
1010 Wien

01.01.2023

**Vorausschau
Ihre neue Vorschreibung ab 1. Jänner 2023
für 1180 Wien, Währinger Gürtel 5**

Wien, Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für eine schnellere Übermittlung und Bearbeitung sowie Ersparnisse hinsichtlich Papier – der Umwelt zuliebe – wollen wir vermehrt auf die elektronische Kommunikation setzen (es ist aber auch weiterhin eine postalische Übermittlung möglich).

Wir senden Ihnen deshalb in der Beilage ein Formular mit der Bitte um Kontrolle und Ergänzung Ihrer E-Mail Adresse.

Beiliegend dürfen wir Ihnen weiters die Vorschreibungen ab 01. Jänner 2023 senden und über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten informieren.

Wir haben eine detaillierte Vorausschau auf die notwendigen Tätigkeiten und die damit verbundene Kostengebarung für Ihr Objekt für 2023 vorgenommen. Die monatlichen Vorschreibungen wurden entsprechend dieser Kalkulation gegebenenfalls angepasst.

Wie sie sicherlich bereits aus den Medien entnommen haben, ist die Inflation (allgemeines Preisniveau) zuletzt sogar über 10% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die weitere Entwicklung ist derzeit leider schwer vorherzusehen, wir haben die Kalkulation aber aufgrund unserer langjährigen Erfahrung nach bestem Wissen vorgenommen und in unserer Berechnung der Betriebskosten-Vorschreibung 2023 entsprechend berücksichtigt.

Die neuen Vorschreibungen setzen sich im Vergleich zum aktuellen Jahr für das gesamte Objekt nachfolgend zusammen, die Vorschreibung für Ihre Einheit entnehmen Sie der beiliegenden Rechnung:

Vorschreibungsposition	Verteilung	2023	"NEU"	2022
Rücklage	NFL	EUR	0,63	EUR 0,63
Betriebskosten	NFL	EUR	1,92	EUR 1,63
Aufzug	NFL	EUR	0,40	EUR 0,40

In absehbarer Zeit sind folgende Arbeiten geplant, wobei wir hinsichtlich etwaiger gesetzlich vorgeschriebener Beschlussfassungen natürlich gesondert an Sie herantreten werden:

Aus derzeitiger Sicht sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten geplant. Erhaltungsarbeiten, die aufgrund von Gesetzesänderungen, unvorhergesehenen Ereignissen usw. nötig

werden, können derzeit nicht angegeben werden.

Den Rücklagenstand per November 2022 dürfen wir wie folgt bekannt geben:

Rücklage	Stand per Nov. 2022	
Rücklage allgemein	EUR	-64.555,87
GESAMT	EUR	-64.555,87

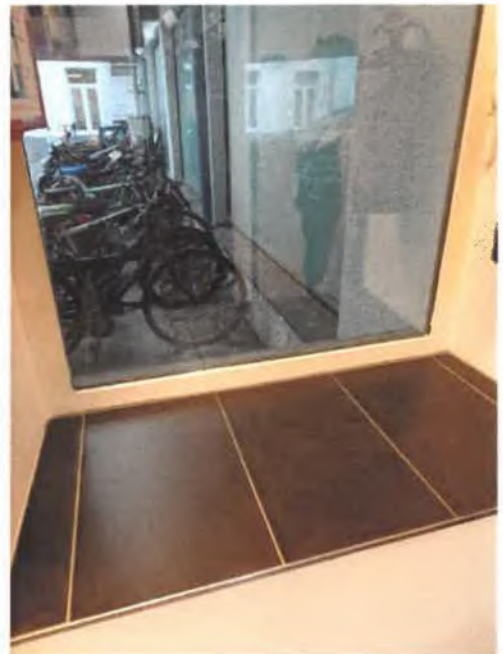
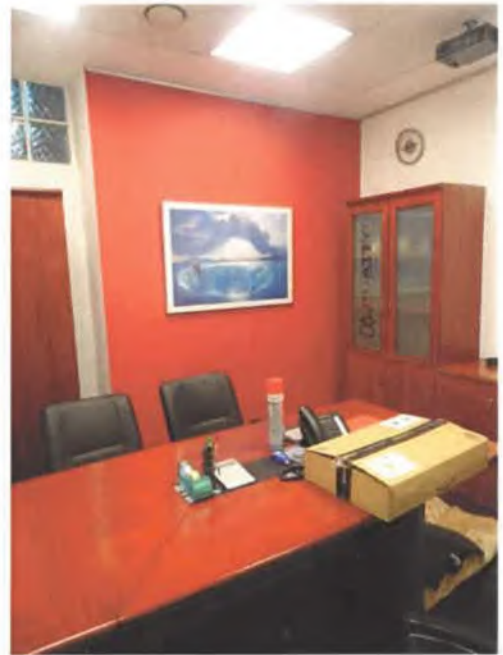
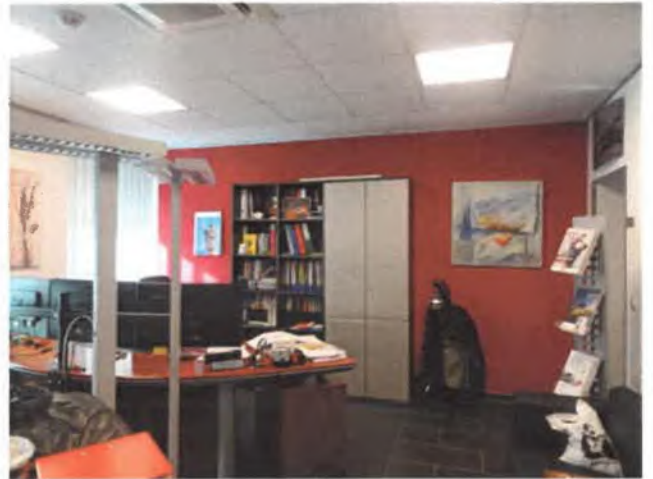
Bitte beachten Sie, dass im Zeitraum von **27.12.2022** bis **05.01.2023** das Büro geschlossen bleiben wird. In dringenden Schadensfällen können Sie uns auf unserem Notruftelefon unter **0664/191 33 92** erreichen.

Ab 09.01.2023 sind wir zu den gewohnten Büroöffnungszeiten wieder für Sie da!

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest, alles Gute und viel Erfolg für das neue Kalenderjahr. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

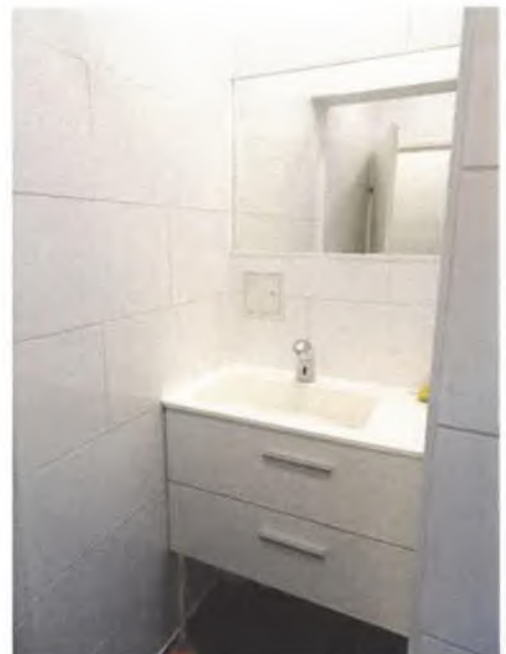
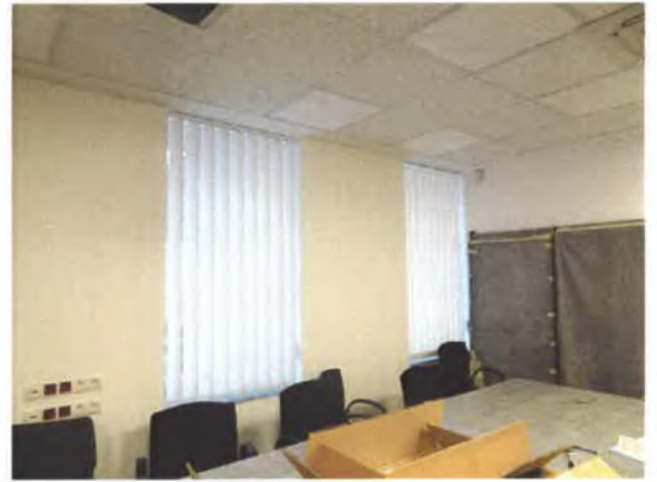
Mit freundlichen Grüßen,
Ihr Team der J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Fotodokumentation bei Befundaufnahme
WE-Einheiten und Allgemeinflächen



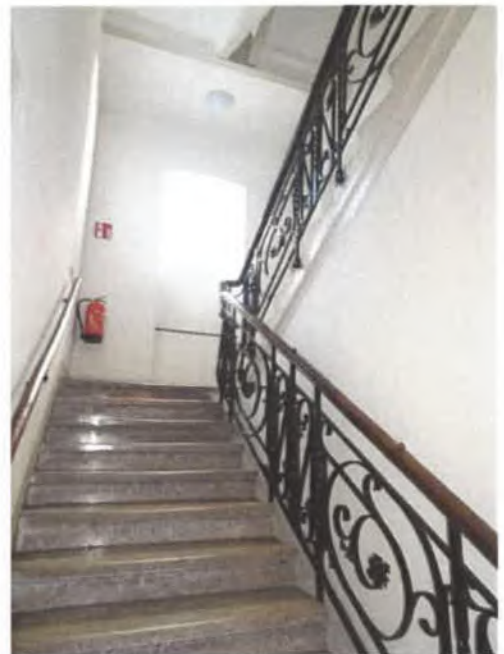
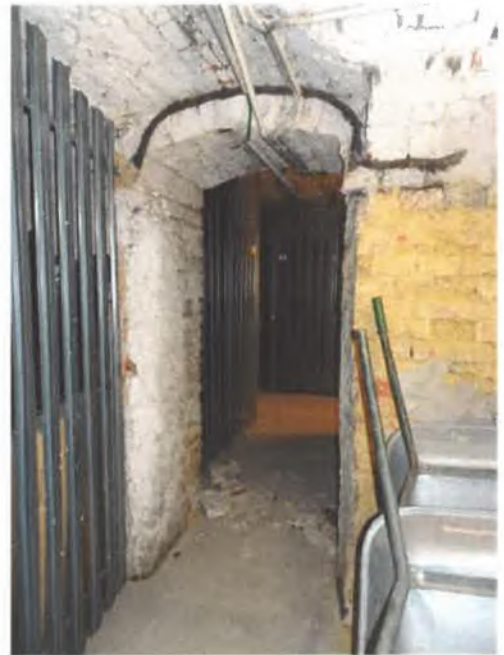














Fotos der Mieterin, Zustand zum Anmietungszeitpunkt



