

**Mag. Karl Wiesflecker**

Liechtensteinstraße 36  
1090 Wien

Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien

Tel.: 01/317 54 31  
Fax.: 01/310 15 69

## **Bezirksgericht Klosterneuburg**

Tauchnergasse 3  
3400 Klosterneuburg

**GZ: 8 E 580/24w**

# **Sachverständigengutachten**

zum Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile auf der Liegenschaft  
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 338, mit der GST-Nr. 420/1, 420/2, 421/1  
BLNr 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37 (Gesamtanteil 432/1545)

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

**3400 Klosterneuburg, Dr. Strebl - Promenade 2/Hofkirchnergasse 7-9**



# Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

<b>EXEKUTIONSSACHE:</b>	
<b>Betreibende Partei</b> WEGEZ 338 GB 01704 Klosterneuburg v.d. Edlauer Immobilitentreuh.GmbH & Co KG als Verw.gem.§ 18 WEG Josefstr. 19 3100 St. Pölten	vertreten durch Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG Riemerplatz 1 3100 St. Pölten Tel.: 02742/47 087, Fax: 02742/47 089 (Zeichen: WEGEZ338/HaniAr-18)
<b>Verpflichtete Partei</b> Hani Argitim geb. 03.12.1974 Schulsteig 18 1190 Wien	
<b>Wegen:</b> EUR 10.149,68 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)	

## Inhaltsverzeichnis vom Gutachtensaufbau

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Bewertungsstichtag .....	3
1.3. Unterlagen.....	3
<b>2. Befund .....</b>	<b>4</b>
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft .....	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft .....	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé .....	6
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Umgebung).....	7
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen .....	8
2.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten.....	9
<b>3. Bewertung .....</b>	<b>13</b>
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens .....	13
3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien .....	14
3.2.1. Ermittlung des Rohertrages.....	14
3.2.2. Laufende Instandhaltung .....	15
3.2.3. Mietausfallwagnis .....	15
3.2.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes.....	15
3.2.5. Berücksichtigung von Erschwernissen im Wohnungseigentum.....	16
3.3. Wertermittlung der einzelnen WE-Objekte.....	17
3.4. Marktanpassung .....	17
<b>4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....</b>	<b>18</b>
4.1. Grundbuchsauszug .....	18
4.2. Pläne, lt. Planeinsicht .....	21
4.3. Fotodokumentation .....	24
4.4. Zinsliste der zu bew. Objekte für Monat 12/2024 (BK, Instandhaltung) .....	31
4.5. Denkmalschutzbescheid.....	32
4.6. Mietverträge .....	39
4.6.1. Geschäftslokal 2 .....	39
4.6.2. Top 22 .....	40
4.6.3. Top 23 .....	42
4.6.4. Top 24 .....	44

# 1. Allgemeines

## 1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile BLNr 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37 auf der Liegenschaft EZ 338, KG 01704 Klosterneuburg, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Dr. Strebl-Promenade 2/ Hofkirchnergasse 7-9, zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 14.03.2024 erteilt.

## 1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme, diese fand nach gescheiterter Befundaufnahme vom 26.04.2024 im Beisein des Gerichtsvollziehers und eines Schlossers am 27.08.2024 um 07.00 Uhr statt (Dauer rd. 1,5 Stunden). Bei der Befundaufnahme wurden die bewertungsgegenständlichen WE Objekte besichtigt.

## 1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

### **Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten u.a. berücksichtigt:**

- Befundaufnahme: 26.04.2024 um 8 Uhr, 27.08.2024 um 7 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 10.04.2024, 17.12.2024, 19.12.2024
- Einsicht in den Bauakt: 27.08.2024
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung Klosterneuburg, u.v.m;
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Bestandobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*  
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,  
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,  
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*  
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;  
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUNited GmbH

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

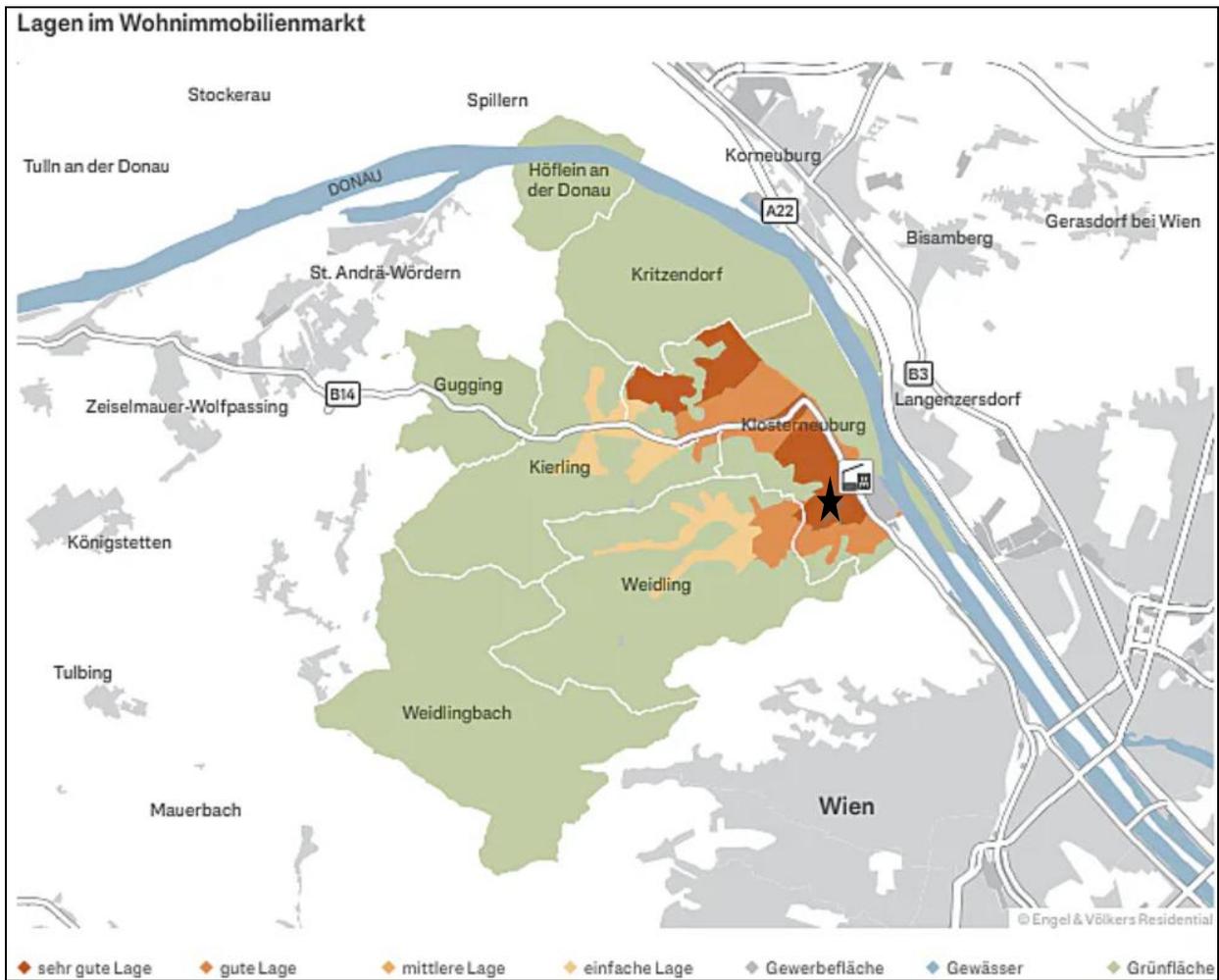
## 2. Befund

### 2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

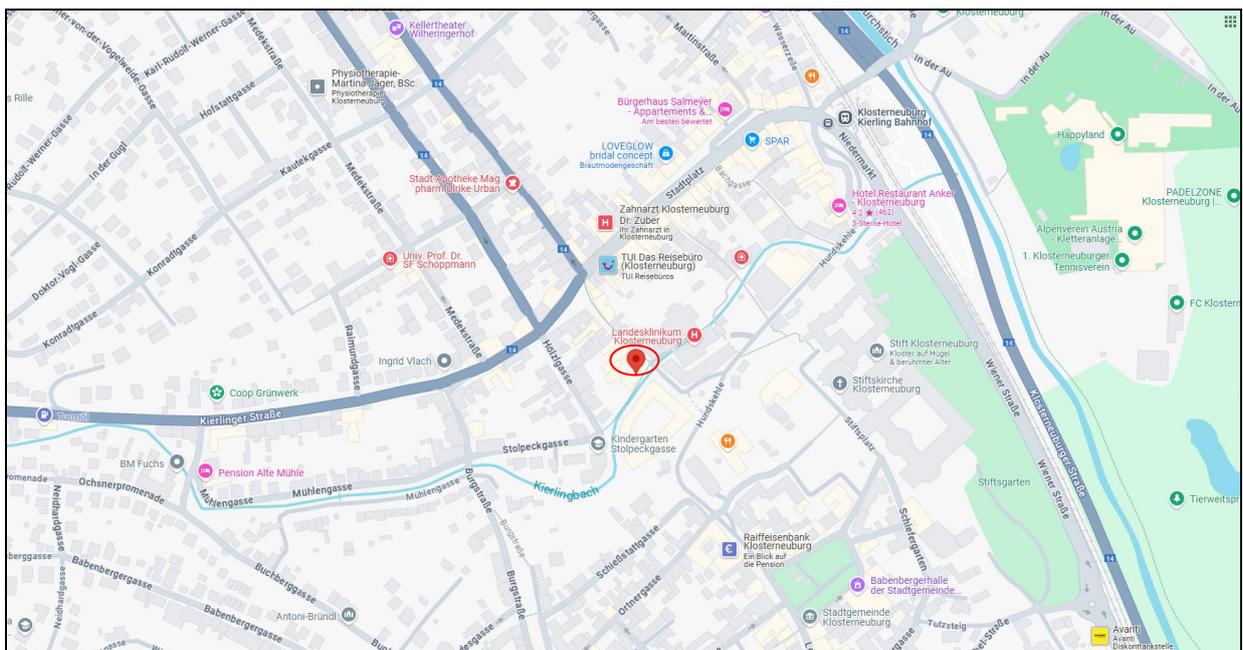
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Lage	
Kriterium	Beschreibung
<p><b>Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr</b></p> <p><b>Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung</b></p>	<p><b><i>Lage allgemein – Qualifikation gute Wohnlage / durchschnittliche Geschäftslage</i></b>            Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Katastralgemeinde Klosterneuburg) in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz Klosterneuburg, unweit vom Landeskrankenhaus Klosterneuburg. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine geschlossene, dem historischen Ensembleschutz an mehrgeschossig gebauten Ein- und Mehrparteienhäusern (ehemals Bürger- und Handwerkshäuser) entsprechender Bebauung im dicht verbauten Stadtkern von Klosterneuburg aus.</p> <p><b><i>Lage Individualverkehr – durchschnittliche bis gute Verkehrsanbindung</i></b>            Die Liegenschaft ist unmittelbar über die Bundesstraße (B14) bspw. von Wien oder Tulln kommend, gut erreichbar.</p> <p><b><i>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittliche bis gute Verkehrsanbindung</i></b>            Die unmittelbare Anbindung der Liegenschaft durch öffentliche Verkehrsmittel ist mit dem Stadtbus Nr. 1 (Haltestelle Stadtplatz) oder andere Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 möglich. Der zentrale Knotenpunkt Bahnhof ‚Kierling‘ kann ist rd. 5 Min. fußläufig erreichbar. Dort verkehren die ÖBB-Züge der Linien S40 und R40 sowie Regionalbusse der Linien REX4 und REX41. Die Verbindung in die Bundeshauptstadt Wien führt in rd. 25 Minuten direkt zum Bahnhof Wien-Spittelau/Franz-Josefs-Bahnhof, von wo aus einer Weiterführung in die Wiener U-Bahn-Linien U4 und U6 nichts im Wege steht.</p> <p><b><i>Lage Nahversorgung – durchschnittliche Infrastrukturanbindung</i></b>            Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/ Einzelhandelsgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergärten, etc. sind in unmittelbarer Umgebung gegeben.</p>

## 2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: [www.engelvoelkers.com/de-at/immobilienpreise-je-nach-lage](http://www.engelvoelkers.com/de-at/immobilienpreise-je-nach-lage)



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps) - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein

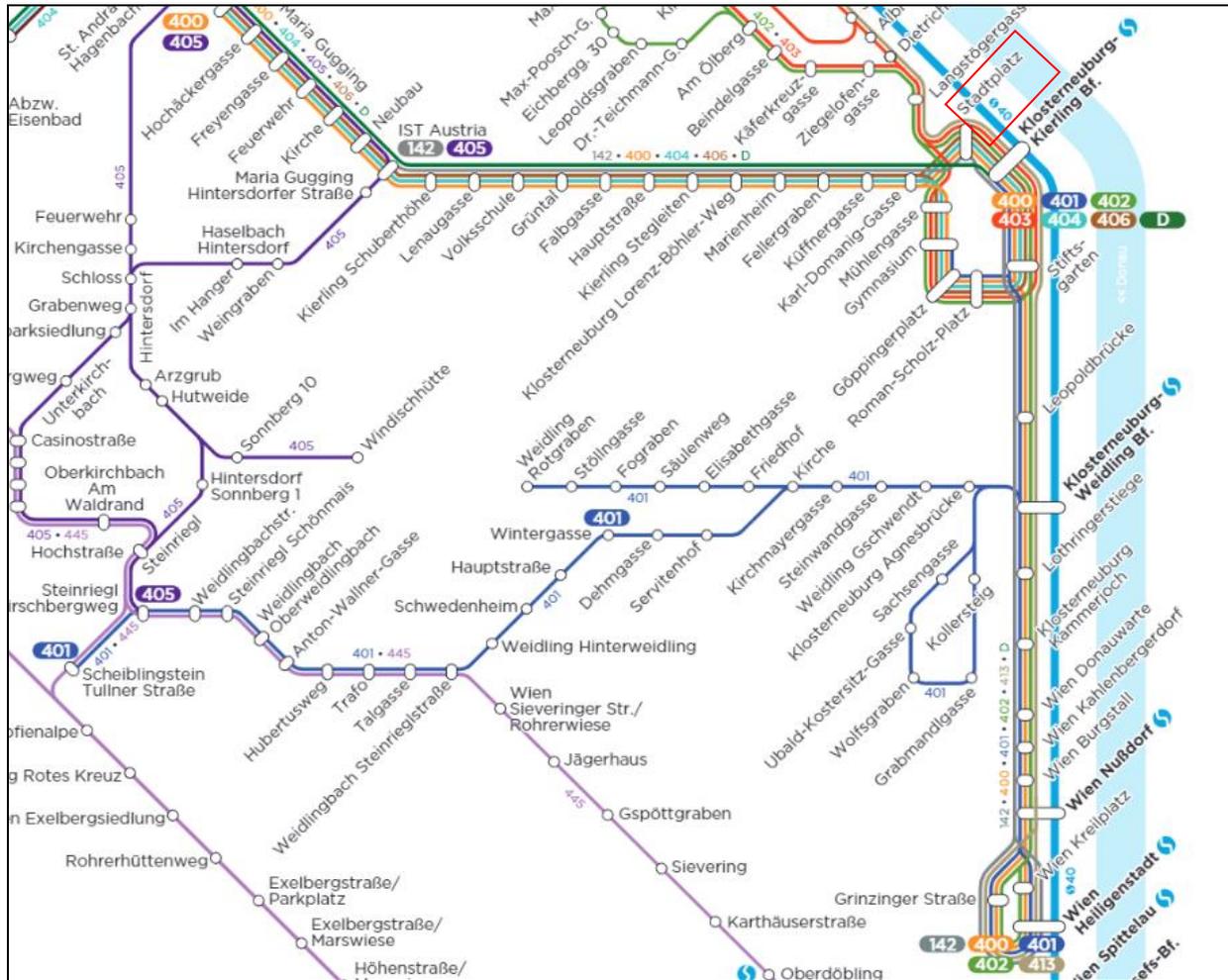
## 2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
<b>Apotheke</b>	Apotheke zum heiligen Leopold, Stadtplatz 8, 3400 Klosterneuburg	200 m
<b>Arzt</b>	Yvonne Frühwirth, Kreuzergasse 1, 3400 Klosterneuburg	174 m
<b>Aufladestation</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	276 m
<b>Autowaschanlage</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,73 km
<b>Bäckerei</b>	Dacho	174 m
<b>Bank</b>	Oberbank, Kierlinger Straße 1, 3400	88 m
<b>Bankomat</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	94 m
<b>Bar</b>	Manege	542 m
<b>Bibliothek</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	996 m
<b>Café</b>	Cafe-Konditorei Eisvogel	306 m
<b>Club / Disco</b>	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	4,22 km
<b>Drogerie</b>	Bipa	201 m
<b>Eissalon</b>	Leonardelli la Gelateria	102 m
<b>Fahrradabstellanlage</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	24 m
<b>Fahrschule</b>	driverspoint	3,30 km
<b>Fahrzeugverleih</b>	KIRCHHOFF Mobility Austria GmbH, Schuster Straße 1, 2111 Tresdorf-Gewerbegebiet	7,01 km
<b>Fast-Food Restaurant</b>	Pizza Hollywood	39 m
<b>Fleischer</b>	Berger	233 m
<b>Friseur</b>	PIA Frisurendesign	27 m
<b>Gemischtwaren</b>	Reformhaus Klosterneuburg	304 m
<b>Kasino</b>	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	11,97 km
<b>Kindergarten</b>	Kindergarten Stolpeckgasse	116 m
<b>Kino</b>	Hollywood Megaplex SCN, Ignaz-Köck-Straße 1, 1210 Wien	7,08 km
<b>Klinik</b>	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	3,95 km
<b>Konditorei</b>	Ideenkonditorei Wurbs	708 m
<b>Krankenhaus</b>	Landesklinikum Klosterneuburg	84 m
<b>Kulturinstitut</b>	Gehbeat	367 m
<b>Kulturzentrum</b>	Essl Museum	965 m
<b>Museum</b>	Stadtmuseum Klosterneuburg, Kardinal Piffl Platz 8, 3400 Klosterneuburg	454 m
<b>Parkgarage</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	176 m
<b>Planetarium</b>	Planetarium, Würstelprater/Praterstern, 1020 Wien	11,46 km
<b>Polizeidienststelle</b>	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	527 m
<b>Postamt</b>	post office 3400, Leopoldstraße 21, 3400 Klosterneuburg	521 m
<b>Pub</b>	Leopoldi	346 m
<b>Rechtsanwalt</b>	Staatsanwaltschaft Korneuburg	4,29 km
<b>Restaurant</b>	Stadtbeisl	55 m
<b>Rettungsstützpunkt</b>	RK Klosterneuburg	170 m
<b>Schule</b>	Neue Niederösterreichische Mittelschule Langstögergasse	383 m
<b>Seniorenwohnheim</b>	Geriatrizentrum Klosterneuburg	596 m
<b>Supermarkt</b>	Spar	281 m
<b>Tankstelle</b>	Avanti	602 m
<b>Tierarzt</b>	Andreas Schnabl, Am Stadtplatz 33, 3400 Klosterneuburg	203 m
<b>Universität / Hochschule</b>	Modul University Vienna, Am Kahlenberg, 1190 Wien	3,75 km
<b>Vergnügungspark</b>	Fossilienwelt Weinviertel, Austernplatz, 2100 Stetten	7,22 km
<b>Zahnarzt</b>	Alfred Zuber, Stadtplatz 4, 3400 Klosterneuburg	164 m
<b>Zoo</b>	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl, 1190 Wien	4,70 km

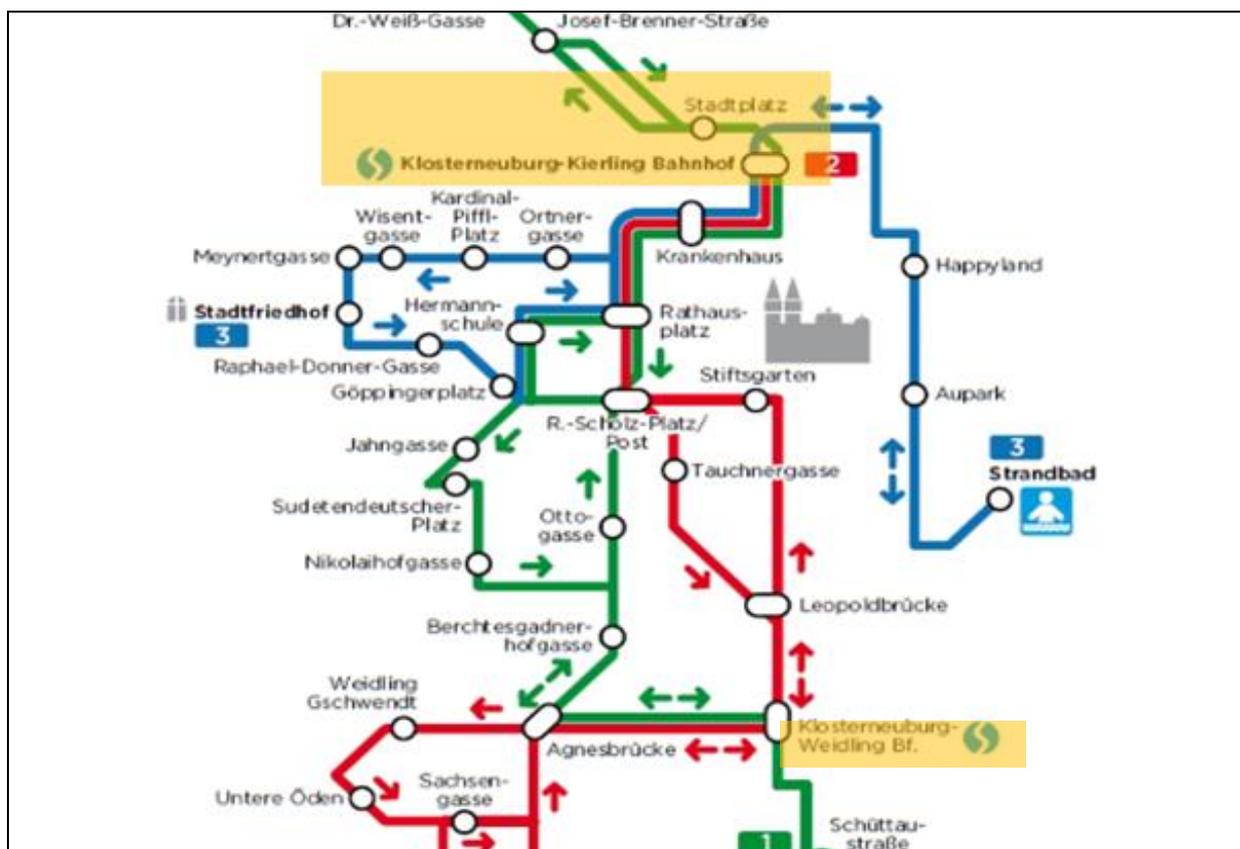
Quelle: [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping) - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

## 2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Umgebung)

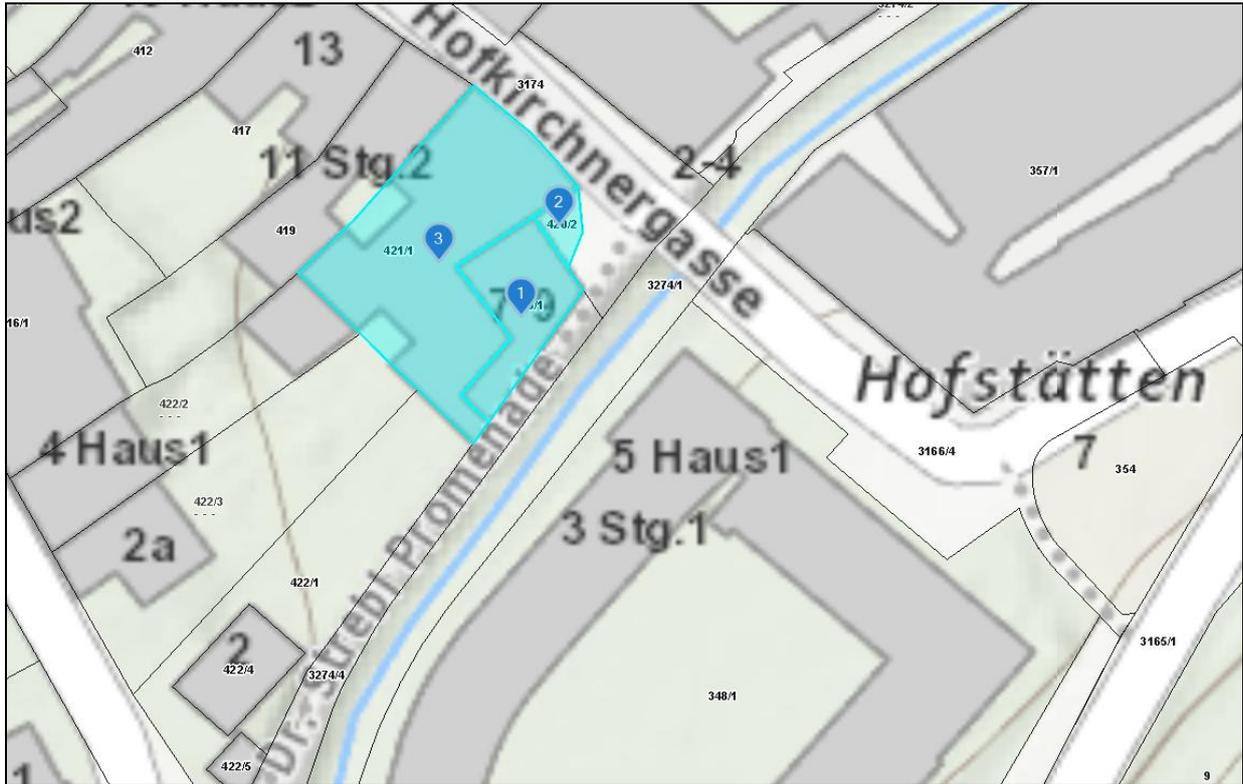


Quelle: [www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene\\_2022](http://www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022)

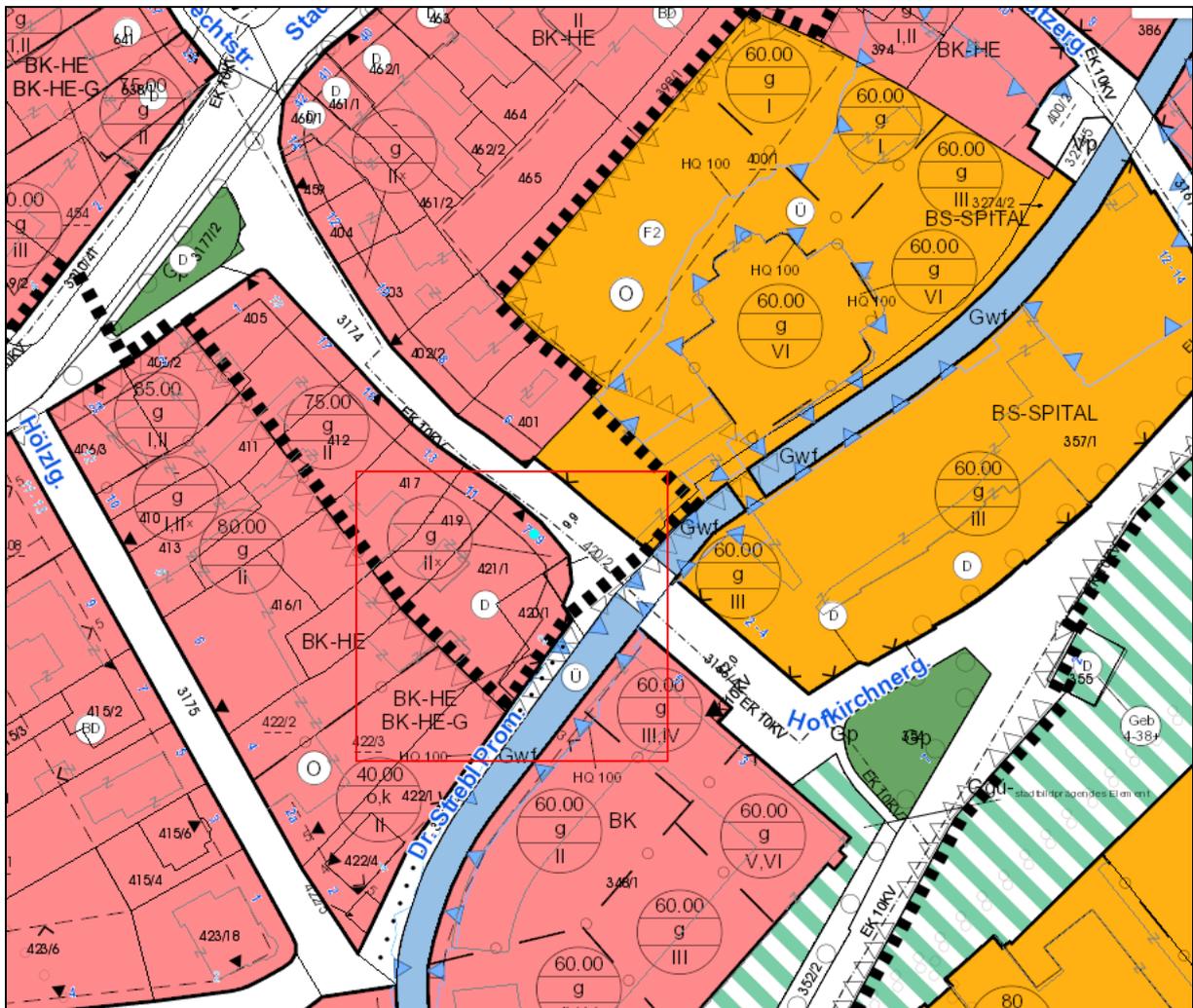


Quelle: [https://www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene\\_2022](https://www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022)

## 2.3. Flächenwidmungs- und Baugebungsbestimmungen



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas> für doe Grundstck. 420/1, 420/2, 421/1



Quelle: [www.klosterneuburg.at/Oertliche\\_Raumplanung](http://www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung)

## 2.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten

<b>Allgemeine Teile der Liegenschaft</b>	
<b>Kriterium</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft/ Baujahr/ Geschosse</b>	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist annähernd eben, weist eine unregelmäßige Grundstückskonfiguration aus und verfügt über eine grundbücherlich erhobene Gesamtfläche von 850 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die auf der zu bewertenden Liegenschaft befindlichen Gebäudeteile des Wohn- und Geschäftshauses teilen sich in einen renovierten Alt- und in einen Neubauteil. <i>Der entlang der Dr. Strebl-Promenade und Kierlingbach (Ausrichtung Südwest) gelegene Neubauteil</i>, wurde im 1991 baugenehmigt und in den Folgejahren errichtet. Auf diesem Teil der Liegenschaft befinden sich im EG-Bereich die bewertungsgegenständlichen Geschäftsobjekte (Top 2, 3, 4 und 5), der Müllraum und der Kinderwagen-/Fahrradraum und der Heizraum, sowie der bewertungsgegenständliche Lagerraum (Lager Top 1) und die den Wohnungen Top 22 und 24 als Zubehör zugeordneten Kellerräume.</p> <p><i>Der Altbau</i> entlang der Hofkirchnergasse befindet sich am Beginn des geschlossenen Häuserensembles in der Hofkirchnergasse, weist eine historische Bausubstanz auf (<i>im Kern handelt es sich um spätgotisches Ensemble von zweigeschoßigen Handwerker- und Ackerbürgerhäusern</i>) und steht auch aufgrund der vielfach dekorativen Details unter Denkmalschutz. In diesem Gebäudeteil befinden sich im OG die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 22, 23, 24.</p>
<b>Widmung,</b> lt. FL-Widmungsplan Klosterneuburg	BK-HE, BK-HE-G, g, II, D. <i>„Kerngebiet Handelseinrichtung, wobei die Erdgeschosszone nur gewissen Nutzungen zugehören darf (Gaststätte, Büro, Geschäftsräume, Versammlungs- u. Vergnügungstätten, Werkstätten, öffentl. Einrichtung, Räumlichkeiten für kulturelle od. soziale Zwecke); geschlossene Bauweise, Bauklasse II, Schutzzone, Baulichkeiten unter Denkmalschutz.</i>
<b>Anbindung an das öffentliche Gut</b>	Eine unmittelbare Anbindung ans öffentliche Gut ist gegeben (siehe Lagebeschreibung, Pkt. 2.1.).
<b>Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster</b> www.umweltbundesamt.at/vfka	<hr/> Information: Das Grundstück 420/1 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet <hr/> Information: Das Grundstück 420/2 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet <hr/> Information: Das Grundstück 421/1 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet <hr/> <p><i>Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen bzw. keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.</i></p>

<b>Grundbuchstand</b> (Gesamtanlage)	Auf der Liegenschaft wurde 1998 (TZ 3361/98) Wohnungseigentum begründet; (ursprünglich 27 WE Objekte mit gesamt 12 Kellerräumen als Zubehör). Mit Beschluss des BG-Klosterneuburg zu GZ 4 Msch 3/11i wurden die WE-Anteile neu festgesetzt, da der ursprünglich einverleibte WE-Anteil BLNR:26 (Kellerraum Top 1) notwendig als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu qualifizieren war. Im C-Blatt ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG eingetragen, welche eine Verteilung nach Anteilen vorsieht. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei; außerbücherliche Lasten sind dem SV nicht bekannt.
<b>Bewirtschaftungs- Informationen der Hausverwaltung</b>	Lt. Information der Hausverwaltung erfolgt die Beheizung der Liegenschaft durch eine Zentralheizungsanlage (Nahwärmeversorgung), wobei die EVN direkt an die Wohnungseigentümer vorschreibt. Die Warmwasserverrechnung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung, die Verrechnung erfolgt aber über die Hausverwaltung, da nicht alle Wohnungseigentümer an das Warmwasser angeschlossen sind. In den letzten 10 Jahren wurde eine Sanierung des Gebäudesockelbereiches und Putzsanierung (2017-2019) vorgenommen, sonst wurden kleinere Instandhaltungsarbeiten durchgeführt (Tausch beider Eingangsportale, Erneuerung Gegensprechanlage, Tausch Dachflächenfenster einer Wohnung, Sanierung Blitzschutz). Auf Grund des aktuellen Sanierungserfordernisses der Glasdachkonstruktion (aufgrund der anhaltenden Schäden durch Regenwasser) im Innenhof plant die Wohnungseigentümergeinschaft seit 2024 den Abbruch der Glaskonstruktion und die anschließende Neugestaltung des Innenhofs (Begrünung). Der aktuell vorliegende Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft wurde von Wohnungseigentümern beeinsprucht; eine Entscheidung des Gerichts liegt bislang nicht vor.
<b>Energieausweis</b>	Dem Sachverständigen liegt nur ein Energieausweis vom Neubauteil vor; dieser ist bis zum 11.11.2029 gültig.
<b>Rücklage</b>	Die RL zum 31.12.2024: € 129.000,00 (Gesamtliegenschaft).
<b>Beschreibung der einzelnen bewertungsgegenständlichen WE-Ateile</b>	
<b>Beschreibung der bewertungsgegen- ständlichen WE- Objekte</b> (Raumaufteilung/ Nutzflächen/ Beschreibung der einzelnen Räumlichkeiten)	<p><b>Lager 1 / Top I:</b> Das Lager befindet sich im Neubauteil im Kellergeschoss neben dem Heizraum und besteht aus einem großen Einzelaum mit Stromanschluß für Licht (Steckdosen sind ebenfalls vorhanden). Das WE-Objekt verfügt über keine Wasserentnahmestelle und über keinen Heizungsanschluss; eine natürliche Belichtung ist bedingt durch die Lage im Kellergeschoss nicht vorhanden. Der Raum ist augenscheinlich trocken, die Wände sind verspachtelt und der Boden ist betoniert. Durch den Raum gehen an der Wand entlang die Gasleitung und die Abwasserrohre des Hauses durch. Der Raum ist zu Lagerzwecken geeignet.</p> <p><u>Nutzfläche:</u> 19,85 m<sup>2</sup> <u>Ausstattungen:</u> keine besonderen Ausstattungsmerkmale <u>Ausstattungs- und Erhaltungszustand:</u> bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten als Lager durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand <u>Nutzung:</u> Leerstand</p> <p><b>Geschäftslokal 2:</b> Das Geschäftslokal liegt im Neubauteil auf Geschossebene: EG, direkt an der Dr. Srebl-Promenade. Der Eingangsbereich befindet sich auf der linken Seite des Durchgangs zum überdachten Innenhof gegenüber dem Müllraum. Das GL besteht aus einem großen Raum mit Glas- und Fensterfronten zur Promenade- bzw. Durchgang Richtung Innenhof. Im Geschäftsobjekt befindet sich ein Küchenblock mit Wasseranschluss (dieser wurde lt. Aussage des Mieters selbst eingebaut).</p>

Nutzfläche: ca. 42,66 m<sup>2</sup>, lt. MV; lt. Vorschriftung der HV (ZILI 38,90 m<sup>2</sup>)  
Beheizung: Hauszentralheizung mit Warmwasserverrechnung durch HV  
Elektrik: FI/Schutzeinrichtung augenscheinlich wahrnehmbar  
Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal  
Böden: Laminat;  
Wände/Decken: gestrichen  
Ausstattungs- und Erhaltungszustand altersbezogener, durchschnittlicher Erhaltungszustand- keine Sanitäreinrichtungen vorhanden  
Nutzung: als Büro befristet bis 31.8.2025 vermietet. Mietertrag lt MV: netto € 341,28 mtl. zuzgl. anteilige Aufwendungen/WE.

### **Geschäftslokal 3**

Das Geschäftslokal liegt unmittelbar neben dem GL2 gegenüber dem Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und besteht aus einem großen Geschäftsraum; im Geschäftsraum selbst befinden sich Raumteilungen.

Nutzfläche: lt. Vorschriftung der HV (ZILI) 62,95 m<sup>2</sup>.  
Beheizung: Hauszentralheizung mit Warmwasserverrechnung durch HV  
Elektrik: FI/Schutzeinrichtung, mit Beleuchtungskörpern und Stromversorgung durch Bodendosen.  
Anschlüsse: Strom  
Fenster: vollflächige Verglasung in den Innenhofbereich  
Böden: Laminat  
Wände/Decken: gestrichen  
Ausstattungen: keine besonderen Ausstattungsmerkmale (kein Sanitärbereich)  
Ausstattungs- und Erhaltungszustand altersbezogener, durchschnittlicher Erhaltungszustand, einfache Ausstattung - kein Sanitärbereich vorhanden  
Nutzung: Leerstand

### **Geschäftslokal 4+5**

Bauliche Zusammenlegung der beiden WE-Anteile (BLNr. 31 und 32)  
Geschäftslokal liegt neben dem GL3 (Ausrichtung überdachter Innenhof). Das GL 4+5 besteht aus mehreren Geschäftsräumen, Kücherraum (Ausstattung: Waschbecken), Sanitärbereich (Ausstattung: WC/Bad: Dusche, Heizungstrockner).

Nutzfläche: lt. Plan 51,20 m<sup>2</sup> und 72,31 m<sup>2</sup> (gesamt 123,51 m<sup>2</sup>); lt. Vorschriftung der HV (ZILI) 123,61 m<sup>2</sup>.  
Beheizung: Hauszentralheizung mit Warmwasserverrechnung durch HV  
Elektrik: FI/Schutzeinrichtung, mit Beleuchtungskörpern und Stromversorgung durch Bodendosen.  
Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal  
Fenster: vollflächige Verglasung in den Innenhofbereich  
Böden: Laminat (Bad/WC verfließt)  
Wände/Decken: gestrichen  
Ausstattungs- und Erhaltungszustand altersbezogener, durchschnittlicher Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung  
Nutzung: Leerstand

### **Wohnung Top 22, Keller 22**

Die Wohnung befindet sich im OG des Altbauteiles und ist zur Hofkirchnergasse ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus 2 Haupträumen (Wohnzimmer mit offener Küche und einem weiteren Hauptraum) einem Bad (mit Dusche, Waschmaschinenanschluß, Handtuchtrockner) und einem separaten WC. Der im Wohnungseigentum zugeordnete Kellerraum konnte Vorort nicht besichtigt werden.

Nutzfläche: lt. Plan 46,12 m<sup>2</sup>; lt. Vorschriftung der HV (ZILI) 38,76 m<sup>2</sup>.  
Beheizung: Zentralheizung mit individueller Warmwasseraufbereitung (Radiatoren).  
Elektrik: FI/Schutzeinrichtung (E-Befund liegt nicht vor)

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Gas (EVN)

Fenster: Holzfenster mit ISO-Verglasung

Böden: Wohnbereich: Laminat; Sanitärbereich: verflies

Wände/Decken: gestrichen; Sanitärbereich: verflies

Ausstattungs- und Erhaltungszustand: altersbezogener durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung

Nutzung: zum Zeitpunkt Bewertungsstichtag ursprünglich bis 14.1.2025 befristet vermietet, nachträgliche Vertragsverlängerung bis 15.01.2030; Nettomiettertrag € 412,50.

Zubehör: dem Wohnobjekt ist ein Kellerabteil zugeordnet.

#### **Wohnung Top 23**

Die Wohnung befindet sich im OG des Altbauteils und ist zum Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus einem Zimmer, einem Vorraum, einem Abstellraum, einer offenen Wohnküche und einem WC/Bad (Dusche, Waschmaschinenanschluß).

Nutzfläche: lt. Plan 50,41 m<sup>2</sup>; lt. Vorschreibung der HV (ZILI) 35,23 m<sup>2</sup>.

Beheizung: Zentralheizung mit individueller Warmwasseraufbereitung (Radiatoren)

Elektrik: FI/Schutzeinrichtung (E-Befund liegt nicht vor)

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Gas (EVN)

Fenster: Holzfenster

Böden: Wohnbereich: Laminat; Sanitärbereich: verflies

Wände/Decken: gestrichen; Sanitärbereich: verflies

Belichtung: gut

Ausstattungs- und Erhaltungszustand altersbezogener durchschnittlicher Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung

Nutzung: bis 31.05.2026 befristet vermietet; Nettomiettertrag € 381,51

#### **Wohnung Top 24 Keller 24**

Die Wohnung befindet sich im OG des Altbauteils und ist zur Hofkirchnergasse und zum Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus einem Zimmer (innenhofseitig), einem Schrankraum, einem kleinen Flur, einem großen Wohnzimmer mit einer offenen Wohnküche und einem WC/Bad (Dusche, Waschmaschinenanschluß). Betreffend diese Wohnung wurde die seitens des Verpflichteten beantragte Einbeziehung eines Gangteils baubehördlich abgelehnt. Der im Wohnungseigentum zugeordnete Kellerraum konnte Vorort nicht besichtigt werden.

Nutzfläche: lt. Plan 62,50 m<sup>2</sup>; lt. Vorschreibung der HV (ZILI) 70,80 m<sup>2</sup>.

Beheizung: Zentralheizung mit individueller Warmwasseraufbereitung

Elektrik: FI/Schutzeinrichtung augenscheinlich wahrnehmbar

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Gas

Fenster: Holzfenster

Böden: Wohnbereich: Laminat; Sanitärbereich: verflies

Wände/Decken: gestrichen; Sanitärbereich: verflies

Ausstattungs- und Erhaltungszustand altersbezogener, durchschnittlicher Erhaltungszustand; durchschnittliche bis gute Ausstattung

Nutzung: bis 30.06.2025 befristet vermietet; Nettomiettertrag € 562,50

Zubehör: dem Wohnobjekt ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## 3. Bewertung

### 3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

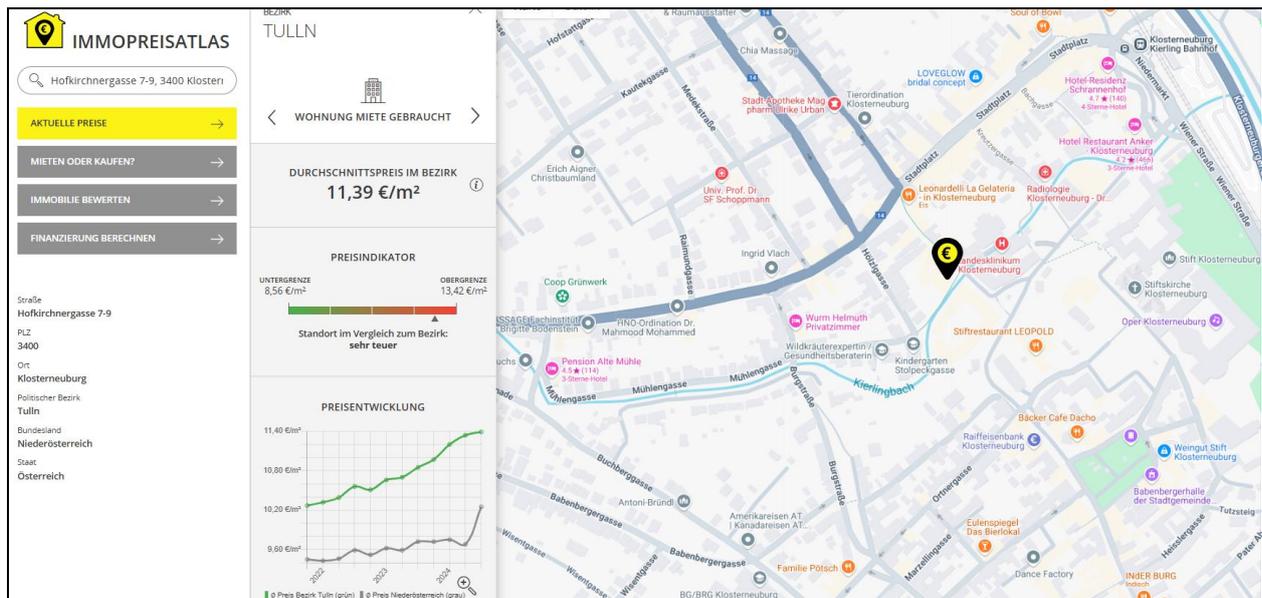
Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen handelt es sich um Wohnungseigentumsobjekte, die teilweise als Geschäftsflächen/Büros, Lager und teilweise als Wohnungen gewidmet sind und aktuell durch Vermietung bewirtschaftet werden.

In der Literatur wird für die Bewertung von **Geschäftsobjekten** grundsätzlich das Ertragswertverfahren als geeignet erachtet, da durch dieses Verfahren die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten dargestellt werden. Auf Grund der aktuell bestehenden Bewirtschaftung der Wohnungen durch Bestandgabe wird das Ertragswertverfahren auch für die **Wohnobjekte** herangezogen.

### **Ertragswertverfahren: nähere Erläuterungen iSd § 5 LBG**

- (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*
- (3) 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 entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

## 3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien



Quelle: www.immobiliensatlas.at – Mietpreis Liegenschaftsumkreis im 3. Quartal 2024.

### 3.2.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Rohertrages ist ein, für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile durch indirekten Vergleich, erhobener, nachhaltig zu erzielender Nettomiettertrag auf Basis aktueller Marktgegebenheiten. Aus den Recherchen aktueller Mietangebote konnte für Geschäftsobjekte mit guter Nutzungsmöglichkeit in gut frequentierter Lage in Klosterneuburg ein Mietpreis zwischen rd. € 12,50 - € 18,00 /m<sup>2</sup> erhoben werden.

Auf Grund der bestehenden Lage der bewertungsgegenständlichen Geschäftsobjekte innerhalb des Gebäudes (Innenhoflage- nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße gelegen) und des bestehenden Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der Geschäftsobjekte wird aus Sachverständigensicht eine Nettomiete von € 10,00/m<sup>2</sup> für die Geschäftsobjekte angesetzt. Dieser Ansatz lässt sich auch aus der aktuellen Vermietung des Geschäftsobjektes Top 2 wertentsprechend nachvollziehen; aktuell wird für dieses Geschäftsobjekt ein Nettoertrag von € 8,77 vorgeschrieben. Für das Lager im Kellergeschoss werden bezogen auf die Ausstattung und Lage € 5,00/m<sup>2</sup> als Rohertrag herangezogen.

Für Wohnobjekte liegt das Mietpreisniveau zwischen rd. € 8,50 und € 13,50/m<sup>2</sup> und wird auf dieser Basis für den Rohertrag ein nachhaltig erzielbarer Nettomiettertrag von € 12,50/ m<sup>2</sup> angesetzt, welcher ebenfalls durch die aktuellen Bestandgaben als nachhaltig erzielbar zu qualifizieren ist. Die erhobenen Mietpreise werden mit den jeweiligen Nutzflächen multipliziert.

Anteile	Bezeichnung	Nutzung	m <sup>2</sup> , lt. ZILl	m <sup>2</sup> bezogen auf die jeweiligen WE Anteile lt. ZILl	m <sup>2</sup> - für Bewertung		aktuelle Bewirtschaftung	MV Ende	Nettomiete, lt. MV	Nettoertrag/m <sup>2</sup>	nachhaltiger Nettoertrag €/m <sup>2</sup>	Nettoertrag €/mtl	Jahresrohertrag
12/1545	Lager Top1	Geschäftsobjekt	19,85 m <sup>2</sup>	19,85 m <sup>2</sup>	19,85 m <sup>2</sup>	4,91%	Leerstand				5,00 €	99,25 €	1 191,00 €
58/1545	GL 2	Geschäftsobjekt	38,90 m <sup>2</sup>	38,90 m <sup>2</sup>	38,90 m <sup>2</sup>	9,62%	vermietet	31.08.2025	341,28 €	8,77 €	10,00 €	389,00 €	4 668,00 €
75/1545	GL 3	Geschäftsobjekt	62,95 m <sup>2</sup>	62,95 m <sup>2</sup>	62,95 m <sup>2</sup>	15,57%	Leerstand				10,00 €	629,50 €	7 554,00 €
60/1545	GL 4	Geschäftsobjekt	123,61 m <sup>2</sup>	50,45 m <sup>2</sup>	51,20 m <sup>2</sup>	12,67%	Leerstand				10,00 €	504,53 €	6 054,37 €
87/1545	GL 5	Geschäftsobjekt		73,16 m <sup>2</sup>	72,31 m <sup>2</sup>	17,89%	Leerstand				10,00 €	731,57 €	8 778,83 €
39/1545	W22 Keller 22	Wohnobjekt	38,76 m <sup>2</sup>	38,76 m <sup>2</sup>	46,12 m <sup>2</sup>	11,41%	vermietet	14.01.2030	412,50 €	8,94 €	12,50 €	576,50 €	6 918,00 €
34/1545	W 23	Wohnobjekt	35,23 m <sup>2</sup>	35,23 m <sup>2</sup>	50,41 m <sup>2</sup>	12,47%	vermietet	31.05.2026	381,51 €	7,57 €	12,50 €	630,13 €	7 561,50 €
67/1545	W 24 Keller 24	Wohnobjekt	70,80 m <sup>2</sup>	62,50 m <sup>2</sup>	62,50 m <sup>2</sup>	15,46%	vermietet	30.06.2025	562,50 €	9,00 €	12,50 €	781,25 €	9 375,00 €

Vom ermittelten Rohertrag werden die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallrisiko in Abzug gebracht.

### **3.2.2. Laufende Instandhaltung**

Die laufenden Instandhaltungskosten für das Ertragswertverfahren setzen sich bei Wohnungseigentumsobjekten aus den anteiligen Reparaturfondseinzahlungen an die WEG und den Kosten individuell aus Vermietersicht in Bestandobjekten laufend vorzunehmende Instandhaltungsaufwendungen zusammen. Im gegenständlichen Fall liegen die anteilig zu tragenden Instandhaltungsaufwendungen in Bezug zum geltenden Verteilungsschlüssel (Anteilsschlüssel nach Anteilen) monatlich in einer Schwankungsbreite von rd. € 1,00 - € 1,80 /m<sup>2</sup>. Die individuell zu berücksichtigenden Kosten werden auf Grund des im Befund beschriebenen Ausstattungs- und Erhaltungszustands mit € 1,00/m<sup>2</sup> angesetzt.

### **3.2.3. Mietausfallwagnis**

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard %-Sätze werden für die Bewertung konkret 4,00 % für die Geschäftsobjekte und 2% für die Wohnobjekte angesetzt.

### **3.2.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes**

Der herangezogene Zinssatz für die Kapitalisierung des Reinertrages nimmt ganz grundsätzlich Bezug auf die derzeit am Immobilienmarkt bestehenden Renditeerwartungen der handelnden Marktteilnehmer je Ertragsobjekt und Nutzungsart. Im Zinssatz werden die, auf den Bewertungsgegenstand bezogenen, Marktkriterien der Liegenschaftsart (Geschäftsliegenschaft/ Wohnliegenschaft) berücksichtigt. Die Wahl des Zinssatzes für den Verkehrswert orientiert sich demnach nicht am Kapitalmarkt, sondern wird aus den regionalen Immobilienmarktentwicklungen zum Bewertungsstichtag abgeleitet. Lt. Empfehlung der SV liegt die Bandbreite der Zinssätze für Geschäftsflächen in guter Lage im Bereich zwischen 5,00% und 6,50% und für Wohnobjekte zwischen 2,50% und 4,50% (jeweils bezogen auf Bruttoanfangsrendite). Im gegenständlichen Fall wird für die Geschäftsobjekte ein Zinssatz von 6,00% und für die Wohnobjekte ein Zinssatz von 2,50% als wertentsprechend angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird einheitlich für alle Objekte mit 65 Jahren angenommen.

## Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

### Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

### HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 2/2024, Seite 91

### 3.2.5. Berücksichtigung von sonstigen Abschlägen

Für die beiden Geschäftsobjekte Top 4 und 5 wird ein Abschlag für bauliche Trennung der beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile berücksichtigt, ebenso werden 5% für die Mietvertragsverlängerung bis 2030 des Wohnobjektes Top 22 angesetzt. Für die im Zubehör zugeordneten Kellerräume zu den Wohnungen Top 22 und 24 wird jeweils ein Zuschlag von 2,50% vorgenommen.

### 3.3. Wertermittlung der einzelnen WE-Objekte

Anteile (BLNr)	Anteile	Bezeichnung	Nutzung	Jahresrohertrag	Instandhaltung WE/anno	Instandhaltung individuell / anno	IH/m²	Mietausfallwagnis/ %	Mietausfallwagnis/€	Jahresreinertrag	Kapitalisierungsfaktor	Ertragswert	sonstige Abschläge	Zuschlag für Kellerabstellraum	Summe Zuschläge /€	Verkehrswert	VW, gerundet
27	12/1545	Lager Top1	Geschäftsobjekt	1 191,00 €	216,00 €	238,20 €	1,00 €	4%	47,64 €	689,16 €	16,29	11 226,42 €	0,00%		- €	11 226,42 €	11 500,00 €
29	58/1545	GL 2	Geschäftsobjekt	4 668,00 €	1 044,00 €	466,80 €	1,00 €	4%	186,72 €	2 970,48 €	16,29	48 389,12 €	0,00%		- €	48 389,12 €	48 500,00 €
30	75/1545	GL 3	Geschäftsobjekt	7 554,00 €	1 350,00 €	755,40 €	1,00 €	4%	302,16 €	5 146,44 €	16,29	83 835,51 €	0,00%		- €	83 835,51 €	84 000,00 €
31	60/1545	GL 4	Geschäftsobjekt	6 054,37 €	1 080,00 €	614,40 €	1,00 €	4%	242,17 €	4 117,79 €	16,29	67 078,84 €	-5,00%		- 3 353,94 €	63 724,90 €	64 000,00 €
32	87/1545	GL 5	Geschäftsobjekt	8 778,83 €	1 316,82 €	867,72 €	1,00 €	4%	351,15 €	6 243,13 €	16,29	101 700,66 €	-5,00%		- 5 085,03 €	96 615,63 €	97 000,00 €
35	39/1545	W22 Keller 22	Wohnobjekt	6 918,00 €	702,00 €	553,44 €	1,00 €	2%	138,36 €	5 524,20 €	31,96	176 553,43 €	-5,00%	2,50%	- 4 413,84 €	172 139,60 €	172 500,00 €
36	34/1545	W 23	Wohnobjekt	7 561,50 €	612,00 €	604,92 €	1,00 €	2%	151,23 €	6 193,35 €	31,96	197 939,47 €	0,00%		- €	197 939,47 €	198 000,00 €
37	67/1545	W 24 Keller 24	Wohnobjekt	9 375,00 €	1 206,00 €	750,00 €	1,00 €	2%	187,50 €	7 231,50 €	31,96	231 118,74 €	0,00%	2,50%	5 777,97 €	236 896,71 €	237 000,00 €

### 3.4. Marktanpassung

Im Zuge der Recherche aktueller Vergleichstransaktionen konnten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zwei Referenzwerte erhoben werden. Zum einen wurde im Kalenderjahr 2023 (11/2023) das Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung Top15, samt Kellerraum) mit einer Nutzfläche von rd. 32 m² zu einem Kaufpreis von € 130.000,00 (entspricht rd. € 4.055,00/m²) bestandfrei und im Kalenderjahr 2024 (2/2024) das Geschäftslokal Top 7-8 zu einem Kaufpreis von € 54.000,00 (entspricht € 1.000,00/m²) ebenfalls bestandfrei verkauft. Die ermittelten Ertragswerte liegen im Bereich der erhobenen Referenzwerte und bestätigen aus Sachverständigensicht, dass die ermittelten Ertragswerte den Verkehrswerten der jeweiligen WE Anteile entsprechen.

**Die Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen WE-Anteile der Liegenschaft KG 01704 Klosterneuburg, EZ 338, Grundstücksadresse: 3400 Klosterneuburg, Dr. Strebl Promenade 2/Hofkirchnergasse 7-9, lauten gerundet:**

Anteile (BLNr)	Anteile	Bezeichnung	VW, gerundet
27	12/1545	Lager Top1	11 500,00 €
29	58/1545	GL 2	48 500,00 €
30	75/1545	GL 3	84 000,00 €
31	60/1545	GL 4	64 000,00 €
32	87/1545	GL 5	97 000,00 €
35	39/1545	W22 Keller 22	172 500,00 €
36	34/1545	W 23	198 000,00 €
37	67/1545	W 24 Keller 24	237 000,00 €



Wien, am 14.01.2025

der Sachverständige  
Mag. Karl Wiesflecker

## 4. Anlage/ Unterlagendokumentation

### 4.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg	EINLAGEZAHL	338
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg		
*****		
*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n)		***
*** 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***
*****		
Letzte TZ 2882/2024		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
420/1	Bauf.(10)	190 Dr. Strebl Promenade 2 Hofkirchnergasse 7 - 9
420/2	Gärten(10)	32
421/1	GST-Fläche	633
	Bauf.(10)	591
	Gärten(10)	42
GESAMTFLÄCHE		855
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
4	a 3223/1991 Denkmalschutz - Haus Hofkirchnergasse 7 auf Gst 420/1 und Haus Hofkirchnergasse 9 auf Gst 421/1	
5	a 21005/2012 Abtretung der Hauptmietzinse	
***** B *****		
27	ANTEIL: 12/1545	
	Argtim Hani	
	GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400	
	d 3361/1998 Wohnungseigentum an Lager 1 top Nr I	
	m 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht n gelöscht	
29	ANTEIL: 58/1545	
	Argtim Hani	
	GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400	
	d 3361/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2	
	m 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht n gelöscht	
30	ANTEIL: 75/1545	
	Argtim Hani	
	GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400	
	d 3361/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3	
	l 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht m gelöscht	
31	ANTEIL: 60/1545	
	Argtim Hani	
	GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400	

d 3361/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4  
 l 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht  
 m gelöscht

32 ANTEIL: 87/1545  
 Argtim Hani  
 GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400  
 d 3361/1998 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5  
 l 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht  
 m gelöscht

35 ANTEIL: 39/1545  
 Argtim Hani  
 GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400  
 d 3361/1998 Wohnungseigentum an W 22, Keller 22  
 l 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht  
 m gelöscht

36 ANTEIL: 34/1545  
 Argtim Hani  
 GEB: 1974-12-03 ADR: Hölzlg. 15/9, Klosterneuburg 3400  
 d 3361/1998 Wohnungseigentum an W 23  
 g 3247/2004 IM RANG 372/2004 Kaufvertrag 2004-07-02 Eigentumsrecht  
 h gelöscht

37 ANTEIL: 67/1545  
 Argtim Hani  
 GEB: 1974-12-03 ADR: Kierlinger Straße 12/1/9, Klosterneuburg 3400  
 d 3361/1998 Wohnungseigentum an W 24, Keller 24  
 l 21005/2012 IM RANG 20824/2012 Kaufvertrag 2012-07-25 Eigentumsrecht  
 m gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

31 a 3361/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 19 WEG

89 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
 a 2283/2019 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 8141/2019)  
 Pfandurkunde 2019-06-27  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.300.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)

c 2283/2019 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 8141/2019)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 81  
 EZ 100 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 95  
 EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 89  
 EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 104

93 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
 a 2445/2020 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3037/2020)  
 Pfandurkunde 2020-09-08  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.020.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)

c 2445/2020 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3037/2020)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 2013 KG 01002 Alsergrund C-LNR 4  
 EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 93  
 EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 82  
 EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 108

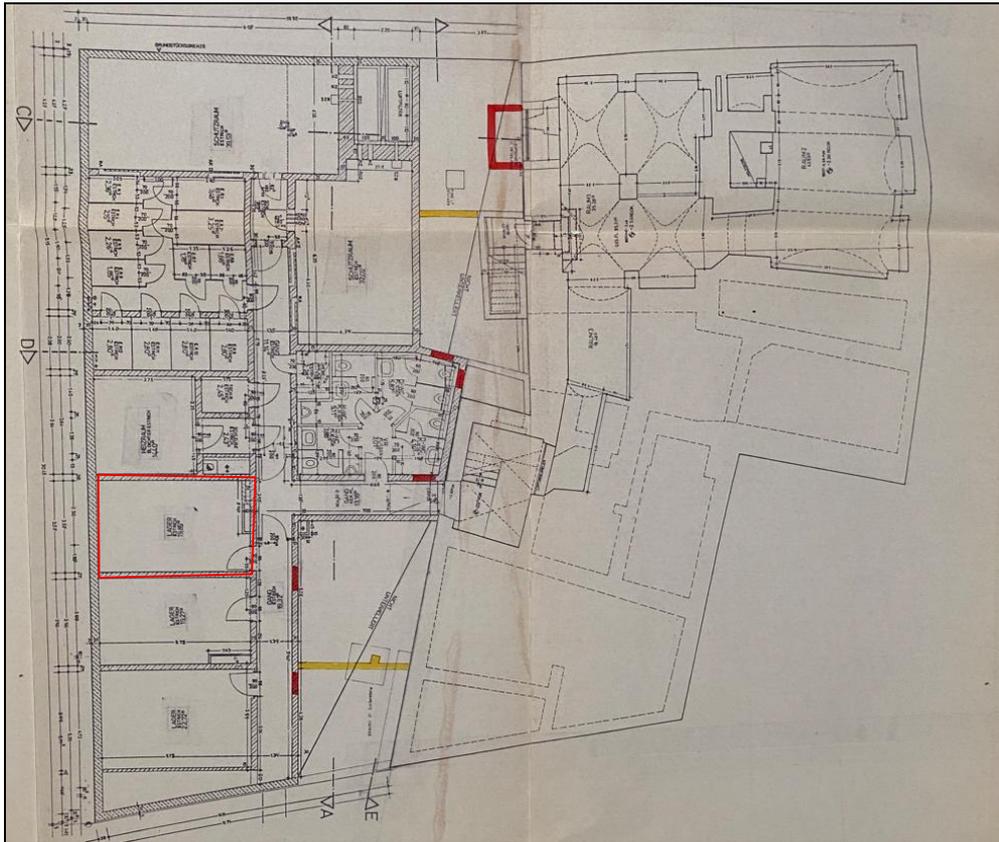
99 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
 a 3064/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 750/23g)

101 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
 a 277/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 10.199,68 (darin enthalten

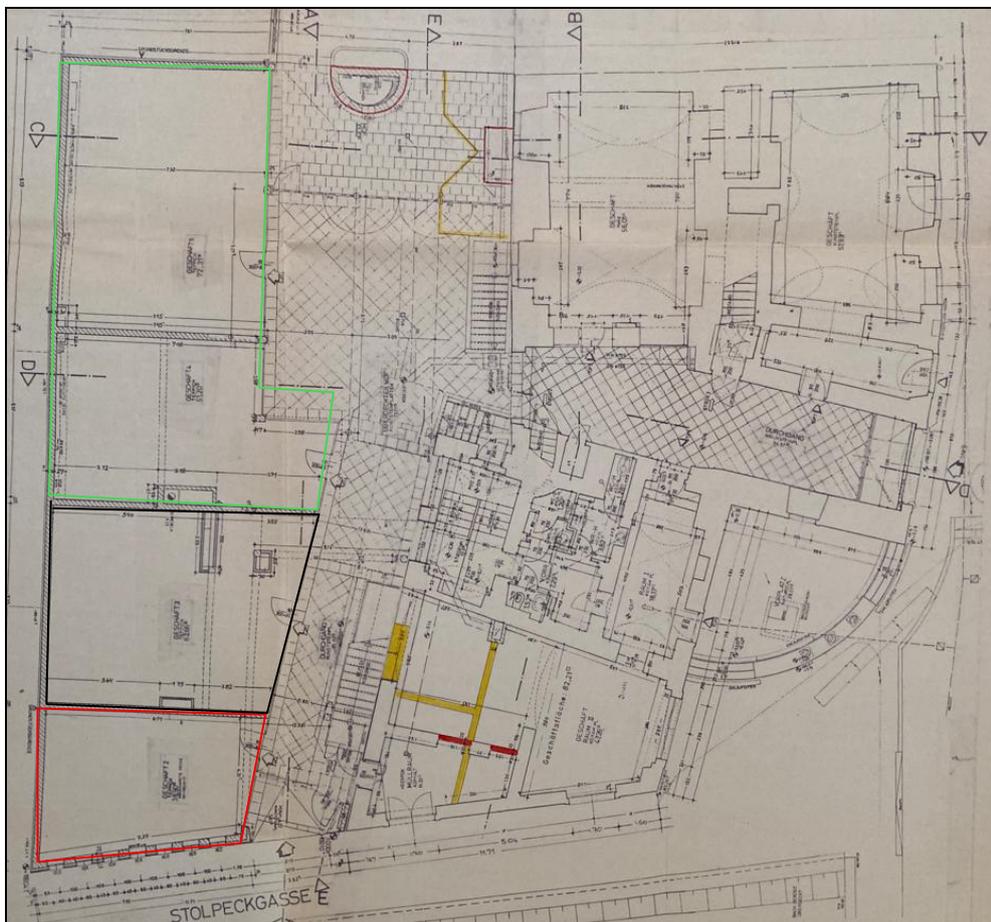
- eine Nebenforderung von EUR 50,--), samt 4 % Z aus ...  
(siehe Exekutionsbewilligungsbeschluss vom 7.2.2024 in  
Urkundensammlung), Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit  
28.11.2023, Antragskosten EUR 686,33 für WEG EZ 338 01704  
Klosterneuburg, vertr. d. Edlauer Immobilienreuh.GmbH & Co  
KG als Verw. gem. § 18 WEG (8 E 580/24w)
- 102 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
a 874/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 255/24x)
- 104 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
a 1301/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit  
19.4.2024, 4 % Z aus EUR 301,16 ... (siehe  
Exekutionsbewilligungsbeschluss vom 10.6.2024 in  
Urkundensammlung), Antragskosten EUR 315,-- für WEG EZ 338  
KG 01704 Klosterneuburg, vertr. d. Edlauer Immobilienreuh.  
GmbH & Co KG als Verw. gem. § 18 WEG (8 E 2005/24d bei  
8 E 580/24w)
- 105 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
a 1600/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2789/2024)  
Vergleichsausfertigung 2024-05-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 25.000,--  
13,08 % Z ab 29.05.2025 für 14.08.2024, Zinsen in der Höhe  
von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz  
vom vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. (das sind derzeit  
13,08%) pro Jahr aus 25.000,00 EUR ab dem 15.08.2024,  
Antragskosten EUR 1.210,68  
für Maximilian Dennis Edelweiss geb 1984-10-18 (BG Döbling,  
3 E 16/24m)
- b 1600/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2789/2024)  
2505/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4555/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 666 KG 01513 Untersievering C-LNR 40  
EZ 381 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 195  
EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 120  
EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 105  
EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 100
- 106 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
a 1924/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3508/2024)  
Exekutionsbewilligung 2024-08-22  
PFANDRECHT EUR 1.700.000,--  
5,75 % Z aus EUR 3.872.243,04 ab 01.07.2024  
9 % Z aus EUR 3.872.243,04 ab 01.07.2024  
Kosten EUR 68.965,52 samt 4 % Z seit 20.08.2024,  
Antragskosten EUR 28.657,88  
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)  
(HG Wien, 47 Cg 80/24b)  
VORGEMERKT
- b 1924/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3508/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 604 KG 01513 Untersievering C-LNR 50 - Vollzug abgelehnt  
EZ 666 KG 01513 Untersievering C-LNR 41  
EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 122  
EZ 381 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 197  
EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 106  
EZ 2483 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 94 - Vollzug  
abgelehnt  
EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 102
- 107 auf Anteil B-LNR 27 29 bis 32 35 36 37  
a 2882/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 438/22y)

## 4.2. Plandarstellungen

- KG



- EG:



• OG



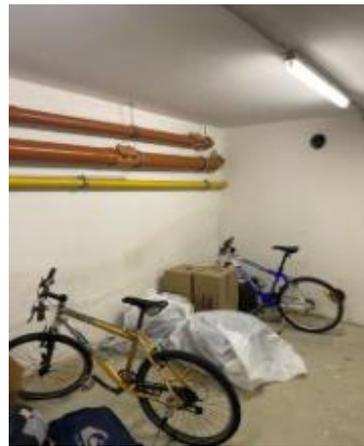


### 4.3. Fotodokumentation

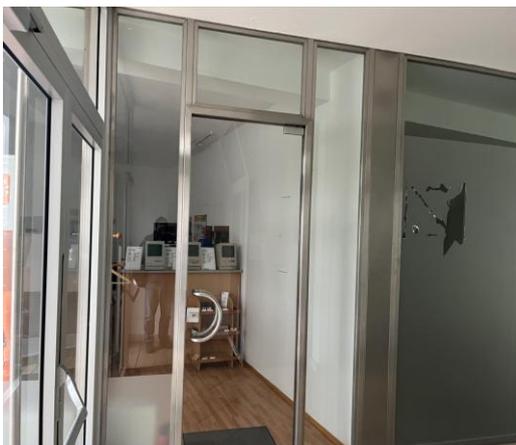
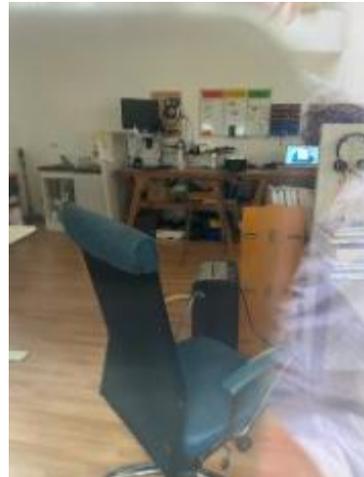
➤ Außenbereich



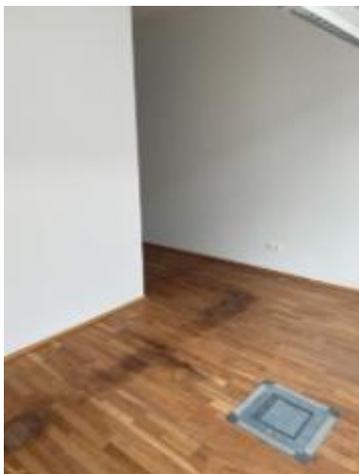
➤ Top 1 – Lager



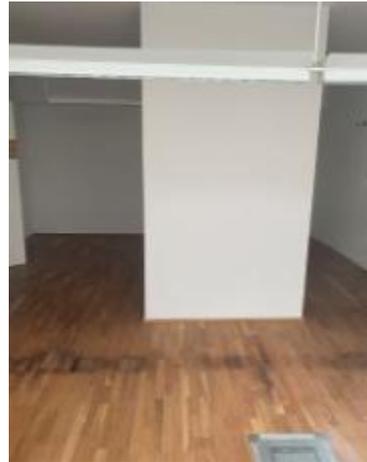
➤ Geschäftslokal 2



➤ Geschäftslokal 3

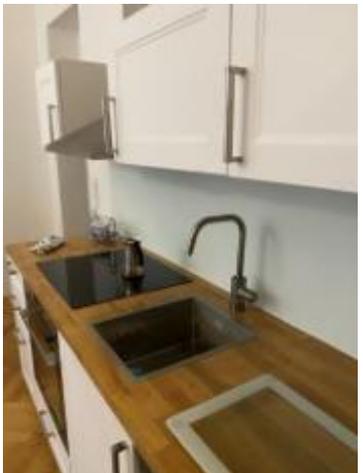
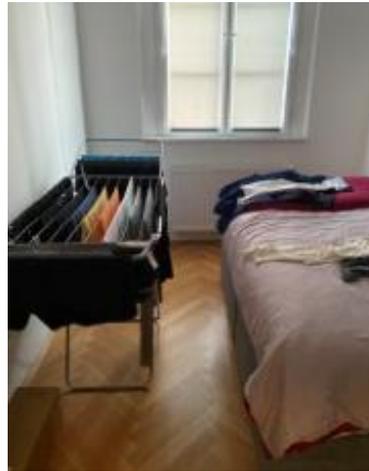


➤ Geschäftslokal 4+5





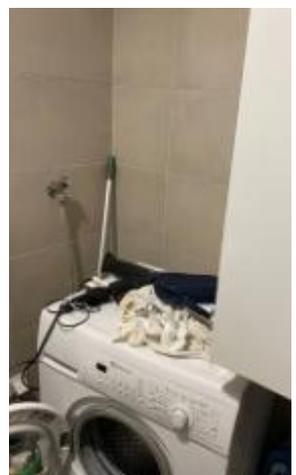
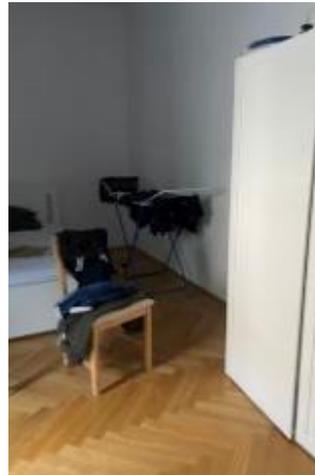
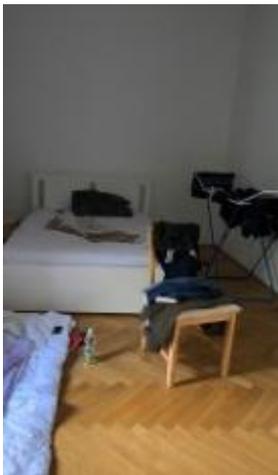
➤ **Wohnung 22 + Keller 22**



**Keller 22**



➤ **Wohnung 23**



➤ **Wohnung 24**



## 4.4. Zinsliste der Vorschriften im WEG für bew. Objekte

17. Dez. 2024 15:39		Vorschreibung							Seite: 1	
i. A. Andrea Schneider		SB: GEPB Wohnungseigentumsobjekt: 1/870 HOFKIRCHNERGASSE 7-9, Hofkirchnergasse 7-9, 3400 Klosterneuburg Jahr: 2024, Monat: 12 in EUR							Auswahl: 8003	
Topnummer	EDVNr./Kto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	RMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/M
Lager A	10	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	0,7767	18,00	0,00	18,00
	230011	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Lager/M	150% RMZ:N		Betriebskosten	0,7767	34,30	3,43	37,73
	42132		Kat:	IWS:N	19.85			52,30	3,43	55,73
2	60	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	3,7540	87,00	0,00	87,00
	230061	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Geschaf	150% RMZ:N		Betriebskosten	3,7540	165,79	16,58	182,37
	42133		Kat:	IWS:N	38.90	Warmwasser	5,1509	40,18	4,02	44,20
								292,97	20,60	313,57
3	70	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	4,8544	112,50	0,00	112,50
	230071	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Geschaf	150% RMZ:N		Betriebskosten	4,8544	214,38	21,44	235,82
	42134		Kat:	IWS:N	62.95	Warmwasser	6,6608	51,95	5,20	57,15
								378,83	26,64	405,47
4+5	80	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	9,5146	220,50	0,00	220,50
	230081	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Geschaf	150% RMZ:N		Betriebskosten	9,5146	420,19	42,02	462,21
	42135		Kat:	IWS:N	123.51	Warmwasser	13,0551	101,83	10,18	112,01
								742,52	52,20	794,72
22+K22	250	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	2,5243	58,50	0,00	58,50
	230251	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Wohnung	150% RMZ:N		Betriebskosten	2,5243	111,48	11,15	122,63
	42136		Kat:	IWS:N	38.76			169,98	11,15	181,13
23	260	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	01.01.2010	Instandhaltung	2,2006	51,00	0,00	51,00
	230260	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Wohnung	150% RMZ:N		Betriebskosten	2,2006	97,18	9,72	106,90
	36146		Kat:	IWS:N	35.23			148,18	9,72	157,90

EDLAUER

(c) Ige1

17. Dez. 2024 15:39		Vorschreibung							Seite: 2	
i. A. Andrea Schneider		SB: GEPB Wohnungseigentumsobjekt: 1/870 HOFKIRCHNERGASSE 7-9, Hofkirchnergasse 7-9, 3400 Klosterneuburg Jahr: 2024, Monat: 12 in EUR							Auswahl: 8003	
Topnummer	EDVNr./Kto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	RMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/M
24+K24	270	Hani Argtim	W Rechnun	RMZWS:N	15.08.2012	Instandhaltung	4,3366	100,50	0,00	100,50
	230271	3400 Klosterneuburg Hofkirchnerga	W Wohnung	150% RMZ:N		Betriebskosten	4,3366	191,52	19,15	210,67
	42137		Kat:	IWS:N	70.80			292,02	19,15	311,17
**		Summe / ohne Leerstehungen				Instandhaltung		648,00	0,00	648,00
						Betriebskosten		1.234,84	123,49	1.358,33
						Warmwasser		193,96	19,40	213,36
								2.076,80	142,89	2.219,69
***		GESAMTSUMMEN				Instandhaltung	27,9612	648,00	0,00	648,00
						Betriebskosten	27,9612	1.234,84	123,49	1.358,33
						Warmwasser	24,8668	193,96	19,40	213,36
								2.076,80	142,89	2.219,69
****		Summe NFl : Vermietet :			390,00					
		Leer :			0,00					
		Gesamt :			390,00					

EDLAUER

(c) Ige1

## 4.5. Denkmalschutzbescheid

<u>12.258</u>	<b>BUNDESDENKMALAMT</b>
GZ 13.658/2/91 Bei Beantwortung bitte angeben	A-1010 Wien Hofburg, Säulenhof Tel. (0222) 53415-0 oder DW:  Sachbearbeiter:
<input checked="" type="checkbox"/> Klosterneuburg, NÖ <input checked="" type="checkbox"/> Hofkirchnergasse 7 und 9 Stellung unter Denkmalschutz	
<b>B e s c h e i d</b>	<i>ers. Gem. Lt. Blz. Klosterneuburg des 22.8.87 T 23223/ R</i>
Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:	
<b>S p r u c h</b>	
Es wird festgestellt, daß die Erhaltung der Häuser in Klosterneuburg, Hofkirchnergasse Nr.7 (Gdst.Nr.420/1) und Nr.9 (Gdst.Nr. 421/1), Ger.Bez.Klosterneuburg, Verw.Bez.Wien-Umgebung, Niederösterreich, EZ 338, KG Klosterneuburg, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung der Bundesgesetze BGBl.Nr.92/1959, 167/1978 und 473/1990 im öffentlichen Interesse gelegen ist.	
<b>B e g r ü n d u n g</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Die beschriebenen Objekte sind Eigentum der Systemkonzept Unternehmensberatungs Gesellschaft mbH & Co. Stadterneuerung KG, Schlickgasse 3, 1090 Wien.	
Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:	
Das Haus Hofkirchnergasse 7 und 9 reicht mit seinem Baukern in das 15.Jahrhundert zurück und ist auch quellenmäßig bis in diese Zeit nachweisbar. Am Beginn eines geschlossenen Ensembles in der Hofkirchnergasse nimmt es topographisch und städtebaulich eine wichtige Position im Klosterneuburger Altstadtbereich ein. Auf Grund der großteils ungestörten historischen Bausubstanz vom 15. bis 19.Jahrhundert und der qualitätvollen Ausgestaltung im Inneren kommt ihm im Klosterneuburger Verbauungsgefüge ein besonderer Stellenwert zu.	
Das ursprünglich aus mehreren mittelalterlichen Gebäuden bestehende Objekt wird aus zwei im 16.Jahrhundert umgebauten bzw. zusammengefaßten Häusern gebildet, die um die Mitte des 17.Jahrhunderts durch Änderung der Innenstruktur vereinigt wurden. Um 1730 und zu Beginn des 19.Jahrhunderts erfolgten weitere Ausgestaltungen und	

Umbauten, das Haus Nr. 7 wurde an der östlichen, dem Kierlingbach benachbarten Seite erweitert.

Beide Häuser bestehen aus zweigeschossigen, traufständigen Trakten und besitzen hohe Walmdächer, hofseitig ist das Dach des Hauses Nr. 9 zum Grabendach ausgebildet. Aus den Dachflächen treten gemauerte Schornsteine, mit abgeschrägten Rauchfangköpfen. Das zur Hofkirchnergasse dreiachsige Haus Nr.7 springt gegenüber dem etwas höheren fünfachsigen Haus Nr. 9 um ca. 6 m zurück, die leicht geknickte Front des Hauses Nr. 9 bindet in die Flucht der südlichen Gassenwand ein.

Das Haus Nr.7, Eckhaus zur Stolpeckgasse, wird im Äußeren von den Umbauten und Erweiterungen zu Beginn des 19.Jahrhunderts sowie der Adaptierung zum Geschäftslokal mit den hofseitigen Anbauten in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts geprägt. Sein linker, bachseitiger Teil ist in Zieglbauweise - unter Verwendung barocken Materials - errichtet, die Obergeschoßfenster werden von schlichten profilierten Fensterfaschen gerahmt. Im Inneren ist im rechten, westlichen Teil die Bausubstanz des 15. und 16.Jahrhunderts erhalten; die starken spätmittelalterlichen Mauern des Erdgeschosses werden von Kreuzgratgewölben, bzw. Stichkappentonnen des 16. und der ersten Hälfte des 17.Jahrhunderts überwölbt, das über eine gewundene, biedermeierzeitliche Treppe begehbare Obergeschoß ist mit Flachdecken ausgestattet.

Das Haus Nr.9 markiert mit seiner breitgelagerten Straßenfront den Beginn des geschlossenen Häuserensembles in der Hofkirchnergasse. Die nach der zweiten Fensterachse geknickte Fassade wurde im 16.Jahrhundert bei Zusammenlegung zweier gotischer Häuser diesen vereinheitlichend vorgelegt. Sie wird von den annähernd regelmäßig aufgeteilten Obergeschoßfenstern fünfachsrig gegliedert. Die steinernen Fenstergewände mit den geschwungenen Sohlbänken sowie der weite, gefaste, steinerne Torbogen in der linken, östlichen Achse stammen aus der Mitte des 16.Jahrhunderts; durch die Aufschüttung und Erhöhung des Straßenniveaus in diesem Jahrhundert sind die verdeckten Prellsteine nur mehr zum Teil sichtbar. Eine schmale Abmauerungswand in der zweiten Fensterachse des Obergeschosses weist auf einen ehemaligen Erker hin. Anlässlich des tiefgreifenden Umbaus um die Mitte des 17.Jahrhunderts wurde dem ehemaligen Einfahrtstor ein seitliches, zum dahinterliegenden Flur führendes Gehürl angebaut; sein Rundbogengewände mit den originalen Türangeln sowie die Putzparapete der Obergeschoßfenster und die Gesimse wurden bei der Barockisierung um 1730 angebracht.

An der Fassade ist der zum Teil freigelegte, gemalte Dekor erhalten: aus dem 16.Jahrhundert stammen die diamantierte Eckquaderung, das gemalte Geschoßteilungsband und die Schlämmung der Fenstergewände; am Ende des 16.Jahrhunderts und in der ersten Hälfte des

13.658/2/91

17. Jahrhunderts wurde die Dekoration in traditionellen, die spätgotische Gestaltung aufnehmenden Formen, erneuert.

Die vierachsige Hoffassade des Hauses Nr. 9 weist ebenfalls spätgotische und barocke Elemente auf. Im Obergeschoß befinden sich in den beiden östlichen Achsen Steingewändefenster mit profilierten Rahmungen aus dem 16. Jahrhundert, im Erdgeschoß ein barockes, im Keilstein 1730 bezeichnetes Schulterbogenportal. Damals wurde die ursprünglich zum Hof durchgängige Einfahrt hofseitig abgemauert. Das barocke, kassettierte Türblatt mit originalen Schloß, Beschlägen und Angeln ist in situ erhalten.

Östlich wird das Portal von einem barocken Rechteckfenster mit Steckgitter, westlich von zwei Segmentbogenfenstern mit putzbündigen, dicht versprossenen Flügeln flankiert.

Der Innenhof wurde in den 70er Jahren durch An- und Zubauten verändert, der Kellerabgang vor die Hoffassade des Hauses Nr.9 gelegt. Die im Mauerwerk teilweise mittelalterlichen Kellerräume wurden um 1600 bzw. im 18. Jahrhundert mit Stichkappentonnen eingewölbt, der nördliche Teil um 1600 als vierjochige Halle über einem Mittel- und Wandpfeiler ausgebildet.

Die Innenräume des Erdgeschosses weisen großteils Stichkappentonnen und zum Teil auch Kreuzgratgewölbe auf, die in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts quer zur Durchfahrt des 16. Jahrhunderts eingebaut wurden. Die ehemalige Einfahrt besitzt noch das ursprüngliche Gewölbe, durch Einbauten und die um 1730 erfolgte Verlegung des Einganges, verlor sie ihre Funktion. Vom tonnengewölbten, barocken Flur führt ein steinernes Schulterbogenportal mit skulptiertem Dekor am geschwungenen Sturzbalken zur alten Einfahrtshalle und von dieser zu dem Anfang des 19. Jahrhunderts eingebauten Stiegenaufgang des Hauses Nr.7.

Das Obergeschoß des Hauses Nr. 9 wird von einem gedrehten, barocken Treppenlauf erschlossen, sein zartes schmiedeeisernes Geländer ist mit Türchen und Messingknäufen versehen. Die obere flachgedeckte Stiegenhalle ist zurückhaltend - nobel ausgestattet: Kehlheimer-Steinplattenböden, umlaufendes Deckengesims und barocke, zu den anschließenden Zimmern führende Türen mit hölzernen, profilierten Rahmungen und Türblättern. Die Räume enthalten zum Teil die Gewölbe des 16. Jahrhunderts, so hofseitig die tonnengewölbte, ehemalige - heute durch Wohnungsabteilung abgemauerte - Rauchküche und der südwestliche Eckraum mit dreijochigem Kreuzgratgewölbe.

Von kunsthistorisch großer Bedeutung ist die reiche Stuckdecke im nordwestlichen, zur Gasse zweiachsigen Eckraum. Sie wird von profilierten, um den eingezogenen

Mittelspiegel angeordneten Stuckfeldern gebildet und ist mit Fruchtgirlanden, Maskerons und C-Schwüngen besetzt. Die stark plastische Wirkung und stilistische Erwägung sprechen für eine Datierung um 1640.

Die übrigen Räume sind flach gedeckt, wahrscheinlich wegen eines Dachneubaues nach 1683. Im südöstlichen Eckzimmer des Hauses Nr. 7 weisen Färbungen an der überputzten und übertünchten Decke auf biedermeierzeitlichen Stuck- bzw. Putzschnittdekor hin.

Das Haus befindet sich im Bereich des 1436 im Schlüsselamtsbuch des Stiftes genannten "Frauenhauses". Dabei handelte es sich um eine karitative Stiftung, die dem 1337 erstmalig genannten Bürgerspital gegenüber lag. Während der ersten Türkenbelagerung wurde es zerstört, die angrenzenden Häuser anschließend wieder aufgebaut. Bis 1562 sind die Häuser Nr. 7 und 9 getrennt abgabepflichtig, in der Folge werden sie in den Grundbüchern zumeist als ein steuerpflichtiges Objekt geführt.

Auf dem aus dem zweiten Viertel des 18. Jahrhunderts stammenden Vogelschaubild der Stadt Klosterneuburg im Stiftsarchiv sind die Häuser festgehalten. Beide Häuser sind zweigeschossig, das Haus Nr. 9 entspricht seiner heutigen Form: das Haus Nr. 7 wird als aus zwei gestaffelt angeordneten, zweiachsigen und giebelständigen Häusern bestehend dargestellt. Auf dem Mappenblatt des Franziszeischen Katasters von 1819 ist das Haus Nr. 7 bereits in seiner jetzigen Form verzeichnet - bis auf die Zubauten aus diesem Jahrhundert. Die erstgenannte Ansicht hält die Hofkirchnergasse und ihre Häuser weitgehend in der heute noch erhaltenen Gestalt fest. Der die Obere und Untere Stadt verbindende, zum Stadtplatz ansteigende Gassenzug - in den Grundbüchern Lederergasse genannt - besteht aus einem geschlossenen Ensemble zweigeschossiger Bürger- und Handwerkerhäuser. Die Lage am Kierlinger- oder Ledererbach eignete sich vor allem für die Gewerbe der Lederer und Gerber, die vielfach als Hausbesitzer in dieser Gasse genannt werden. Die Häuser, deren Baukerne aus spätmittelalterlicher Zeit stammen, erhielten vom 16. Jahrhundert an ihre architektonische und künstlerische Ausgestaltung. Die malerische Situation am Gasseneingang mit dem Haus Nr. 7 und dem Kierlingbach hat Egon Schiele auf einem Ölgemälde 1907 festgehalten.

Die durch den Standort bedingte Situation am Beginn eines geschlossenen historischen Häuserensembles verleiht dem gegenständlichen Objekt eine städtebaulich prägnante Funktion. Zusammen mit der wertvollen Bausubstanz, der qualitätvollen Ausstattung und den vielfach erhaltenen dekorativen Details kommt dem auch durch die Quellenlage bestens dokumentierten Haus Hofkirchnergasse 7 und 9 wegen seiner künstlerischen, kulturellen und historischen Bedeutung der Rang eines Denkmals zu, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist.

13.658/2/91

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur/alte Ansichten/Pläne verwiesen:

Stiftsarchiv Klosterneuburg: Grundbuch 3/12, fol.20;  
folgende Grundbücher.

Stiftsarchiv Klosterneuburg: Vogelschauplan,  
Mappe 50/Pz 1380.

Stiftsarchiv Klosterneuburg: Franziszeischer Kataster,  
Mappenblatt Klosterneuburg von 1819.

Stadtarchiv Klosterneuburg. Häuserkartei,  
Oberbaurat Huber.

Adalbert Klaar. Der Stadtplan von Klosterneuburg und  
Korneuburg, in Unsere Heimat, 1936, S.10 ff.

Floridus Röhrig, Klosterneuburg, Wien, 1972, besonders  
S.28 ff.

Floridus Röhrig, Klosterneuburg in alten Ansichten,  
Klosterneuburg, 1974, S.136, f. Abb.  
Egon Schiele, Die Stolpeckgasse in  
Klosterneuburg, Öl auf Leinwand.

Albert Starzer, Geschichte der landesfürstlichen Stadt  
Klosterneuburg, Klosterneuburg, 1900.

Ausstellungskatalog Klosterneuburg 1683, Klosterneuburg,  
1983, S.66.ff.

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des  
Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit  
Verständigung vom 13. Mai 1991, Zl.13.658/1/91 Gelegen-  
heit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens  
Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Äuße-  
rungen abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung des Objekts im Gutachten als  
Denkmal wurden nicht bestritten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhal-  
tung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus folgendem  
für gegeben:

Die Häuser in Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7 und 9,  
weisen eine großteils ungestörte historische Bausubstanz  
vom 15. bis 19.Jahrhundert und eine qualitativvolle Ausge-  
staltung im Inneren wie auch vielfach dekorative Details  
auf. Bemerkenswert ist auch die markante Lage am Beginn  
eines geschlossenen historischen Häuserensembles.

13.658/2/91

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit sind im Sinne des dort zitierten Gesetzes die in Rede stehenden Objekte unter Denkmalschutz gestellt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt oder beim Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung einzubringen.

Ergeht an:

- a) die Systemkonzept Unternehmensberatungs  
Gesellschaft mbH & Co. Stadterneuerung KG  
Schlickgasse 3, 1090 Wien
- b) den Landeshauptmann von Niederösterreich,  
z.H.Amt der Niederösterreichischen Landesregierung  
Herrengasse 11-13, 1014 Wien
- c) die Stadtgemeinde 3400 Klosterneuburg
- d) den Bürgermeister von 3400 Klosterneuburg

Nachrichtlich an:

- 1) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung,  
Abteilung III/2, Herrgengasse 11-13, 1014 Wien
- 2) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung,  
Abteilung R/2, Operngasse 21, 1041 Wien
- 3) die Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung,  
Außenstelle Klosterneuburg, 3400 Klosterneuburg

Wien, am 22. Juli 1991

Der Präsident:

Sailer

F.d.R.d.A.



STADTAMT  
GA IV/1 BAUBEHÖRDEParteienverkehr: Dienstag und Freitag 8-12 Uhr sowie Dienstag 14-18 Uhr  
3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 26 Telefon 02243 / 444 / 375 DW Fax 350 DW - DVR 0092096 UID: ATU 16231600Sachbearbeiter: Ing. Zahm/Mi  
GZ: IV/1-1599-131/2008

An die  
Rechtsanwalts-Partnerschaft Arnold  
z.Hd. Herrn Raubal  
Wipplingerstraße 10  
A-1010 Wien

Klosterneuburg, am 11.03.2008

**Betreff:** KG Klosterneuburg, EZ 338

Sehr geehrter Herr Raubal !

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 29.02.2008 hinsichtlich der Errichtung der Baulichkeiten auf den Gst. 420/1, 420/2 und 421/1, KG Klosterneuburg, hat die Erhebung aus den ha. aufliegenden Unterlagen folgendes ergeben:

Das älteste im Hausakt aufliegende Dokument stammt aus dem Jahre 1916, wonach ein Baugebühren verhandelt wurde (s.Beilage).

1930 erfolgte eine Änderung der Straßen- und Orientierungsnummernbezeichnung von Albrechtstraße 7 auf Hofkirchnergasse 7. Weiters wurde im Jahre 1925 die Dacheindeckung der Häuser 7 und 9 erneuert (s. Protokoll vom 19.8.1925).

Mit Bescheid vom 26. Mai 1942 wurden dem Eigentümer des Hauses Hofkirchnergasse 7-9 Sicherungsmaßnahmen aufgetragen. In der Folge wurden Bescheidmäßig bis in die 60er Jahre Sanierungsauflagen erteilt.

Aus planlicher Sicht liegt bis 1971 nur ein Dokument aus dem Jahre 1893 auf, welches die Adaptierung einer bestehenden Bauechtheit zeigt (s. Beilage). Beiliegend darf jedoch auch ein Auszug aus dem Bualterplan örtlicher Städte sowie aus der Katastermappe 1863 übermittelt werden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass auf Grund der vorliegenden Unterlagen gegenständliche Gebäude vor 1916 errichtet wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Amtsleiter:

i.A.:

Ing. Leopold Zahm  
Referatsleiter

# 4.6. Mietverträge

## 4.6.1. Geschäftslokal 2

<b>Mietvertrag</b> (Geschäftsraumiete)		Tür. Nr.: 29
Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.		
<b>Parteienvertreter – Immobilienrentner/Inhaber</b> <small>(Name/Firma, Adresse, Standort, F.A.I. GbH, U. VAWS)</small>	<b>Gebührenvermerk</b>	<b>Aufschreibung Nr.:</b> <b>Selbstberechnete</b> <b>Gebühr:</b> .....
<b>Immobilienverwaltung</b> <b>Gerhard KAGER GmbH</b> 1010 Wien, Schönlaterngasse 11 Tel. 512 18 13 Fax: 512 18 13 21 Str.: FAG 038/6747		<b>Datum, Unterschrift:</b> .....
<b>Zwischen als Vermieter Hausinhabung des Hauses</b>		
<b>und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf/ Firma – gesellschaftsrechtliche Daten)</b>		
Herr Di Herr Michael Hegar		
derzeitige Anschrift: 3400 Klosterneuburg, Hermannstraße 14 wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.		
<b>§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)</b>		
1. Vermietet wird der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 3400 Klosterneuburg, Hofkirchgasse 7-9 Nr. Tür GF/EG		
bestehend aus		
Die Nutzfläche beträgt ca. 42,66 m²		
Weiters mitvermietet sind .....		
Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.		
2. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: Büro		
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.		
3. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigenen Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.		
4. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenzuten:		
5. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.		
<b>§ 2 (Vertragsdauer)</b>		
1. <del>Unbefristeter Mietvertrag</del> <del>Das Mietverhältnis beginnt am .....</del> <del>und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.</del> <del>Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.</del> <del>Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsanfang zu erfolgen.</del>		
2. <del>Befristeter Mietvertrag</del> Das Mietverhältnis beginnt am <b>01. September 2020</b> und wird auf die Dauer von <b>5 Jahren</b> abgeschlossen; es endet am <b>31. August 2025</b> ohne dass es einer Kündigung bedarf.		

<b>§ 3 (Mietzins)</b>	
1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - im vorhinem zu entrichten und besteht aus	€ 341,28,-
- dem Hauptmietzins in Höhe von	€ 295,28,-
- Betriebskosten	€ 127,28,-
- 20% USt,	€ 783,64,-
Gesamt Miete:	€ 783,64,-
sowie weiters	
- einmalige Kaution iHv 3 BMM	€ 2.290,00,-
- besonderen Aufwendungen	
- den entstehenden Heizkosten, Warmwasserkosten	
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern der Vermieter nicht schriftlich auf die Einhebung verzichtet	
<b>An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist</b>	
- gemäß § 5 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes <del>des erhöhten</del> Hauptmietzins von	€ „-“ zu entrichten.
- gemäß § 16 Abs. 11 MRG <del>für auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte</del> Hauptmietzins von	€ „-“ zu entrichten
<b>für den Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....</b> zu entrichten.	
2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Lebtungen) nach dem vom Statistik Austria monatlich veröffentlichen Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Juni 2020) zuletzt veröffentlichte Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.	
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.	
3. Hausversicherungen:	
Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswassererschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.	
Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann durch Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinsverfahren erforderlich werden.	
Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den oben genannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 3) erwechenbar.	
4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt monatlich	
5. <del>Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:</del>	
a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchsmessung) beträgt der derzeitige Anteil € .....	
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:	
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis .....	
- Verbrauchsbasis aufsteigender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): .....	
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufsteigenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreises, Messpreises) nach beider <b>Nutzfläche</b> nach .....	
c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die <b>Teilung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten</b> 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.	
6. Sofern das Mietverhältnis nicht zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt:	
a) Vereinbarungsgemäß gelten auch nachfolgende Aufwendungen als Betriebskosten	
b) Abweichend von (von den oben genannten Verteilungsschlüsseln) gilt folgende Aufteilung	
c) Der Mieter verpflichtet sich, den in einem Verfahren gemäß § 18 ff MRG auf sein Bestandsobjekt rechnerisch entfallenden Teil des Erfordernisses für die Dauer des Verteilungszeitraumes als Hauptmietzins zu entrichten.	
7. 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.	
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Entgelten maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter – nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen.	

10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben 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 Erhöhungen des Mieters auf Zahlenschein 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 gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.
<b>§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)</b>
1. Der Mieter ist berechtigt den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroanlagen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Heizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
2. Die Behebung von ernstlichen Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernstlichen Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
3. Der Mieter ist seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach verböglicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelhafter 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 Dienstpersional etc. zurückzuführen sind.
5. 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 erdöflichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernstlichen Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
6. Der Mieter verpflichtet sich, alle Verlangen des Vermieters für ein gereinigtes Geschichtsräume auf eigene Kosten einen Wasserschadenbestellen zu lassen und instand zu halten und die durch diese besondere Zahlung entstehenden Wasser- und Abwassergebühren zu tragen. Dies gilt sinngemäß auch dann, wenn bei Mietvertragsabschluss bereits ein eigener Wasserschaden vorhanden ist.
7. Die verschmutzte Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalsystem darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.
8. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter aus der Nichterhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter schuldhaft verursachten Schadstoffbelastungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile des Liegenschaft entstehen.
9. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes oder an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig und zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder 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.
10. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kaminröhren, Wasserschloß, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungslösungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
11. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Leht der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
12. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf Abgeltungsansprüche.
13. 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 gültigen Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Puz verlegt werden.
14. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder 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 event. mögliche Entfernung von Basuchutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Mietern) auf seine Kosten.

9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksicht auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Überstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen des Hausbewohners durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Kraftäder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.
<b>§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte)</b>
Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 11, 12a MRG nicht gestattet.
<b>§ 6 (Anzeigepflichten des Mieters)</b>
Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Gesellschaft gemäß Unternehmensgesetzbuch, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
<b>§ 7 (Weitere Vereinbarung)</b>
siehe Beiblatt
<b>§ 8 (Formgebote)</b>
1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zusendungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Abträge vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss keine Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich erfolgen.
<b>§ 9 (Kosten)</b>
Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von Euro 458,18,- trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührensicherung wird festgesetzt, der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer auf, beträgt
monatlich inkl. EDV-Gebühr Euro 783,94,- sonst für das Jahr inkl. EDV-Gebühr Euro 9.163,68,-
Wien, am <u>24.08.2020</u>

## 4.6.2. Top 22

**MIETVERTRAG**

**Hofkirchnergasse 7-9/22**  
**3400 Klosterneuburg**

abgeschlossen am 02.01.2020 zwischen

**Herrn Argtim Hani geb.03.12.1974, 1190 Wien, Schulsteig 22/4**

und

**Herr Geo**

als Mieter/Mieterin andererseits wie folgt:

I.  
(Mietgegenstand)

Herr Argtim Hani - Wohnungseigentümer des Mietgegenstandes Wohnung W 22 (BLNr. 35 der Liegenschaft EZ 338 GB 01704) im folgenden kurz Vermieterin/Vermieter genannt - vermietet und übergibt und der Mieter/die Mieterin den im Hause 3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9 im Tür Nr. 22 gelegenen Mietgegenstand, bestehend aus [1 Vorraum, 1 Zimmer, 1 Wohnküche mit einer neuen Einbauküche mit Elektrogeräten (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierschrank, Mikrowelle, Geschirrspüler, Spüle, Oberkasten, Unterkasten), 1 Bad mit Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss, und separate Toilette. Das Bestandsobjekt allein weist eine Fläche von 46,12 m<sup>2</sup> auf.

II.  
(Beginn und Dauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 15.01.2020 und endet am 14.01.2025 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Erstmalige Kündigung durch den Mieter und Vermieter ist erst nach 1 Jahr jeweils zum Monatsletzten möglich.

III.  
(Mietzins)

Als monatlicher Mietzins wird ein Betrag von Euro 550,73 EUR vereinbart, darin sind Betriebskosten sowie 10 % USt inkludiert. Für den Abschluss eines Energielieferungsvertrages bei einem beliebigen Anbieter ist der Mieter verantwortlich.

Der Mietzins ist im Voraus bis spätestens 5. eines jeden Monats an den Vermieter auf folgendes Konto:  
**Hypo NÖ, IBAN:AT65 5300 0001 5488 9922** zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen bei der Vermieterin/beim Vermieter maßgeblich.

IV.  
(Wertsicherungsklausel)

1) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für mietvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich vereinbarten Verbraucherpreisindex 15 (VPI 2015) oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt fix verlaubliche Indexzahl: **10/2019** Indexzahl 107,2.

Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets

die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

2) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

V.  
(Instandhaltungspflicht)

Der Mieter/Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in ordnungsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Er/Sie verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluss des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Die Vermieterin/Der Vermieter bzw. deren/dessen bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Objekt zu besichtigen.

Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug der Vermieterin/dem Vermieter zu melden und zur Vornahme von notwendigen oder zweckmäßigen Ausbesserungen und baulichen Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter/die Mieterin den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

VI.  
(Verbot der Weitergabe)

Eine Abtretung der Mietrechte oder eine Untervermietung des Bestandsobjektes ist nicht gestattet. Die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren im Bestandsobjekt oder im Hause ist nicht gestattet, es sei denn mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters. Diese Bestimmungen sind als wichtiger Grund für die Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter zu betrachten.

VII.  
(Kündigungsgründe)

Die Vermieterin/Der Vermieter kann aber insbesondere die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG in der derzeit geltenden Fassung geltend machen.

Der Mieter/Die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung sowie die dazu erlassenen Bekanntmachungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, selbst sowie durch seine/ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs.1 MRG.

VIII.  
(Beendigung und Aufwandsersatz)

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gutem Zustand und besenrein der Vermieterin/dem Vermieter wieder zu übergeben. Ein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungsaufwendungen besteht nur, wenn der Mieter/die Mieterin die von ihm/ihr geplanten Investitionen und Aufwendungen vor deren Durchführung der Vermieterin/dem Vermieter schriftlich angezeigt und die Vermieterin/der Vermieter ihre/seine Zustimmung erteilt hat.

IX.  
(Nebenabsprachen)

Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen schriftlichen, sowie mündlichen Vereinbarungen, verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

X.  
(Kosten und Gebühren)

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

a) Die Kautions i.d.H.v. 1.652,19 EUR ist bis längstens 15.01.2020 auf dem unter Pkt. III angegebenen Konto einzulangen oder in bar zu bezahlen. Sollte dies nicht der Fall sein behält sich der Vermieter das Recht vor, ohne Einhaltung weiterer Ankündigung, vom Mietvertrag zurückzutreten.

b) Vereinbarungsgemäß wird festgehalten, dass die 3 BMM bis längstens 15.01.2020 auf dem Pkt. III angegebenen Konto einzulangen oder in bar zu bezahlen sind. Die Kautions wird unter Einhaltung von Punkt VIII dem/der Mieter/Mieterin nach Ende des Mietverhältnisses zurückgestellt. Sollte dies nicht der Fall sein behält sich der Vermieter das Recht vor, ohne Einhaltung weiterer Ankündigung, vom Mietvertrag zurückzutreten.

Wien, am 15.01.2020

## Verlängerung bis 15.1.2030

Sideletter  
zum Mietvertrag vom 02.01.2020  
3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9 / Top 22

Mieter: G~~\_\_\_\_\_~~ m

Vereinbarungsgemäß verlängern wir das Mietverhältnis vom 16. Jänner 2025 und wird auf 5 Jahre befristet. Es endet daher am 15. Jänner 2030, ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf. Der Mieter hat das Recht, das befristete Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres mit dreimonatiger Kündigungsfrist aufzukündigen.

Die monatliche Bruttomietzins erhöht sich und besteht aus einem Hauptmietzins

in Höhe von	€ 550,00
abzüglich 25% Befristungsabschlag	€ - 137,50
Hauptmietzins	€ 412,50
zzgl. Betriebskosten derzeit	€ 190,00
	€ 602,50
zzgl. 10 % USt	€ 60,25
in Summe monatlich	€ 662,75

Der Mieter ist nicht berechtigt die Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten bzw. diese weiterzugeben

Auf die im Mietobjekt befindlichen Parkettböden dürfen keine Spannteppiche verklebt werden, widrigenfalls entsprechender Schadenersatz zu leisten ist. Die bestehende Einbauküche wird in einem hervorragenden Zustand weitervermietet. Das Mietobjekt wird weiß ausgemalt übergeben. Sollte der Mieter farbliche Veränderungen in der Wohnung planen, so sind die Wände bei Rückstellung der Wohnung wieder weiß zu malen.

Der Mieter ist verpflichtet, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallenden Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes im Sinne des § 3 MRG unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.

Die Therme wird in gewartetem, einwandfreiem Zustand übergeben, der Mieter verpflichtet sich, einmal jährlich die Wartung und Servicierung der Therme sowie die gesetzlich/behördlich vorgeschriebene Abgasüberprüfung auf eigene Kosten durch beh. konz. Gewerbetreibende zu veranlassen und der Hausinhabung oder Hausverwaltung auf Anfrage einen Nachweis darüber zu erbringen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde auch immer, darf die jüngste Kontrolle/Wartung am Tage der Wohnungsrückgabe jedenfalls nicht länger zurückliegen als drei Monate.

Im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung zu tagesüblichen Zeiten zwischen Bekanntwerden der Auflösung und tatsächlicher Übergabe, zuzulassen. Der Mieter ist weiters verpflichtet, über die normale Abnutzung hinausgehende Schäden, Gebrauchsspuren etc. zu beheben und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen an Einrichtungsgegenständen, Möbeln und beweglichen Sachen hervorgerufen durch Diebstahl,

Brand oder austretendes Leitungswasser etc. durch keine Gebäudeversicherung gedeckt sind, vielmehr wären diese Risiken durch eine von den Mietern abzuschließende Haushaltsversicherung abzudecken. Um derartige Schäden an der Inneneinrichtung zu vermeiden, erklärt sich die Mieterin zum Abschluß einer Haushaltsversicherung bereit.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass seitens des Mieters keine Gartenbenützung besteht.

Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen und dgl. im Stiegenhaus, oder in allgemeinen Teilen des Hauses ist ausdrücklich untersagt.

Gas und Strom sind ehest auf den eigenen Namen ummelden zu lassen.

Der Mieter ist verpflichtet, die in §§ 21 – 24 MRG angeführten Betriebskosten für das Bestandsobjekt zu bezahlen. Eine Erhöhung der Allgemeinen Betriebskosten wird vom Mieter anteilig nach dem BK Schlüssel mitgetragen.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung sowie der Leitungswasserversicherung der Variante D (Bestversicherung inkl. Korrosion, maximaler Rohrlänge und Neuwertentschädigung bei Malerei etc.) beizutreten und verpflichtet sich diesen darauf entfallenden Anteil an den Prämien der Versicherungssummen als zusätzliche Betriebskosten zu bezahlen

Der Mieter leistet bei Vertragsabschluß eine Kautions in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten, in Summe ..... Dieser Betrag ist zur Gänze bei Unterfertigung bar an die Vermieterin zu übergeben bzw. bei Unterfertigung zu überweisen, wobei die Durchführung der Überweisung mit Überweisungsbestätigung und Kontoauszug zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Vermieterin nachzuweisen ist.

Diese wird nach Rückstellung der Wohnung innerhalb von 4 Wochen auf ein von der Mieterin genanntes Konto überwiesen.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Kautions zur Tilgung von Mietschulden heranzuziehen, wobei die Mieterin innerhalb von 8 Tagen verpflichtet ist, die Kautions auf die ursprüngliche Höhe auszugleichen. Weiters ist die Vermieterin berechtigt, die Kautions für etwaige Schadenersatzansprüche für Schäden, die durch die Mieterin entstanden sind, heranzuziehen..

Wien, 19.12.24

## 4.6.3. Top 23

MIETVERTRAG:

- Wohnung,
- 4 Jahre befristet,
- freier Mietzins

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. **Herrn Argitim Hani** geb.03.12.1974, Schulsteig 18, 1190 Wien, als Eigentümer der Wohnung im Hause 3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9/Top 23 (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und

2. **Herr P.** 1100 W  
folgenden

**MIETVERTRAG**

**1. Mietgegenstand**

**3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9/Top 23**

Fläche: 42,39m<sup>2</sup>  
Aufteilung: 2 Zimmer, Vorraum Küche mit Einbauküche und Elektrogeräte wie Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle, Oberkasten, Unterkasten – gebraucht, Bad mit Dusche und Toilette.

Der Mietgegenstand ist wie folgt ausgestattet:

Der Mietgegenstand befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand und entspricht der Kategorie A gem § 15a MRG.

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

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.  
Zur Benützung an der Aufzugsanlage ist der Mieter berechtigt.

**Fälligkeit des Mietzinses:**

Der Mietzins ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der vom Vermieter bekanntgegebenen Konto **Hypo NÖ, IBAN: AT65 5300 0001 5488 9922** zu bezahlen. Im Verzugsfall ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 10,00 je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 5 % p. a. zu berechnen.

**5. Wertsicherung**

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl.

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

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

**6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen**

Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Prämien der bestehenden Hausversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden

**7. Betriebskostenpauschale**

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

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30.6. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Kanzlei des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. -guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

**2. Mietdauer**

**Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2022 und endet am 31.05.2026 ohne Kündigung.** Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats aufgekündigt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

**3. Gebrauchsrecht des Mieters**

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.  
Die Wohnung darf nicht untervermietet werden.  
Der Mieter ist verpflichtet eine Haushaltsversicherung abzuschließen und hat diese dem Vermieter vorzulegen.

**4. Mietzins**

Der Mietzins besteht aus

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

Der Mietzins beträgt inklusive der Betriebskosten, sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer

Hauptmietzins	€	381,51,-
BK und Lift BK	€	120,21,-
10% Ust	€	50,17,-
<b>Gesamtmietzins</b>	€	<b>551,89,-</b>

Der Mieter ist damit einverstanden, daß mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich der Mieter, Betriebskostennachzahlungen für das Bestandsobjekt auch dann zu leisten, wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

**8. Benützungsverzicht, Störung in der Benützung**

Verzichtet der Mieter auf die Benützung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen, so ist er nur dann von dem auf ihn entfallenden Kostenanteil befreit, wenn der Vermieter zustimmt und die übrigen Mieter den auf ihn entfallenden Kostenanteil übernehmen. Die hierzu erforderlichen Erklärungen sind vom Mieter auf seine Kosten beizubringen.

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

**9. Erhaltungspflicht des Mieters**

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

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

#### **10. Änderungen im Mietgegenstand**

Durch den Vermieter:

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

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.

Die Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

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

#### **14. Aufrechnungsverbot**

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

#### **15. Hausordnung, Tierhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

#### **16. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Vermieter. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages (einschließlich Bogengebühr) trägt zur Gänze der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc) jährlich € 30.000,- beträgt.

#### **17. Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

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

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

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

#### **11. Untervermietung, Weitergabe**

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

#### **12. Kautions**

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1.655,67- in bar, dessen Übergabe hiermit quittiert wird.

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

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

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

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten. Die auf dem Sparbuch anreifenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kautions abgerechnet und gebühren dem Mieter.

#### **13. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

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

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

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

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

Der Mieter verpflichtet sich alle erforderlichen Ummeldungen (Strom, Gas, etc.) umgehend zu erledigen.

Wien, am 24.05.2022

## 4.6.4. Top 24

**MIETVERTRAG**

**Hofkirchnergasse 7-9/24**

**3400 Klosterneuburg**

abgeschlossen am 01.06.2020 zwischen

**Herrn Argtim Hani geb.03.12.1974, 1190 Wien, Schulsteig 22/4**

office@hani-immo.at

0664 530 0954

und

Frau An 22

**als Mieter/Mieterin andererseits wie folgt:**

---

2) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

-----V-----  
----- (Instandhaltungspflicht) -----

Der Mieter/Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben. Er/Sie verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluss des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Die Vermieterin/Der Vermieter bzw. deren/dessen bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Objekt zu besichtigen.

Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug der Vermieterin/dem Vermieter zu melden und zur Vornahme von notwendigen oder zweckmäßigen Ausbesserungen und baulichen Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter/die Mieterin den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

-----VI-----  
----- (Verbot der Weitergabe) -----

Eine Abtretung der Mietrechte oder eine Untervermietung des Bestandobjektes ist nicht gestattet. Die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren im Bestandobjekt oder im Hause ist nicht gestattet, es sei denn mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters. Diese Bestimmungen sind als wichtiger Grund für die Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter zu betrachten.

-----VII-----  
----- (Kündigungsgründe) -----

Die Vermieterin/Der Vermieter kann aber insbesondere die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG in der derzeit geltenden Fassung geltend machen.

Der Mieter/Die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung sowie die dazu erlassenen Bekanntmachungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, selbst sowie durch seine/ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs.1 MRG.

-----VIII-----  
----- (Beendigung und Aufwandsersatz) -----

-----I-----  
----- (Mietgegenstand) -----

Herr Argtim Hani - Wohnungseigentümer des Mietgegenstandes 3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9 im Tür Nr. 24 im folgenden kurz Vermieterin/Vermieter genannt - vermietet und übergibt und der Mieter/die Mieterin den im Hause 3400 Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 7-9 im Tür Nr. 24 gelegenen Mietgegenstand. Das Bestandobjekt allein weist eine Fläche von 62,50 m<sup>2</sup> auf. Eine Küche inkl. E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler steht zur Verfügung.

-----II-----  
----- (Beginn und Dauer) -----

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2020 und endet am 30.06.2025 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Erstmalige Kündigung durch den Mieter und Vermieter ist erst nach 1 Jahr jeweils zum Monatsletzten möglich.

-----III-----  
----- (Mietzins) -----

Als monatlicher Mietzins wird ein Betrag von Euro 880,97 EUR vereinbart, darin sind Betriebskosten 238,38 EUR sowie 10 % USt 80,09 EUR inkludiert. Für den Abschluss eines Energieliefervertrages bei einem beliebigen Anbieter ist der Mieter verantwortlich.

Der Mietzins ist im Voraus bis spätestens 5. eines jeden Monats an den Vermieter auf folgendes Konto:  
**Hypo NÖ, IBAN:AT65 5300 0001 5488 9922** zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen bei der Vermieterin/beim Vermieter maßgeblich.

-----IV-----  
----- (Wertsicherungsklausel) -----

1) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für mietvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich vereinbarten Verbraucherpreisindex 15 (VPI 2015) oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt fix verlaubare Indexzahl: 10/2019 Indexzahl 107,2.

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

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gutem Zustand und besenrein der Vermieterin/dem Vermieter wieder zu übergeben. Ein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungsaufwendungen besteht nur, wenn der Mieter/die Mieterin die von ihm/ihr geplanten Investitionen und Aufwendungen vor deren Durchführung der Vermieterin/dem Vermieter schriftlich angezeigt und die Vermieterin/der Vermieter ihre/seine Zustimmung erteilt hat.

-----IX-----  
----- (Nebenabsprachen) -----

Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen schriftlichen, sowie mündlichen Vereinbarungen, verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

-----X-----  
----- (Kosten und Gebühren) -----

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

a) Die Kautions i.d.H.v. 2.650,00 EUR EUR ist bis längstens 30.06.2020 auf dem unter Pkt. III angegebenen Konto einzulangen oder in bar zu bezahlen. Sollte dies nicht der Fall sein behält sich der Vermieter das Recht vor, ohne Einhaltung weiterer Ankündigung, vom Mietvertrag zurückzutreten.

b) Vereinbarungsgemäß wird festgehalten, dass die 3 BMM bis längstens 30.06.2020 auf dem Pkt. III angegebenen Konto einzulangen oder in bar zu bezahlen sind. Die Kautions wird unter Einhaltung von Punkt VIII dem/der Mieter/Mieterin nach Ende des Mietverhältnisses zurückgestellt. Sollte dies nicht der Fall sein behält sich der Vermieter das Recht vor, ohne Einhaltung weiterer Ankündigung, vom Mietvertrag zurückzutreten.

Wien, am