

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 03.09.2026

GZ 39 E 11/26p

26071-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 228 **B-LNR.:** 49, 51, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62

Mindestanteile:

B-LNR. 49	70 / 1373	W 1+2	B-LNR. 59	30 / 1373	W 15
B-LNR. 51	28 / 1373	W 4	B-LNR. 60	31 / 1373	W 16
B-LNR. 53	80 / 1373	W 6+7	B-LNR. 61	82 / 1373	W 17+24
B-LNR. 54	93 / 1373	W 8-10	B-LNR. 62	15 / 1373	Lager 1
B-LNR. 55	82 / 1373	W 11+22			

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Arnsteingasse 29

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Sachwert und Ertragswert Wohnungen 1+2, 4, 6+7, 8-10, 11+22, 17+24 und Lager 1

Vergleichswert Wohnungen 15 und 16

Rechte und Lasten

Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Mietverträge
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag - <i>nicht unterfertigt</i>

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

	Grundbuch	01306 Rudolfsheim	EZ 228
B-LNR. 49	Anteil:	70 / 1373	W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang
B-LNR. 51	Anteil:	28 / 1373	W 4. ER Top 4
B-LNR. 53	Anteil:	80 / 1373	W 6+7, ER Top 6/7
B-LNR. 54	Anteil:	93 / 1373	W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang
B-LNR. 55	Anteil:	82 / 1373	W 11+22, ER Top 11+22
B-LNR. 59	Anteil:	30 / 1373	W 15, ER Top 15
B-LNR. 60	Anteil:	31 / 1373	W 16, ER Top 16
B-LNR. 61	Anteil:	82 / 1373	W 17+24, ER Top 17+24
B-LNR. 62	Anteil:	15 / 1373	Lager 1
1150 Wien, Arnsteingasse 29			

Auftraggeber

Bezirksgericht Fünfhaus
 1150 Wien, Gasgasse 1-7
 in der **Exekutionssache**
 GZ **39 E 11/26p** des Bezirksgerichtes Fünfhaus
 betreffend **Zwangsversteigerung**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**
 der oben angeführten Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

	Grundbuch	01306 Rudolfsheim	EZ 228
B-LNR. 49	Anteil:	70 / 1373	W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang
B-LNR. 51	Anteil:	28 / 1373	W 4. ER Top 4
B-LNR. 53	Anteil:	80 / 1373	W 6+7, ER Top 6/7
B-LNR. 54	Anteil:	93 / 1373	W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang
B-LNR. 55	Anteil:	82 / 1373	W 11+22, ER Top 11+22
B-LNR. 59	Anteil:	30 / 1373	W 15, ER Top 15
B-LNR. 60	Anteil:	31 / 1373	W 16, ER Top 16
B-LNR. 61	Anteil:	82 / 1373	W 17+24, ER Top 17+24
B-LNR. 62	Anteil:	15 / 1373	Lager 1
1150 Wien, Arnsteingasse 29			

Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag

31.07.2026

Befundaufnahme /

Besichtigungstag	28.05.2026	(W1+2, W4, W6+7, W8-10, W11+22, W17+24 und Lager 1)
	und am	
	31.07.2026	(W 15 und W 16)

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 12.08.2026

Besichtigungen vom: 28.05.2026 und am 31.07.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 25.05.2026 und am 12.08.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 27.05.2026
Abfrage Hausverwaltung am 28.05.2026 und am 03.08.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 12.08.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 12.08.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Pläne aus 1867
Plan Wohnungszusammenlegung Top 1 und 2
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Wohnung Nr. 1 und Nr. 2
MA 37/15 - Arnsteingasse 29/1/86 vom 29.0.1986
Plan für die Errichtung eines Balkons im Top 11 vom Juli 1991
Bescheid Baubewilligung Wohnungszusammenlegung Wohnung Nr. 11 und Nr. 22
MA 37/15 - Arnsteingasse 29/3711/91 vom 15.04.1992
Bescheid Benützungsbewilligung Balkonanlage 1. Stock
MA 37/15 - Arnsteingasse 29/1634/94 vom 27.06.1994
Bescheid Kenntnisnahme der Bauanzeige Raumaufteilung Wohnung Nr. 4
MA 37/15 - Arnsteingasse 29/1682/98 vom 20.11.1998
Einreichplan Aufzug aus 2016
Statische Bemessung Lifteinbau vom 23.02.2016
Bearbeitungsbogen Aufzug-Anzeige - Errichtung, MA 37-A/253906-2016 vom 25.03.2016
Bauakt in Überwachung (baubehördlich nicht abgeschlossen!!)
Einreichplan Um- und Zubau im Dachgeschoss und im Wohnhaus vom 02.12.2013
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen, Aufstockung, Errichtung eines Aufzugsschachtes
MA 37/15-473537/2014-14 vom 04.07.2014
Einreichplan Planwechsel Um- und Zubau im Dachgeschoss und im Wohnhaus vom Juni 2016
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)
MA 37/15-473537-2014-26 vom 17.06.2016
Bestandsplan Um- und Zubau im Dachgeschoss und im Wohnhaus vom August 2016
Teil-Fertigstellungsanzeige EG, Wohnung 25+27 vom 01.12.2016
Ausführungsplan Um- und Zubau im Dachgeschoss und im Wohnhaus vom Mai 2017
Teil-Fertigstellungsanzeige (außer 1.OG Top 6+7),
MA37/15-Arnsteing.29/473537-2014-21 vom 27.07.2017
2.Auswechslungsplan Um- und Zubau im DG und Bestandsplan vom 02.03.2018
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2.Planwechsel)
MA 37/15-473537-2014-45 vom 02.05.2019
Einreichplan Errichtung von Balkonen vom 02.08.2022
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3.Planwechsel)
MA 37/15-473537-2014-71 vom 01.08.2025
Bestandsplan Errichtung von Balkonen vom 02.10.2025
Fertigstellungsanzeige Bauliche Änderungen, Aufstockung, Errichtung eines Aufzugsschachtes
(zu MA 37/15-473537/2014-14) vom 11.12.2025

Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019
Wohnungseigentumsvertrag vom 05.12.2019
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag *nicht unterfertigt*

Mietverträge Top 1+2 vom 15.10.1956 und 01.07.1978
Mietvertrag Top 4 vom 09.10.1995
Mietvertrag Top 6+7 vom 01.08.2009
Mietvertrag Top 11+22 vom 06.06.1983
Mietvertrag Top 17+24 vom 21.08.2009
Mietvorschreibung Top 1+2, 4, 6/7, 8-10, 11+22, 17+24

Schreiben Hausverwaltung Kager-Knapp Immobilien GmbH vom 04.08.2025
Betriebskostenabrechnungen (Einzelabrechnungen) 2025
Vorschreibungen 7/2026 bis 12/2026
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.05.2026

Grundrisse der WE-Objekte

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 228

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Arnstein* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3377/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1/9	Gärten(10)	43	
.244	GST-Fläche	511	
	Bauf.(10)	412	
	Bauf.(20)	99	Arnsteingasse 29
	GESAMTFLÄCHE	554	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1482/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-05

***** B *****

49 ANTEIL: 70/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

51 ANTEIL: 28/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 4, ER Top 4
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

53 ANTEIL: 80/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 6+7, ER Top 6/7
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

54 ANTEIL: 93/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

55 ANTEIL: 82/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 11+22, ER Top 11+22
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

59 ANTEIL: 30/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 15, ER Top 15
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

60 ANTEIL: 31/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 16, ER Top 16
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

61 ANTEIL: 82/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 17+24, ER Top 17+24
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

62 ANTEIL: 15/1373

[REDACTED]

a 1482/2020 Wohnungseigentum an Lager 1
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

***** C *****

16 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 4153/2022 Pfandurkunde 2022-06-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.060.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b 4153/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 30
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 16

17 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 6724/2022 Pfandurkunde 2022-12-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 265.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b 6724/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 17
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 31

21 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 3393/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 14 Cg

- 79/25b)
- 23 auf Anteil B-LNR 54
a 5875/2025
DIENSTBARKEIT des Nutzungsrechtes gem Vereinbarung über die
Nutzung eines Kellerabteils 2025-11-28 für
- 24 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 5969/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 520/25k)
- 25 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 622/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.023,92
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-02-10
für WEG Arnsteingasse 29, 1150 Wien (39 E 11/26p)
- 26 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1860/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 1,531 % Z pro
Vierteljahr aus EUR 2.338.864,01 seit 2026-01-30 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung, Antragskosten EUR 266,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
(39 E 21/26h, beigetreten zu 39 E 11/26p)
- 27 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1915/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 212/26t)
- 28 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 2740/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.616,09 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-06-10, Kosten EUR 2.088,56
samt 4 % Z seit 2026-04-23, Antragskosten EUR 842,--, für
WEG des Hauses Arnsteingasse 29 (39 E 27/26s, beigetreten
zu 39 E 11/26p)
- 29 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 3377/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 528/26m)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde vor dem Jahr 1900 errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Der Dachgeschossausbau und Lifteinbau erfolgte aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2014.

Im Kellergeschoss sind Kellerabteile und ein Lager untergebracht. Im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind insgesamt 19 Wohnungen und eine Ordination vorhanden. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade, das Dach ist als Satteldach ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an dem Lager, der Ordination und den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 228 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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



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

Beschreibung Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

Die Wohnung Top W 1+2 liegt im Erdgeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Abstellraum und drei Zimmer. Die Wohnung ist mit zwei Zimmer zur Arnsteingasse (ostseitig), mit einem Zimmer hofseitig (westseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird großteils durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung sind ein Kellerabteil sowie ein Gang-WC als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten bzw. mittleren Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Holzfenster
Heizung: Plattenheizkörper
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Vorraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Vorraum
Fenster: Kunststofffenster
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten
Gastherme

Abstellraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Schiebetüre

3 Zimmer:

Boden:	Laminat- bzw. Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	1x glatte Holztüre in Stahlzarge, 1x Schiebetüre, 1x offener Durchgang
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 1+2:	75,38 m²
Kellerabteil ER Top 1+2:	2,46 m ²
WC 1/2 Gang:	0,97 m ²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Beschreibung Wohnung Top W 4, ER Top 4

Die Wohnung Top W 4 liegt im Erdgeschoss und besteht aus einer Küche, einem Bad mit WC und einem Zimmer. Die Wohnung ist mit dem Zimmer zur Arnsteingasse (ostseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten bzw. mittleren Zustand.

Wohnungsausstattung

Küche: Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung:	Plattenheizkörper
einzeilige Küchenausstattung mit Geräten	
Gastherme	

Bad/WC:

Boden:	beschichtet
Wände:	Fliesen
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre ohne Zarge
Heizung:	Handtuchheizkörper
Dusche mit Armatur	
Handwaschbecken mit Armatur	
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten	

Zimmer Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offener Durchgang
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
Gastherme	

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 4:	31,73 m²
Kellerabteil ER Top 4:	4,14 m ²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Beschreibung Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7

Die Wohnung Top W 6+7 liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem internen Vorraum, einem Bad, einer Küche, einem Kabinett und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmer zur Arnsteingasse (ostseitig) sowie mit dem Kabinett und der Küche hofseitig (westseitig) ausgerichtet. **Im baulichen Bestand ist das Bad mit rund 6m² Teil der Wohnung Top W 6+7 (laut Plan und Nutzwertgutachten ist das Bad der Wohnung Top W 8-10 zugeordnet).**

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird großteils durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten bzw. mittleren Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	Deckenverkleidung
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage	

WC:	Boden:	Laminatboden
	Wände:	Laminat
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Holzfenster

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	Deckenverkleidung (Holz)
	Fenster:	Holzfenster
	Heizung:	Handtuchheizkörper

Badewanne mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Waschmaschinenanschluss
Gastherme

Küche:	Boden:	Laminatboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Laminatboden schadhaft, Feuchteschaden

Kabinett:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

2 Zimmer:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	1x offener Durchgang, 1x 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 6+7:	78,98 m²	(+ rund 3m² VR und rund 6m² Bad)
Kellerabteil ER Top 6+7:	3,78 m ²	

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Beschreibung Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

Die Wohnung Top W 8-10 liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Abstellraum, einer Küche, einem internen Vorraum, einem WC, einem Bad und drei Zimmer, ein Zimmer ist mit Schrankraum ausgeführt. Die Wohnung ist mit den drei Zimmer zur Arnsteingasse (ostseitig) ausgerichtet. **Im baulichen Bestand ist das ursprüngliche Bad mit rund 6m² Teil der Wohnung Top W 6+7 (laut Plan und Nutzwertgutachten ist das Bad der Wohnung Top W 8-10 zugeordnet).**

Die Wohnung wird durch einen Gaskonvektor in einem Zimmer beheizt, die restlichen Zimmer werden durch Elektroheizkörper beheizt. Die Wohnung wird mittels eines Gasboilers mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird großteils durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung sind ein Kellerabteil sowie ein Gang-WC als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem abgewohnten bzw. mittleren Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	Deckenverkleidung
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	elektr. Plattenheizkörper

Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Abstellraum:

Boden:	Filzbelag
Wände:	geputzt und gemalt, Holzverkleidung
Decke:	Deckenverkleidung
Türe:	offener Durchgang
Fenster:	Holzfenster

Küche: Boden: PVC-Belag
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offener Durchgang
 Fenster: Holzfenster
 zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Vorraum:
 Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: offener Durchgang in Holzzarge
 Gas-Warmwasserboiler

WC: Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
 Decke: Deckenverkleidung (Holz)
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
 Decke: Deckenverkleidung (Holz)
 Türe: Holz-Schiebetüre
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Elektro-Strahler
 Badewanne mit Armatur
 Handwaschbecken mit Armatur
 Waschmaschinenanschluss

Schrankraum:
 Boden: Teppich
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre

Zimmer Boden: Laminatboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Schiebetüre
 Fenster: Kunststofffenster

Zimmer Boden: Laminatboden
 Wände: tapeziert
 Decke: Deckenverkleidung
 Türe: offener Durchgang
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Gas-Konvektor

Zimmer Boden: Teppich
 Wände: tapeziert
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
 Fenster: Kunststofffenster

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 8-10:	93,48 m²	(- rund 6m² Bad)
Kellerabteil ER Top 8-10:	3,56 m ²	
WC 8-10 Gang:	0,90 m ²	

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Wohnungsbeschreibung Top 11+22

Die Wohnung Top 11+22 liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Wohnküche und einem weiteren Zimmer (lt. Plan als Abstellraum bezeichnet). Die Wohnung ist mit der Wohnküche hofseitig (südseitig) ausgerichtet, westseitig ist der Wohnung eine Loggia vorgelagert.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird größtenteils durch Holzkastenfenster bzw. einer Holzterrassentüre belichtet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat Gegensprechanlage
	Klima-Splitgerät

Wohnküche:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper; Tonofen
	einzelige Küchenausstattung mit Geräten

Abstellraum (Zimmer):

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster:	Holzterrassentüre
Heizung:	Plattenheizkörper

Loggia:

Boden:	Fliesen
Brüstung:	Metall

Bad/WC:

Boden:	Beschichtung
Wände:	Beschichtung
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Handtuchheizkörper
	freistehende Badewanne mit Armatur
	gemauerte Dusche mit Armatur
	Handwaschbecken mit Armatur
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
	Gastherme

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 11+22:	78,61 m²
Loggia:	4,78 m²
Kellerabteil ER Top 11+22:	3,72 m²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Wohnungsbeschreibung Top W 15, ER Top 15 und Top W 16, ER Top 16

Die Wohnung Top W 15 und W 16 (lt. Grundbuch zwei Wohnungseigentumsobjekte, baulich ist eine Einheit ausgeführt) liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad, einem WC, einem Abstellraum, einer Küche und drei Zimmer und einem internen Vorraum. Die Wohnung ist mit den drei Zimmer zur Arnsteingasse (ostseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Jedem Wohnungseigentumsobjekt ist gemäß Grundbuch ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist unmöbliert.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

Abstellraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge

WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Dusche mit Armatur
kleines Handwaschbecken mit Armatur
Waschmaschinenanschluss
Gastherme

Küche:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung: Plattenheizkörper
keine Küchenausstattung, Anschlüsse vorhanden

interner Vorraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge

3 Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Die Wohnung ist unmöbliert.

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 15:	30,09 m²
Nutzfläche Wohnung Top W 16:	36,48 m²
Nutzfläche Wohnung Top W 15 und W 16:	66,57 m²
Kellerabteil ER Top 15:	4,32 m²
Kellerabteil ER Top 16:	1,91 m²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Wohnungsbeschreibung Top W 17+24, ER Top 17+24

Die Wohnung Top W 17+24 liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum/Küche, einem Bad mit WC und drei Zimmer (lt. Plan ist ein Zimmer als Abstellraum bezeichnet). Die Wohnung ist hofseitig (südseitig) ausgerichtet, westseitig ist der Wohnung eine Terrasse vorgelagert.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum/Küche:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	U-förmige Küchenausstattung mit Geräten
	Gastherme
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Bad/WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	Eck-Badewanne mit Armatur
	Dusche mit Armatur
	Handwaschbecken mit Armatur
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
	Waschmaschinenanschluss

3 Zimmer:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre
Fenster:	Kunststofffenster, -terrassentüre
Heizung:	Plattenheizkörper

Terrasse:

Boden:	Holzboden
Brüstung:	Metall

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top W 17+24:	80,92 m²	
Terrasse:	4,94 m ²	<i>laut Plan</i>
Kellerabteil ER Top 17+24:	2,46 m ²	

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Beschreibung Lager 1

Das Lager 1 liegt im Kellergeschoß und besteht aus einem Raum und ist von der Straße aus über eine interne Holzstiege begehbar. Im Lager befinden sich Sanitärinstallationen (Abwäsche), Plattenheizkörper sind vorhanden.

Das Lager ist teilweise mit Gerümpel angeräumt.

Das Lager befindet sich in einem mittleren Zustand.

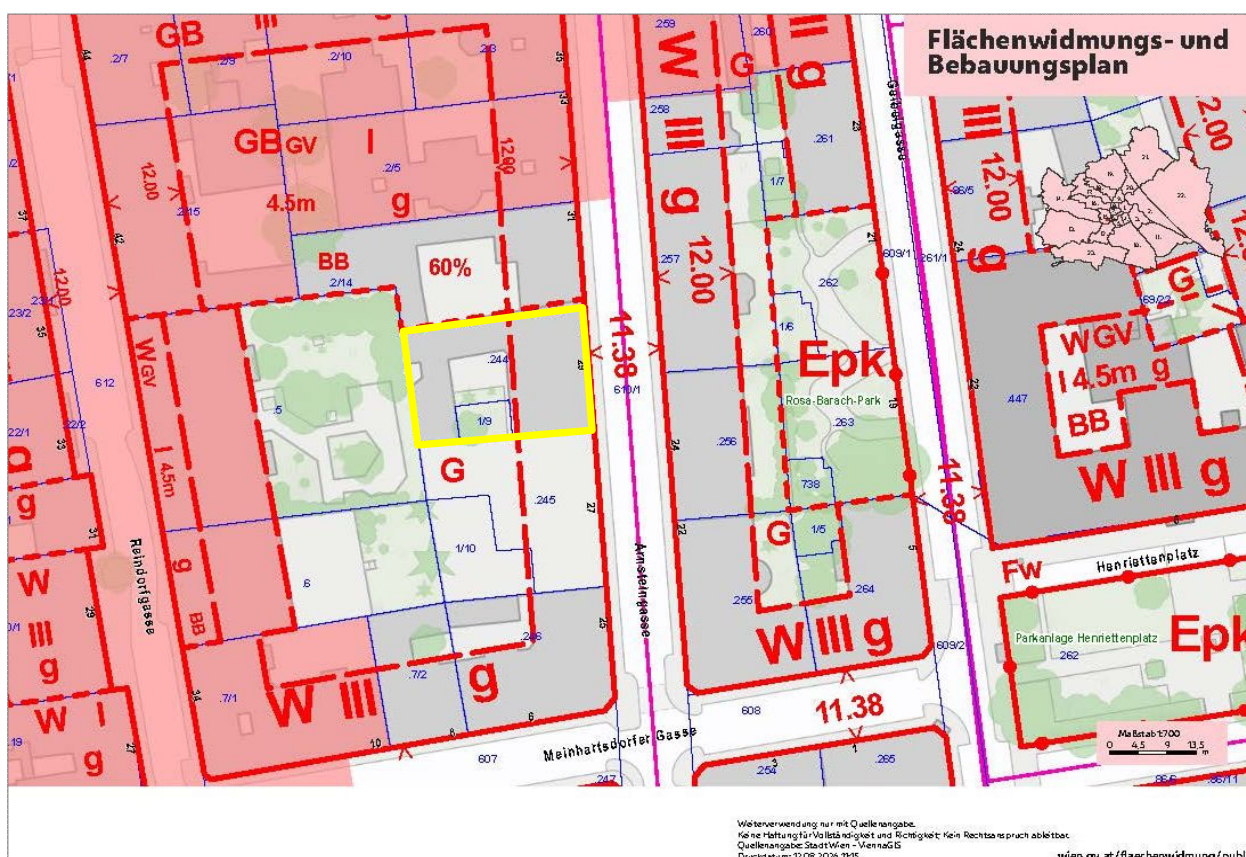
Topografie

Nutzfläche Lager 1:	38,09 m²
----------------------------	----------------------------

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing.Vera Korab vom 04.07.2019 entnommen.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6770) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde vor 1900 errichtet. Seit der Errichtung erfolgten diverse Umbauten und Wohnungszusammenlegungen, Bewilligungen dafür liegen im Bauakt auf.

Der Dachgeschossausbau und weitere Umbauten (Zusammenlegungen, Balkonzubauten, Lifteinbau) erfolgten aufgrund der Baubewilligungen MA 37/15-473537/2014-14 vom 04.07.2014, MA 37/15-473537-2014-26 vom 17.06.2016 (1.Planwechsel), MA 37/15-473537-2014-45 vom 02.05.2019 (2.Planwechsel) und MA 37/15-473537-2014-71 vom 01.08.2025 (3.Planwechsel). Eine Fertigstellungsanzeige liegt vom 11.12.2025 im Bauakt auf. **Gemäß MA 37 ist das Baubewilligungsverfahren noch nicht abgeschlossen (derzeit noch in Überwachung!!).**

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 1/9 und der Nr. .244 in der EZ 228. Die Liegenschaft grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 20m an die Arnsteingasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 28m.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 228	554 m²
------------------------------------	--------	--------

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

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Kager-Knapp Immobilien GmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/301
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung beträgt gemäß Vorschreibung 7/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

Betriebskosten	196,52 €	
Lift-BK	22,39 €	
Rep. Fonds Lift	7,32 €	
Rücklage	67,84 €	
Darlehen	20,43 €	
Einmalzlg. I-Fond	480,21 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	794,71 €	

Wohnung Top W 4, ER Top 4

Betriebskosten	82,72 €	
Lift-BK	9,43 €	
Rep. Fonds Lift	3,08 €	
Rücklage	28,56 €	
Darlehen	8,60 €	
Einmalzlg. I-Fond	202,14 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	334,53 €	

Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7

Betriebskosten	205,90 €	
Lift-BK	23,45 €	
Rep. Fonds Lift	7,67 €	
Rücklage	71,08 €	
Darlehen	21,40 €	
Einmalzlg. I-Fond	503,15 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	832,65 €	

Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

Betriebskosten	243,71 €	
Lift-BK	27,76 €	
Rep. Fonds Lift	9,08 €	
Rücklage	84,13 €	
Darlehen	25,33 €	
Einmalzlg. I-Fond	595,52 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	985,53 €	

Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22

Betriebskosten	217,39 €	
Lift-BK	24,76 €	
Rep. Fonds Lift	8,10 €	
Rücklage	75,05 €	
Darlehen	22,60 €	
Einmalzlg. I-Fond	531,24 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	879,14 €	

Wohnung Top W 15, ER Top 15

Betriebskosten	78,44 €	
Lift-BK	8,93 €	
Rep. Fonds Lift	2,92 €	
Rücklage	27,08 €	
Darlehen	8,15 €	
Einmalzlg. I-Fond	191,69 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	317,21 €	

Wohnung Top W 16, ER Top 16

Betriebskosten	95,11 €	
Lift-BK	10,84 €	
Rep. Fonds Lift	3,54 €	
Rücklage	32,83 €	
Darlehen	9,89 €	
Einmalzlg. I-Fond	232,40 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	384,61 €	
gesamt Wohnung Top 15+16	701,82 €	

Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24

Betriebskosten	210,96 €	
Lift-BK	24,04 €	
Rep. Fonds Lift	7,86 €	
Rücklage	72,83 €	
Darlehen	21,93 €	
Einmalzlg. I-Fond	515,51 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	853,13 €	

Lager 1

Betriebskosten	108,32 €	
Rep. Fonds Lift	3,70 €	
Rücklage	34,28 €	
Darlehen	10,32 €	
Einmalzlg. I-Fond	242,66 €	(wird bis zur Vorschreibung 10/2026 verrechnet)
gesamt per Monat	399,28 €	

Die Einmalzahlung wird für die Fortsetzung des Gerichtsverfahrens eingehoben, ab der Vorschreibung 11/2026 wird die Einmalzahlung nicht mehr eingehoben.

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

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage per 04.08.2026 **rund € 1.310,- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

In den nächsten Jahren ist eine Sockelsanierung, eine Sanierung der Feuermauer, die Trockenlegung des Kellers sowie die Sanierung des Stiegenhauses geplant.

Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang ist gemäß den Mietverträgen vom 15.10.1956 und 01.07.1978 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 342,92 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Wohnung Top W 4, ER Top 4 ist gemäß Mietvertrag vom 09.10.1995 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 164,08 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7 ist gemäß Mietvertrag vom 01.08.2009 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 358,80 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang ist gemäß Auskunft des Mieters unbefristet vermietet, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 411,94 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22 ist gemäß Mietvertrag vom 06.06.1983 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 373,96 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Wohnung Top W 15, ER Top 15 und Top W 16, ER Top 16 ist derzeit nicht bewohnt. Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht. Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Die Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24 ist gemäß Mietvertrag vom 21.08.2009 unbefristet vermietet. Die monatliche Bruttomiete beträgt gemäß Vorschreibung derzeit € 367,62 inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten.

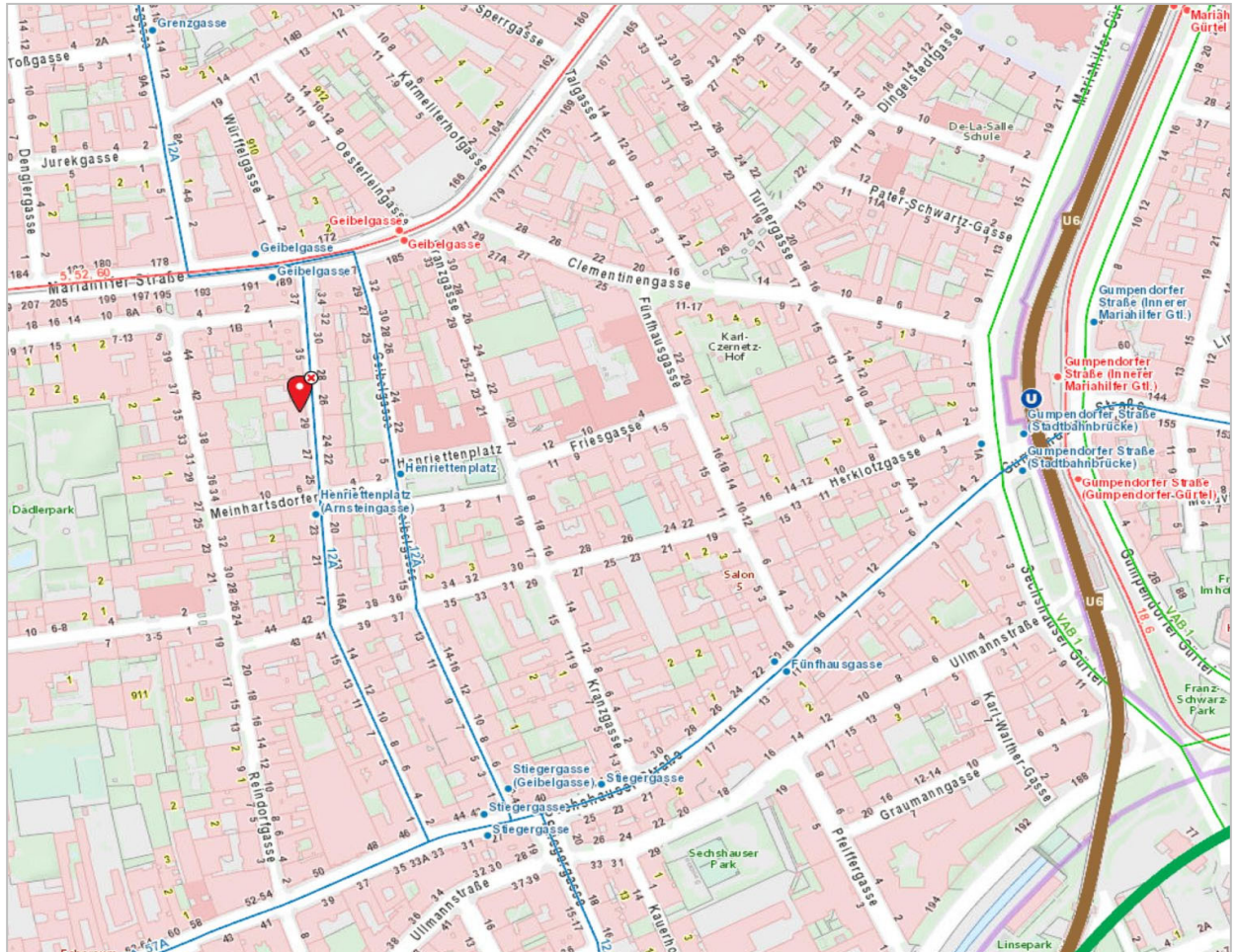
Das Lager 1 wird derzeit teilweise von der Mieterin Top W 11+22 genutzt, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Der Zugang zum Lager erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch die Mieterin Top W 11+22. Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht. Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und kein Mietvertrag vorgelegt wurde, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 12.08.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

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



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße in die als Einbahn geführte Arnsteingasse. Über die Mariahilfer Straße und die Schloßallee ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. Der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

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

Infrastruktur

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

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der bestandsfreien Eigentumswohnungen ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Wohnungen geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung der vermieteten Wohnungen sowie des Lagers ist das **Sachwertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Betriebsobjekten geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** aufgrund der Bestandverhältnisse angewendet.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

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

Sachwert Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m² Nutzfläche	ist rund	800 €/m²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		75,38 m² x	800	= 60.304 €

Bodenwertanteil	60.304 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 1+2:	rund	75,38 m²	x	3.300 €/m²	=	248.754 €
-----------------------------	------	----------	---	------------	---	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	248.754 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	248.754 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	vor	1900
Bewertungsjahr		2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80

Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
--------------------------	--	-----------

relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre	=	0,500
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear	0,500
Restwert	0,500

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 248.754 € = -189.551 €

gekürzter Herstellungswert 59.203 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 1+2 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 59.203 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -14.801 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -17.761 €

Gebäudewert 26.641 €

Bauwert 26.641 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 1+2	60.304 €
Bauwert	26.641 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang 86.945 €

Sachwert Wohnung Top W 4, ER Top 4

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m² Nutzfläche	ist rund	800 €/m²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		31,73 m² x	800	= 25.384 €

Bodenwertanteil	25.384 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 4:	rund 31,73 m²	x 3.300 €/m² =	104.709 €
---------------------------	---------------	----------------	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	104.709 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	104.709 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	vor	1900
---------	-----	------

Bewertungsjahr		2026
----------------	--	------

Gewöhnliche Nutzungsdauer		80
---------------------------	--	----

Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
--------------------------	--	-----------

relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre	= 0,500
----------------------------	---------------	---------

Alterswertminderung linear		0,500
----------------------------	--	-------

Restwert		0,500
----------	--	-------

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 104.709 € = -79.788 €

gekürzter Herstellungswert 24.921 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 4 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 24.921 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene
Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -6.230 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -7.476 €

Gebäudewert 11.215 €

Bauwert 11.215 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 4	25.384 €
Bauwert	11.215 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 4, ER Top 4 36.599 €

Sachwert Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m² Nutzfläche	ist rund	800 €/m²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		78,98 m² x	800	= 63.184 €

Bodenwertanteil	63.184 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 6+7:	rund 78,98 m²	x 3.300 €/m² =	260.634 €
-----------------------------	---------------	----------------	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	260.634 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	260.634 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung	
Baujahr	vor 1900
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre = 0,500
Alterswertminderung linear	0,500
Restwert	0,500

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 260.634 € = -198.603 €

gekürzter Herstellungswert 62.031 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 6+7 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 62.031 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -15.508 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -18.609 €

Für das Bad mit rund 6m² aus Top W 8-10 wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.
ergibt rund -4.652 €

Gebäudewert 23.262 €

Bauwert 23.262 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen *keine vorhanden* 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 6+7	63.184 €
Bauwert	23.262 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7 86.446 €

Sachwert Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m ² Nutzfläche	ist rund	800 €/m ²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		93,48 m ² x	800	= 74.784 €

Bodenwertanteil	74.784 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 8-10:	rund 93,48 m ²	x	3.300 €/m ²	=	308.484 €
------------------------------	---------------------------	---	------------------------	---	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	308.484 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	308.484 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	vor	1900
---------	-----	------

Bewertungsjahr		2026
----------------	--	------

Gewöhnliche Nutzungsdauer		80
---------------------------	--	----

Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
--------------------------	--	-----------

relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre	=	0,500
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear		0,500
----------------------------	--	-------

Restwert		0,500
----------	--	-------

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 308.484 € = -235.065 €

gekürzter Herstellungswert 73.419 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 8-10 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 73.419 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene
Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -18.355 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -22.026 €

Für das Bad mit rund 6m² in Top W 6+7 wird ein Abzug in der Höhe von rund 20% berücksichtigt.
ergibt rund -11.013 €

Gebäudewert 22.025 €

Bauwert 22.025 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 8-10	74.784 €
Bauwert	22.025 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang 96.809 €

Sachwert Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	<i>je m² Nutzfläche</i>	ist rund	800 €/m²
Ermittlung Bodenwert/-anteil		78,61 m² x	800 = 62.888 €

Bodenwertanteil	62.888 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 11+22:	rund 78,61 m²	x 3.300 €/m² =	259.413 €
--------------------------------------	---------------	----------------	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	259.413 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	259.413 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	vor	1900
Bewertungsjahr		2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80

Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
--------------------------	--	-----------

relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre	=	0,500
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear	0,500
----------------------------	-------

Restwert	0,500
----------	-------

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 259.413 € = -197.673 €

gekürzter Herstellungswert 61.740 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 11+22 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 61.740 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene
Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -15.435 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -18.522 €

Gebäudewert 27.783 €

Bauwert 27.783 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 1+2	62.888 €
Bauwert	27.783 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22 90.671 €

Sachwert Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage sowie des unbefristeten Bestandverhältnisses mit **rund € 800,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m ² Nutzfläche	ist rund	800 €/m ²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		80,92 m ² x	800	= 64.736 €

Bodenwertanteil	64.736 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Top 17+24:	rund 80,92 m ²	x	3.300 €/m ²	=	267.036 €
-------------------------------	---------------------------	---	------------------------	---	-----------

Normalherstellungswert per 07/2026	267.036 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	267.036 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	vor	1900
---------	-----	------

Bewertungsjahr		2026
----------------	--	------

Gewöhnliche Nutzungsdauer		80
---------------------------	--	----

Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)	40
--------------------------	--	-----------

relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre	=	0,500
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear		0,500
----------------------------	--	-------

Restwert		0,500
----------	--	-------

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 267.036 € = -203.481 €

gekürzter Herstellungswert 63.555 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung Top 17+24 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 63.555 €

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

25% angesetzt.
ergibt rund -15.889 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unbefristete Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -19.066 €

Gebäudewert 28.600 €

Bauwert 28.600 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 1+2	64.736 €
Bauwert	28.600 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24 93.336 €

Sachwert Lager 1

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 800,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.300,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage im Kellergeschoss mit **rund € 400,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m ² Nutzfläche	ist rund	400 €/m ²	
Ermittlung Bodenwert/-anteil		38,09 m ² x	400	= 15.236 €

Bodenwertanteil	15.236 €
------------------------	-----------------

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025
Lager:	€ 1.650,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Wohnung Lager 1: rund 38,09 m² x 1.650 €/m² = 62.849 €

Normalherstellungswert per 07/2026	62.849 €
---	-----------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	62.849 €
---	-----------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung	
Baujahr	vor 1900
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	(rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand) 40
relatives (fiktives) Alter	40 / 80 Jahre = 0,500
Alterswertminderung linear	0,500
Restwert	0,500

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung 0,762

Gesamter Restwert 0,238

76,2% Wertminderung von 62.849 € = -47.891 €

gekürzter Herstellungswert 14.958 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Lager 1 - betreffend)

Gebäude-Sachwert 14.958 €

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für das unklare Bestandverhältnis wird ein Abzug in der Höhe von rund 40% berücksichtigt.
ergibt rund -5.983 €

Gebäudewert 8.975 €

Bauwert 8.975 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs keines vorhanden

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Lager 1	15.236 €
Bauwert	8.975 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Lager 1 24.211 €

Ertragswert Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	342,92 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-218,90 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-11,27 €	
Hauptmietzins netto p.M.	112,75 €	
	entspricht (1,50 €/m ²)	
Jahresrohertrag	1.352,95 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-202,94 €	

Jahresreinertrag 1.150,01 €

Kapitalisierungszinssatz 1,25% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Wohnung Top 1+2:	75,38 m ²
Grundkostenanteil:	800 €/m ²
Bodenwertanteil Wohnung Top 1+2:	60.304 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-753,80 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 396,21 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,3269

Ertragswert der baulichen Anlage 12.412 €

zuzüglich Bodenwertanteil 60.304 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

72.716 €

Ertragswert Wohnung Top W 4, ER Top 4

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	164,08 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-92,15 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-6,54 €	
Hauptmietzins netto p.M.	65,39 €	
	entspricht (2,06 €/m ²)	
Jahresrohertrag	784,72 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-117,71 €	

Jahresreinertrag 667,01 €

Kapitalisierungszinssatz 1,25% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Wohnung Top 4:	31,73 m ²	
Grundkostenanteil:	800 €/m ²	
Bodenwertanteil Wohnung Top 4:	25.384 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-317,30 €	

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 349,71 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,3269

Ertragswert der baulichen Anlage 10.955 €

zuzüglich Bodenwertanteil 25.384 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert Wohnung Top W 4, ER Top 4

36.339 €

Ertragswert Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	358,80 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-229,35 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-11,77 €	
Hauptmietzins netto p.M.	117,68 €	
	entspricht (1,49 €/m ²)	
Jahresrohertrag	1.412,18 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-211,83 €	

Jahresreinertrag 1.200,35 €

Kapitalisierungszinssatz 1,25% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Wohnung Top 6+7:	78,98 m ²
Grundkostenanteil:	800 €/m ²
Bodenwertanteil Wohnung Top 6+7:	63.184 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-789,80 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 410,55 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,3269

Ertragswert der baulichen Anlage 12.861 €

zuzüglich Bodenwertanteil 63.184 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände -4.652 €
aus Sachwertberechnung übernommen

Ertragswert Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7**71.393 €**

Ertragswert Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	411,94 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-271,47 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-12,77 €	
Hauptmietzins netto p.M.	127,70 €	
	entspricht (1,37 €/m ²)	
Jahresrohertrag	1.532,41 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-229,86 €	
Jahresreinertrag	1.302,55 €	
Kapitalisierungszinssatz	1,25%	- Lage und Miethöhe berücksichtigt
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Wohnung Top 8-10:	93,48 m ²	
Grundkostenanteil:	800 €/m ²	
Bodenwertanteil Wohnung Top 8-10:	74.784 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-934,80 €	
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage	367,75 €	
Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	31,3269	
Ertragswert der baulichen Anlage	11.520 €	
zuzüglich Bodenwertanteil	74.784 €	
Wertminderung wegen Mängel und Schäden	<i>bei Mietzins berücksichtigt</i>	
Wirtschaftliche Wertminderung	0 €	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	-11.013 €	
	<i>aus Sachwertberechnung übernommen</i>	

Ertragswert Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

75.291 €

Ertragswert Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	373,96 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-242,15 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-11,98 €	
Hauptmietzins netto p.M.	119,82 €	
	entspricht (1,52 €/m ²)	
Jahresrohertrag	1.437,88 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-215,68 €	

Jahresreinertrag 1.222,20 €

Kapitalisierungszinssatz 1,25% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Wohnung Top 11+22:	78,61 m ²
Grundkostenanteil:	800 €/m ²
Bodenwertanteil Wohnung Top 11+22:	62.888 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-786,10 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 436,10 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,3269

Ertragswert der baulichen Anlage 13.662 €

zuzüglich Bodenwertanteil 62.888 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22

76.550 €

Ertragswert Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	367,62 €	- lt. Vorschrift
abzügl. Betriebskosten (ohne RL und Darlehen)	-234,99 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-12,06 €	
Hauptmietzins netto p.M.	120,57 €	
	entspricht (1,49 €/m ²)	
Jahresrohertrag	1.446,84 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
15%	-217,03 €	

Jahresreinertrag 1.229,81 €

Kapitalisierungszinssatz 1,25% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Wohnung Top 17+24:	80,92 m ²
Grundkostenanteil:	800 €/m ²
Bodenwertanteil Wohnung Top 17+24:	64.736 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-809,20 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 420,61 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,3269

Ertragswert der baulichen Anlage 13.176 €

zuzüglich Bodenwertanteil 64.736 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Mietzins berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24

77.912 €

Ertragswert Lager 1

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

Hauptmietzins netto p.M. 2,50 €/m² x 38,09 m² = 95,23 € - angenommen

Jahresrohertrag 1.142,70 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis

15% -171,41 €

Jahresreinertrag 971,29 €

Kapitalisierungszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Lager 1: 38,09 m²

Grundkostenanteil: 400 €/m²

Bodenwertanteil Lager 1: 15.236 €

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -533,26 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 438,03 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 21,3551

Ertragswert der baulichen Anlage 9.354 €

zuzüglich Bodenwertanteil 15.236 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Mietzins berücksichtigt*

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Ertragswert Lager 1

24.590 €

Vergleichswert Wohnung Top W 15, ER Top 15 und W 16, ER Top 16

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2024 bis 2026 aus der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise aus dem Immobilienpreisspiegel (für gebrauchte Eigentumswohnungen) auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2024 bis 2026

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 3699/2024 Arnsteingasse 35
 Mindestanteil 93 / 1501 WE-Begründung 2024
 Nutzfläche 97,00 m²
 Kaufpreis € 369.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 369.000,00

Datum Kaufvertrag 27.06.2024
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 369.000,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 980/2025 Grenzgasse 5
 Mindestanteil 86 / 2456 WE-Begründung 1981
 Nutzfläche 85,00 m²
 Kaufpreis € 295.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 295.000,00

Datum Kaufvertrag 30.01.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 295.000,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 2793/2025 Arnsteingasse 29
 Mindestanteil 35 / 1373 WE-Begründung 2020
 Nutzfläche 36,00 m²
 Kaufpreis € 105.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 105.000,00

Datum Kaufvertrag 07.05.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 105.000,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 3758/2025 *Grenzgasse 4-6*
Mindestanteil 69 / 2719 *WE-Begründung 2024*
Nutzfläche 66,00 m² *+ Balkon*
Kaufpreis € 210.913,03

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 210.913,00

Datum Kaufvertrag 10.06.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 210.913,00**

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 3460/2025 *Arnsteingasse 35*
Mindestanteil 30 / 1501 *WE-Begründung 2024*
Nutzfläche 29,00 m²
Kaufpreis € 86.500,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 86.500,00

Datum Kaufvertrag 26.06.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 86.500,00**

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl 5108/2025 *Arnsteingasse 29*
Mindestanteil 26 / 1373 *WE-Begründung 2020*
Nutzfläche 30,00 m²
Kaufpreis € 60.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 60.000,00

Datum Kaufvertrag 03.10.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 60.000,00**

Vergleichsobjekt 7

Tagebuchzahl 2476/2026 *Mariahilfer Straße 187*
Mindestanteil 34 / 2622 *WE-Begründung 2024*
Nutzfläche 57,00 m²
Kaufpreis € 140.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 140.000,00

Datum Kaufvertrag 18.03.2026
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 140.000,00**

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	97,00	369.000	3.804,1
Vergleichsobjekt 2	85,00	295.000	3.470,6
Vergleichsobjekt 3	36,00	105.000	2.916,7
Vergleichsobjekt 4	66,00	210.913	3.195,7
Vergleichsobjekt 5	29,00	86.500	2.982,8
Vergleichsobjekt 6	30,00	60.000	2.000,0
Vergleichsobjekt 7	57,00	140.000	2.456,1
Summen	400,00	1.266.413	20.825,9
arithmetisches Mittel			2.975,1

Abzug für Gebäudezustand rund: 10% ergibt -297,5

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund **2.680 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert Wohnung Top W 15, ER Top 15 und W 16, ER Top 16

berechnen: $66,57 \text{ m}^2 \times 2.680 = 178.408 \text{ €}$

Wertminderung wegen Mängel und Schäden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für bauliche Zusammenlegung der zwei Wohnungseigentumsobjekte,
im Grundbuch ist dies jedoch nicht berücksichtigt. 5% = -8.920 €

Vergleichswert Wohnung Top W 15, ER Top 15 und W 16, ER Top 16 169.488 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 228 B-LNR. 49, 51, 53, 54, 55, 59, 60, 61 und 62 mit Abfragedatum 25.05.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****
2 a 1482/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-05

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen, für den Lift ist eine abweichende Abrechnungseinheit festgelegt (Wohnungen im Erdgeschoss ohne Kellerabteil sind von der Aufteilung der Aufwendungen für den Lift ausgenommen).

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****
16 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 4153/2022 Pfandurkunde 2022-06-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.060.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b 4153/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 30
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 16
17 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 6724/2022 Pfandurkunde 2022-12-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 265.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b 6724/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 17
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 31
21 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 3393/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 14 Cg
79/25b)
23 auf Anteil B-LNR 54
a 5875/2025
DIENSTBARKEIT des Nutzungsrechtes gem Vereinbarung über die
Nutzung eines Kellerabteils 2025-11-28 für

24 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 5969/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 520/25k)
25 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 622/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.023,92
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-02-10
für WEG Arnsteingasse 29, 1150 Wien (39 E 11/26p)
26 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1860/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 1,531 % Z pro
Vierteljahr aus EUR 2.338.864,01 seit 2026-01-30 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung, Antragskosten EUR 266,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
(39 E 21/26h, beigetreten zu 39 E 11/26p)
27 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1915/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 212/26t)

- 28 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 2740/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.616,09 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-06-10, Kosten EUR 2.088,56
samt 4 % Z seit 2026-04-23, Antragskosten EUR 842,--, für
WEG des Hauses Arnsteingasse 29 (39 E 27/26s, beigetreten
zu 39 E 11/26p)
- 29 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 3377/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 528/26m)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Die eingetragene DIENSTBARKEIT betrifft die provisorische Nutzung des Einstellraumes Top 8-10 durch die Eigentümerin der Wohnung Top W 3 samt ER Top 3 bis zur Fertigstellung ER Top 3.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	86.945 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	72.716 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	79.831 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	79.831 €
Rechte und Lasten	0 €
	79.831 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	79.800 €
------------------------------------	----------	----------

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 1+2, ER Top 1+2,
WC 1/2 Gang mit Rechte und Lasten** **79.800 €**
(in Worten Euro Neunundsiebzigtausendachthundert)

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 4, ER Top 4

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	36.599 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	36.339 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	36.469 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	36.469 €
Rechte und Lasten	0 €
	36.469 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	36.500 €
------------------------------------	----------	----------

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 4, ER Top 4
mit Rechte und Lasten** **36.500 €**
(in Worten Euro Sechsenddreißigtausendfünfhundert)

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 6+7, ER Top 6/7

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	86.446 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	71.393 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	78.920 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	78.920 €
Rechte und Lasten	0 €
	78.920 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	78.900 €
------------------------------------	----------	----------

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

Verkehrswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 6+7, ER Top 6/7 mit Rechte und Lasten	78.900 €
(in Worten Euro Achtundsiebzigtausendneunhundert)	

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	96.809 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	75.291 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	86.050 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	86.050 €
Rechte und Lasten	0 €
	86.050 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	86.100 €
------------------------------------	----------	----------

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

Verkehrswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang mit Rechte und Lasten	86.100 €
(in Worten Euro Sechsendachtzigtausendeinhundert)	

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 11+22, ER Top 11+22

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	90.671 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	76.550 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	83.611 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	83.611 €
Rechte und Lasten	0 €
	83.611 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	83.600 €
------------------------------------	----------	----------

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 11+22, ER Top 11+22
mit Rechte und Lasten** **83.600 €**
(in Worten Euro Dreiundachtzigtausendsechshundert)

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 15, ER Top 15 und W 16, ER Top 16

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	169.488 €
--	-----------

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	169.488 €
Rechte und Lasten	0 €
	169.488 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	169.000 €
------------------------------------	----------	-----------

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

**Verkehrswert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an W 15, ER Top 15 und
Wohnungseigentum an W 16, ER Top 16
mit Rechte und Lasten** **169.000 €**
(in Worten Euro Einhundertneunundsechzigtausend)

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 17+24, ER Top 17+24

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	93.336 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	77.912 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	85.624 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	85.624 €
Rechte und Lasten	0 €
	85.624 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	85.600 €
------------------------------------	----------	----------

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an W 17+24, ER Top 17+24</u> mit Rechte und Lasten	85.600 €
(in Worten Euro Fünfundachtzigtausendsechshundert)	

Ermittlung des Verkehrswertes des Lager 1

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	24.211 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	24.590 €
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert	24.401 €

Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
---	----	-----

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	24.401 €
Rechte und Lasten	0 €
	24.401 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	24.400 €
------------------------------------	----------	----------

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an Lager 1</u> mit Rechte und Lasten	24.400 €
(in Worten Euro Vierundzwanzigtausendvierhundert)	

Die Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 58 Seiten.

26071-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim		
Einlagezahl:	228	B-LNR.:	49, 51, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62
Mindestanteile:	B-LNR. 49	70 / 1373	W 1+2
	B-LNR. 51	28 / 1373	W 4
	B-LNR. 53	80 / 1373	W 6+7
	B-LNR. 54	93 / 1373	W 8-10
	B-LNR. 55	82 / 1373	W 11+22
	B-LNR. 59	30 / 1373	W 15
	B-LNR. 60	31 / 1373	W 16
	B-LNR. 61	82 / 1373	W 17+24
	B-LNR. 62	15 / 1373	Lager 1
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Arnsteingasse 29		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Mietverträge
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag - nicht unterfertigt

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 228

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Arnstein* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3377/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1/9	Gärten(10)	43	
.244	GST-Fläche	511	
	Bauf.(10)	412	
	Bauf.(20)	99	Arnsteingasse 29
	GESAMTFLÄCHE	554	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1482/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 gemäß Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-05

***** B *****

49 ANTEIL: 70/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 1+2, ER Top 1+2, WC 1/2 Gang
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

51 ANTEIL: 28/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 4, ER Top 4
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

53 ANTEIL: 80/1373

a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 6+7, ER Top 6/7
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

54 ANTEIL: 93/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

55 ANTEIL: 82/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 11+22, ER Top 11+22
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

59 ANTEIL: 30/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 15, ER Top 15
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

60 ANTEIL: 31/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 16, ER Top 16
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

61 ANTEIL: 82/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an W 17+24, ER Top 17+24
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

62 ANTEIL: 15/1373

[REDACTED]
a 1482/2020 Wohnungseigentum an Lager 1
b 4152/2022 IM RANG 2874/2022 Kaufvertrag 2022-05-24 Eigentumsrecht
d 5845/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-12 für
Treuhänder/in Oberlojer Rechtsanwalt:innen GmbH (FN 610668t)

***** C *****

16 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62

a 4153/2022 Pfandurkunde 2022-06-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.060.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b 4153/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 30

EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 16

17 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62

a 6724/2022 Pfandurkunde 2022-12-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 265.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b 6724/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 17

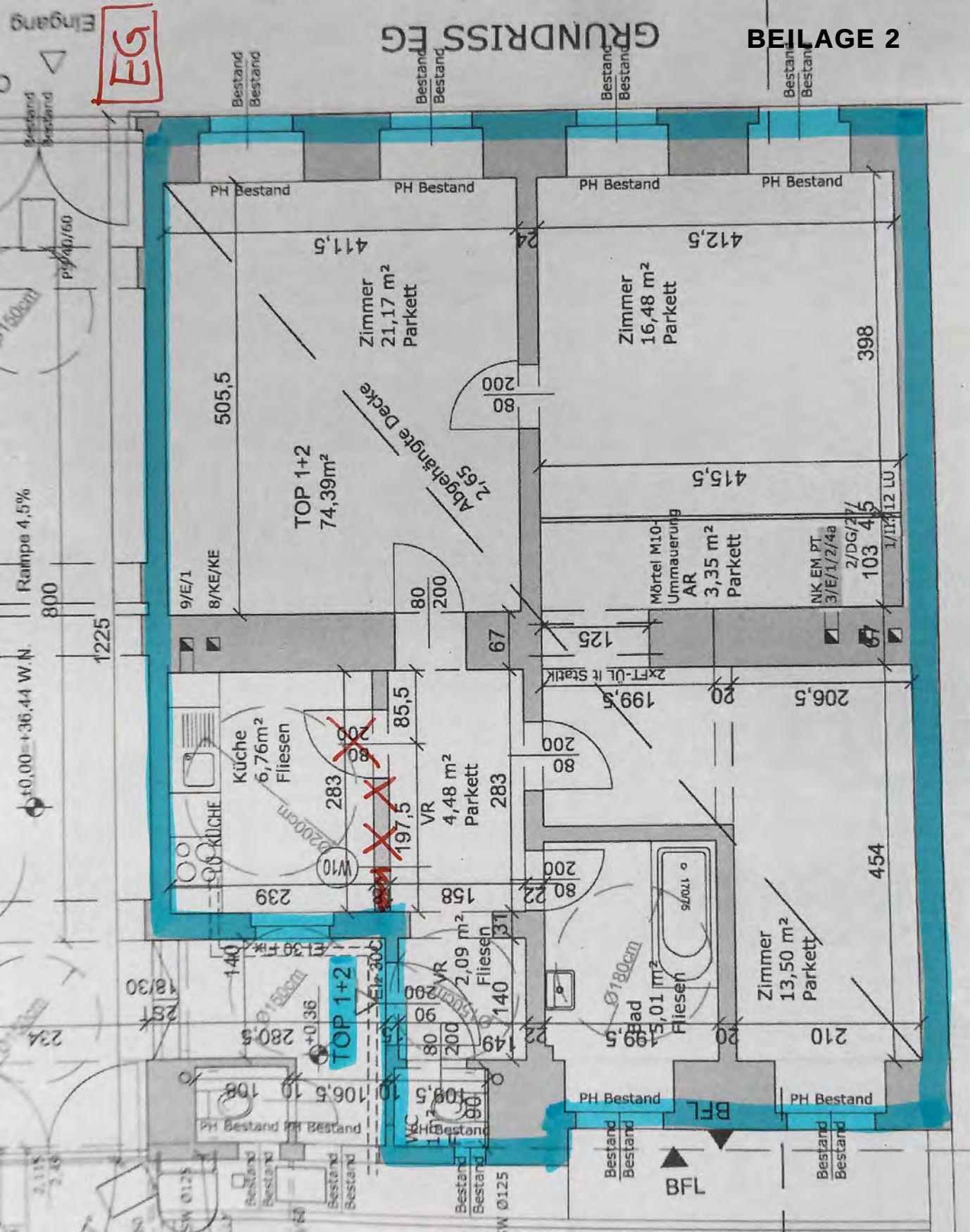
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 31

21 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62

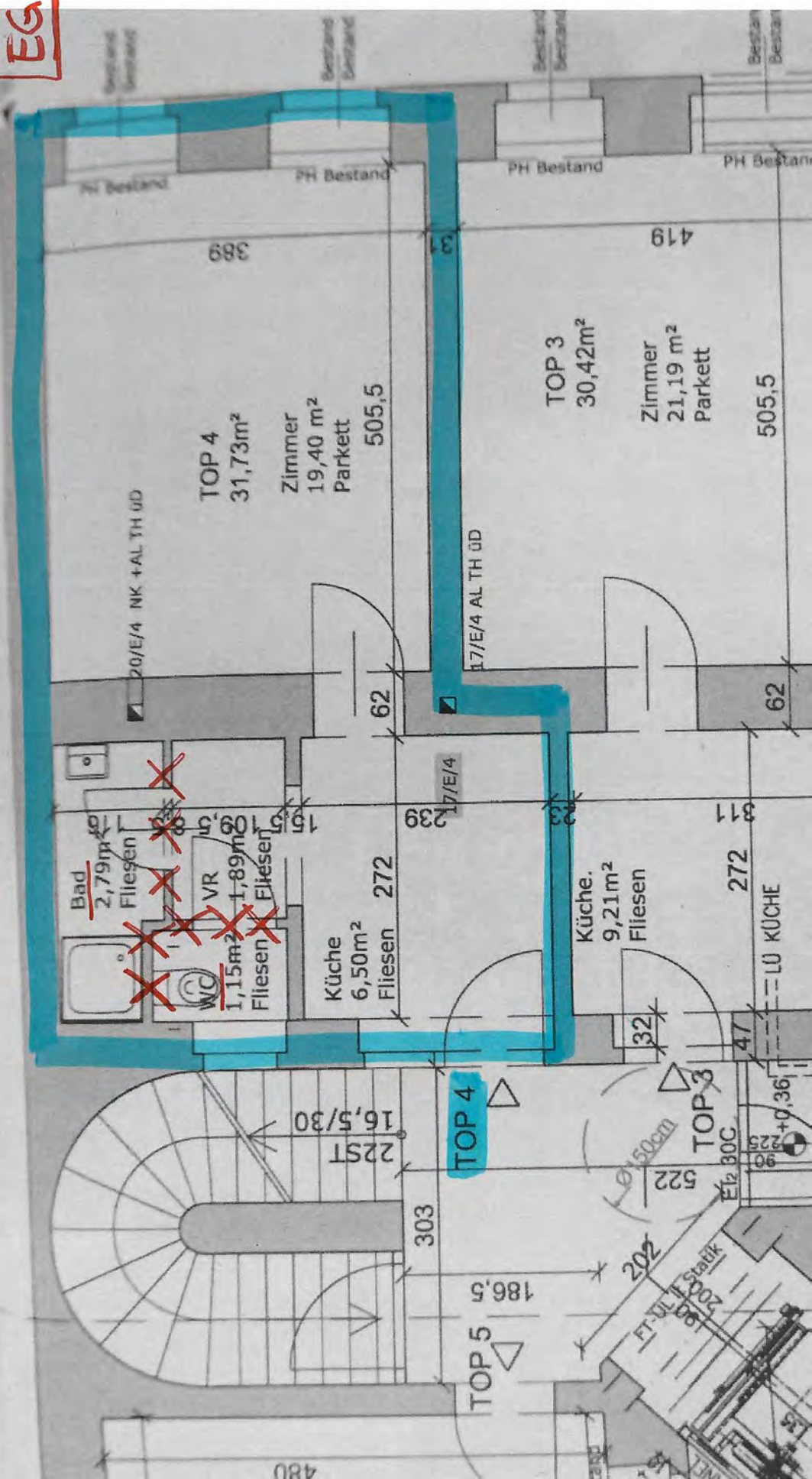
a 3393/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 14 Cg)

- 79/25b)
- 23 auf Anteil B-LNR 54
a 5875/2025
DIENSTBARKEIT des Nutzungsrechtes gem Vereinbarung über die
Nutzung eines Kellerabteils 2025-11-28 für
- 24 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 5969/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 520/25k)
- 25 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 622/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.023,92
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-02-10
für WEG Arnsteingasse 29, 1150 Wien (39 E 11/26p)
- 26 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1860/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 1,531 % Z pro
Vierteljahr aus EUR 2.338.864,01 seit 2026-01-30 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung, Antragskosten EUR 266,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
(39 E 21/26h, beigetreten zu 39 E 11/26p)
- 27 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 1915/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 212/26t)
- 28 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 2740/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.616,09 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-06-10, Kosten EUR 2.088,56
samt 4 % Z seit 2026-04-23, Antragskosten EUR 842,--, für
WEG des Hauses Arnsteingasse 29 (39 E 27/26s, beigetreten
zu 39 E 11/26p)
- 29 auf Anteil B-LNR 49 51 53 54 55 59 bis 62
a 3377/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 528/26m)

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



EG



1.0G

Zimmer
14,74 m²
Parkett

TOP 6+7
78,95m²

Zimmer
21,73m²
Parkett

Zimmer
22,28 m²
Parkett

Kabinett
11,09 m²
Parkett

Küche
10,99 m²
Parkett

NICHT GEGENSTAND DER FERTIGSTELLUNG

10/DG/ 26 NK
9/E/1 Gas
8/LÜ BAD+WC Ø100 UD
7/I./6+7 Gas

3,03m²
Fliesen
LÜ WC Ø100

Bad
6,01m²
Fliesen
Ø180cm
Abgehängte Decke

Bad
7,71 m²
Fliesen
Ø180cm

LU Bad Bestand

VR
SW 0,125
+3,98

TOP 7+6

VR
SW 0,125
+3,98

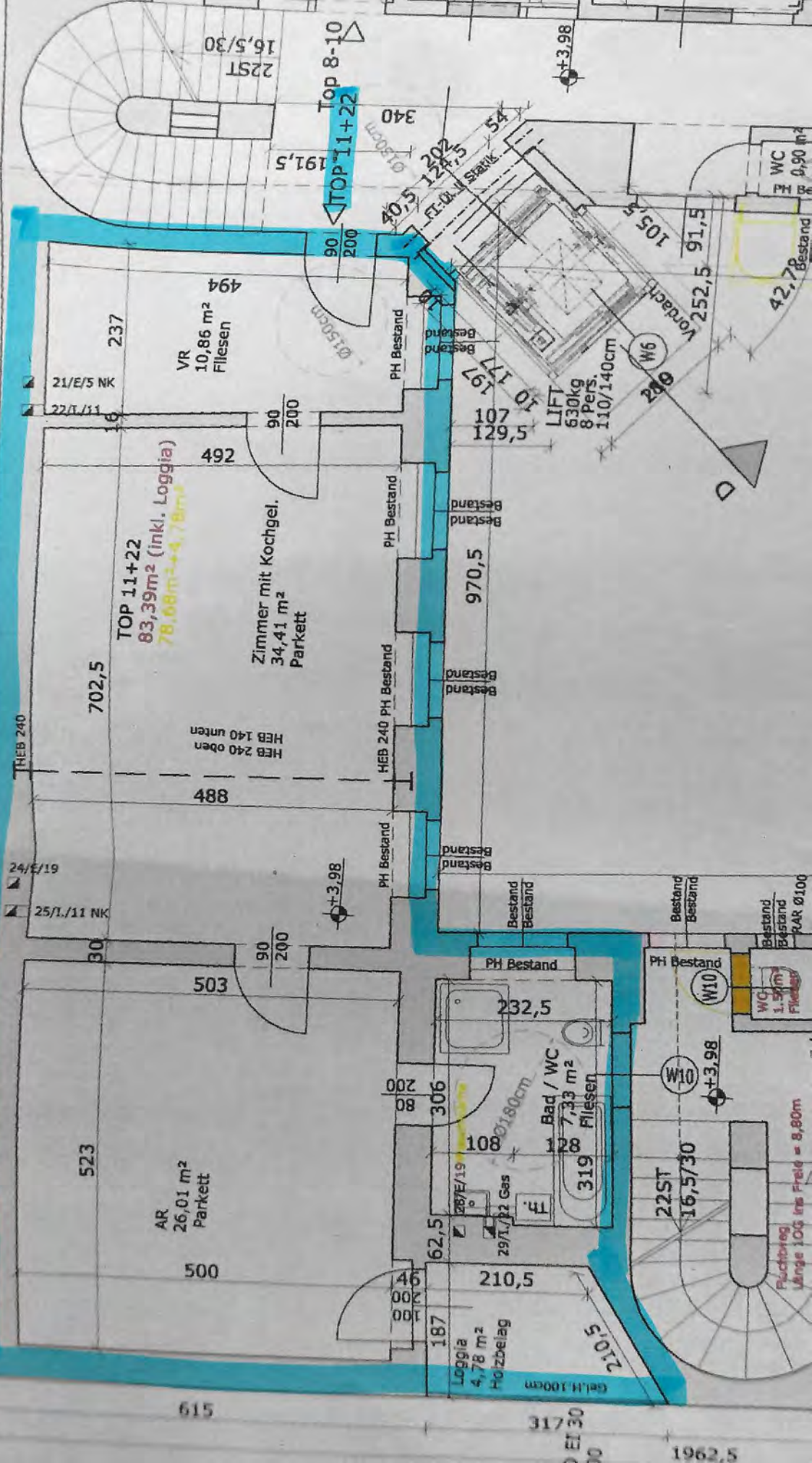
PH Bestand

Mörtel M10-
Ummauerung

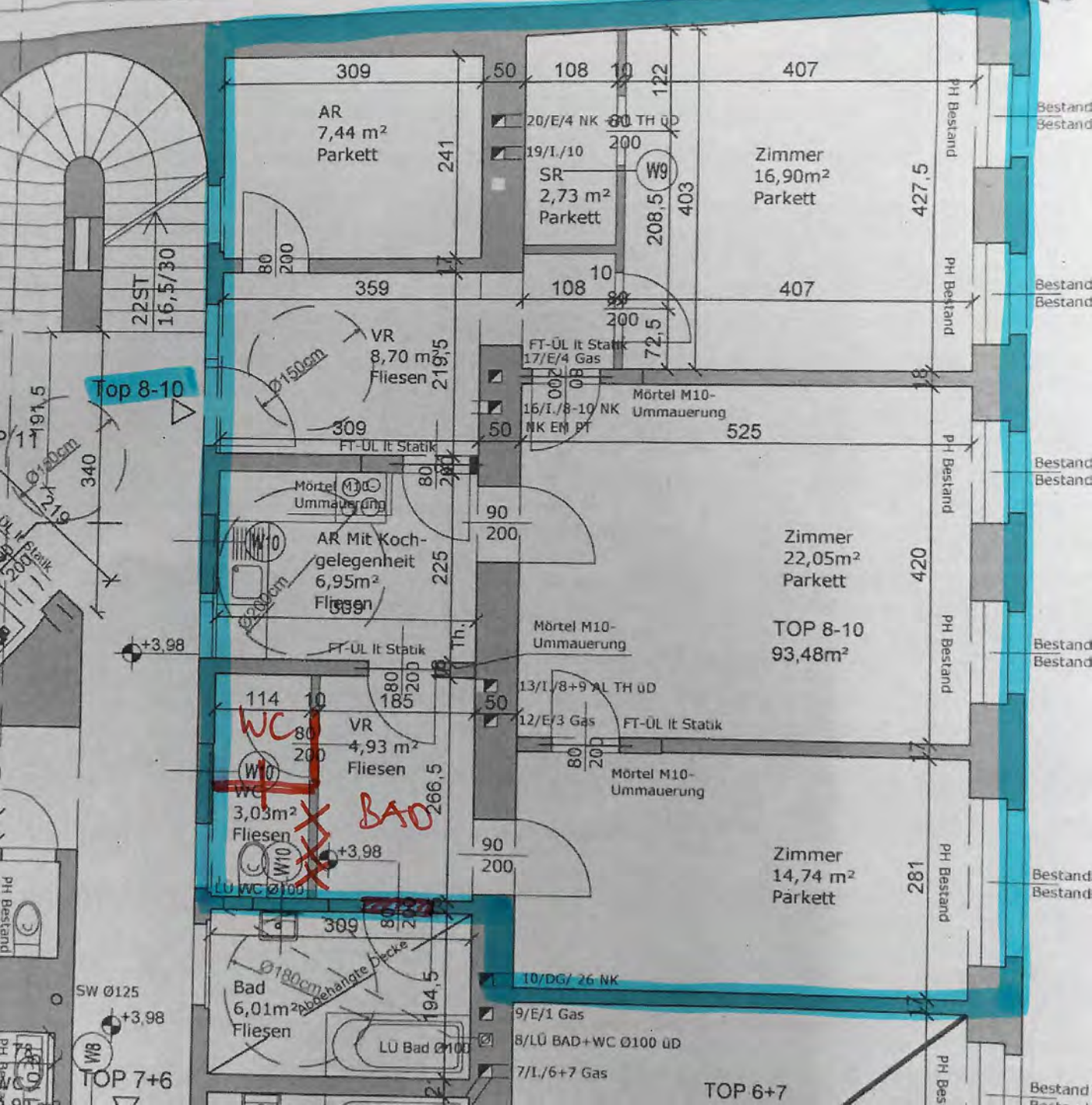
FT-ÜL lt Statik

BFL

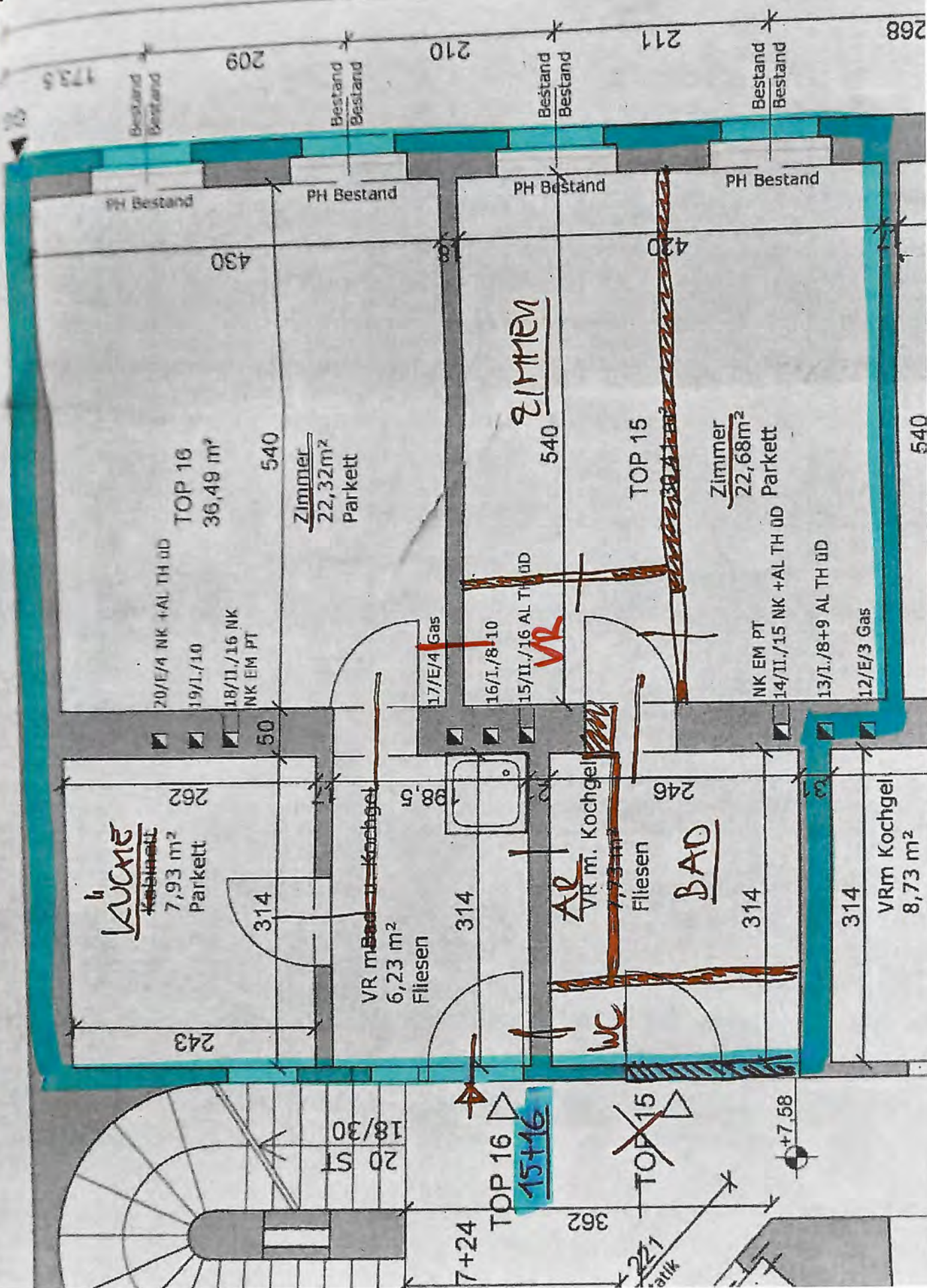
2861

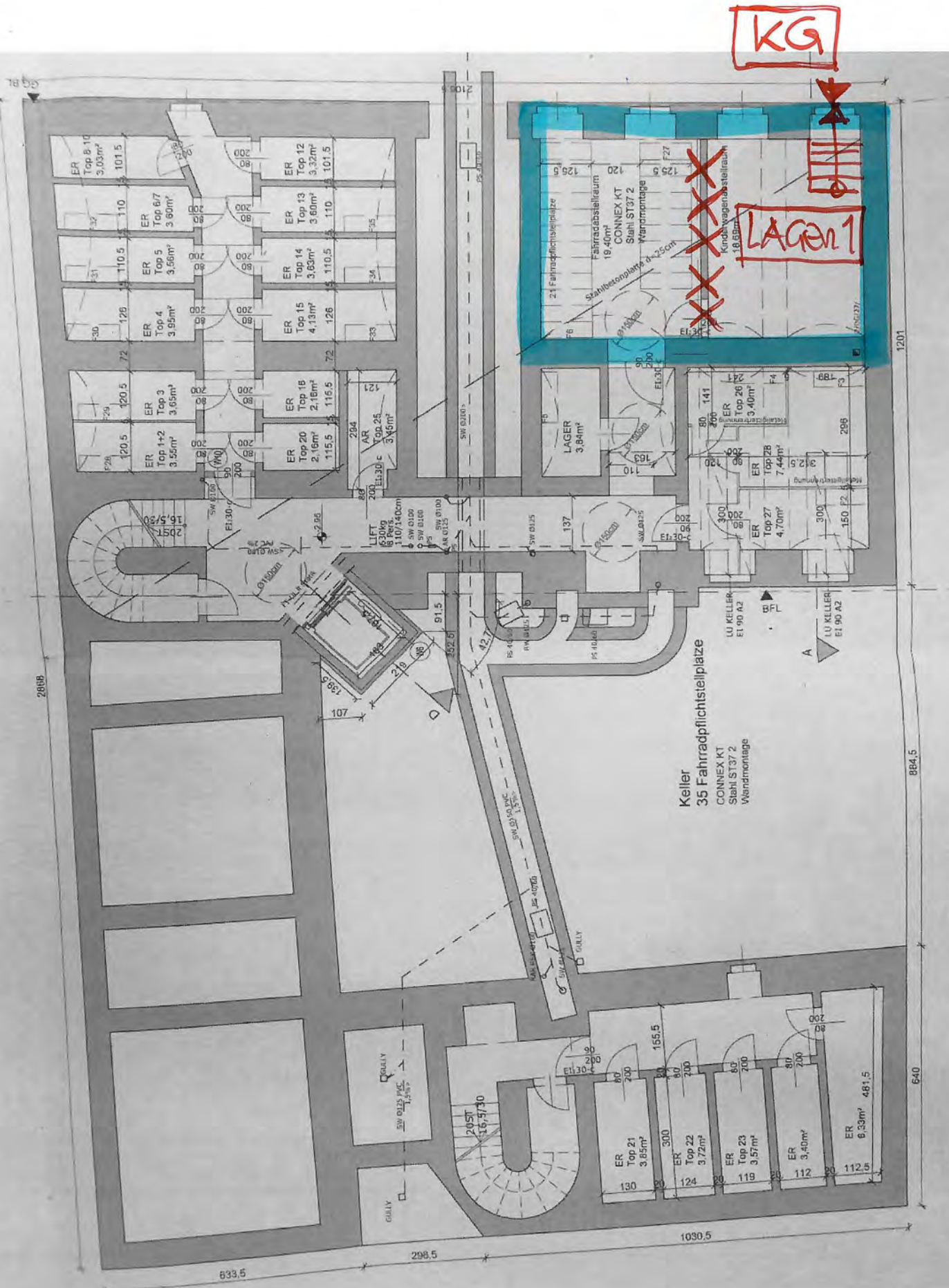


79 39



2.OG





KG

LAGER 1

Keller
35 Fahrradfluchtstiege
CONNEX KT
Stahl ST 37.2
Wandmontage

21 Fahrradfluchtstiege
Fahrradabstellraum
19.40m²
CONNEX KT
Stahl ST 37.2
Wandmontage
Stahlbetondecke d=25cm
Kinderwagenabstellraum
18.68m²

LAGER
3.84m²

LU KELLER
E1 90 A2

LU KELLER
E1 90 A2

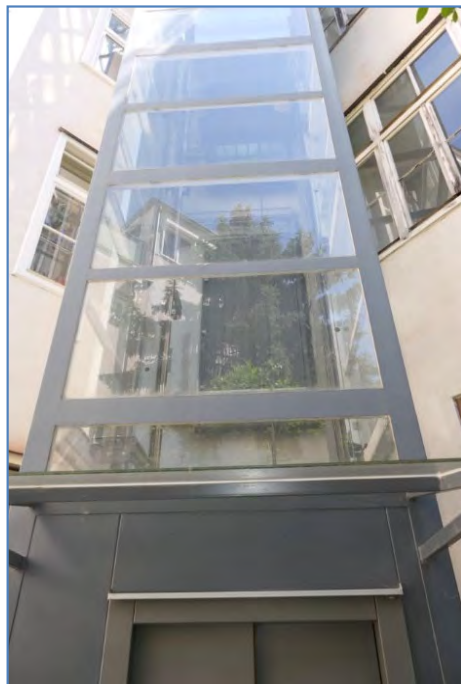
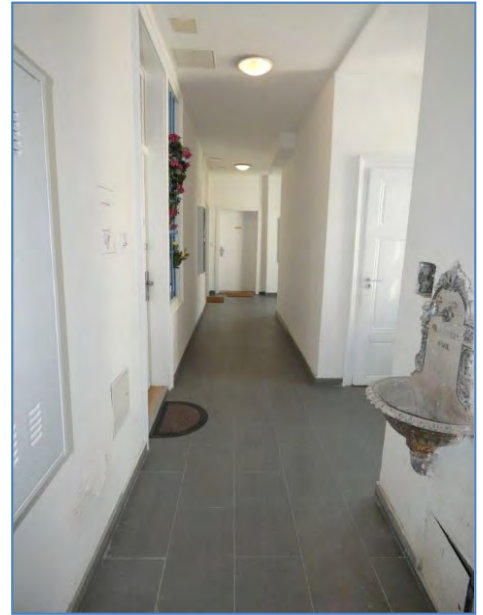
LU KELLER
E1 90 A2

LU KELLER
E1 90 A2

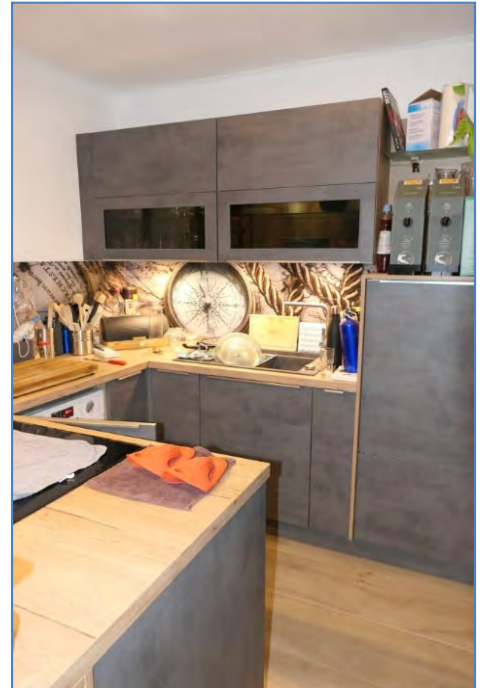
LU KELLER
E1 90 A2

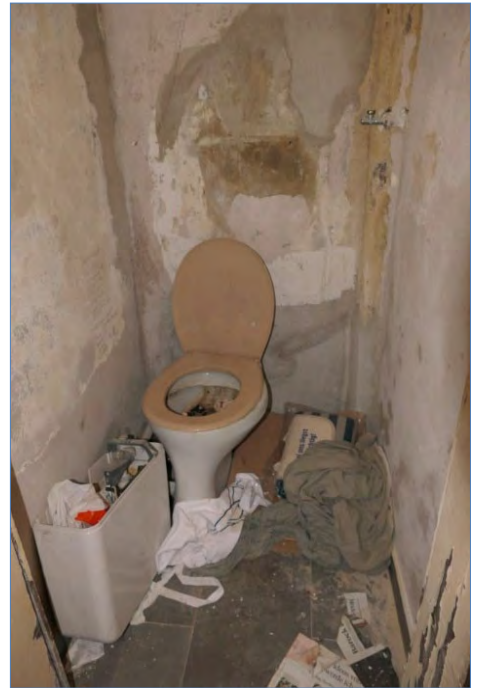
FOTODOKUMENTATION



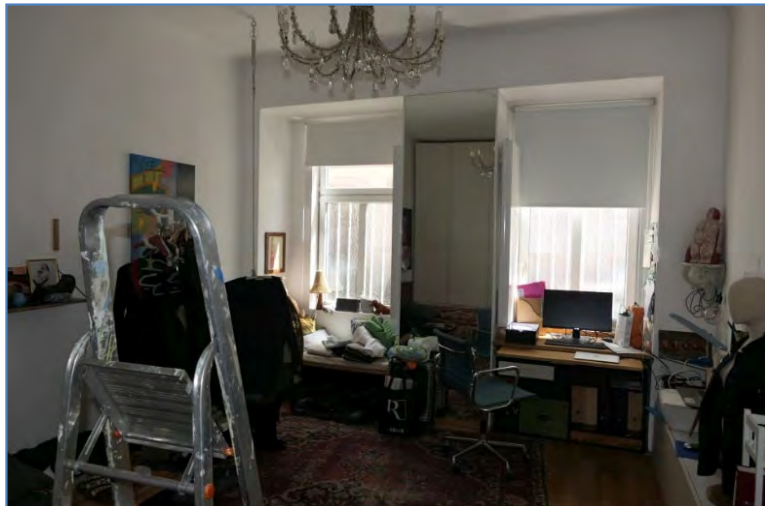


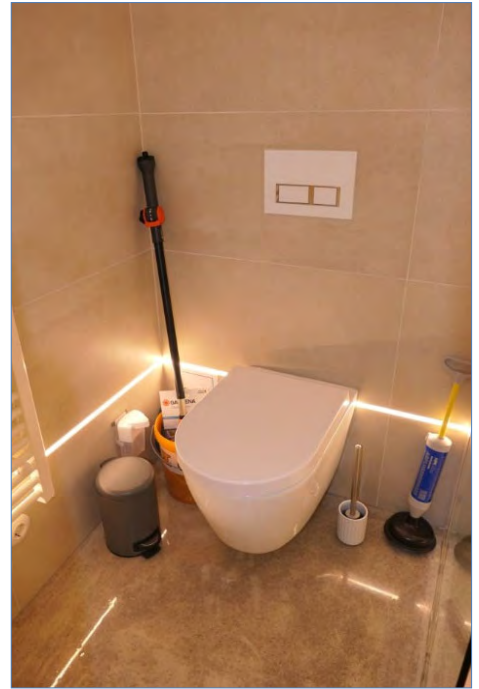
WOHNUNG TOP 1+2



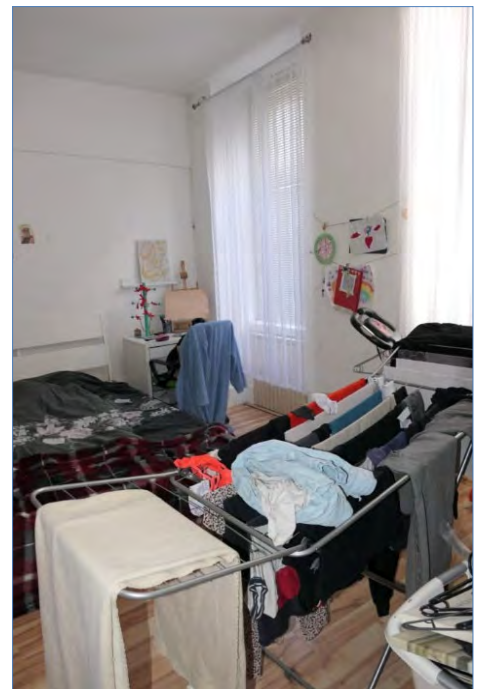
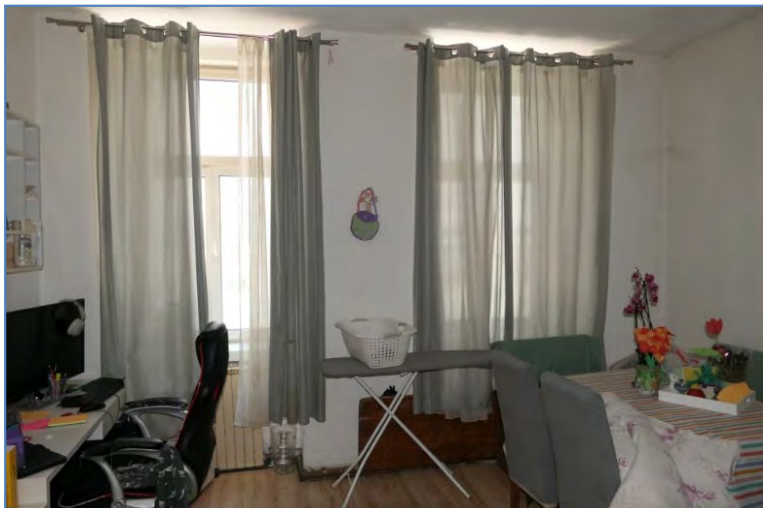


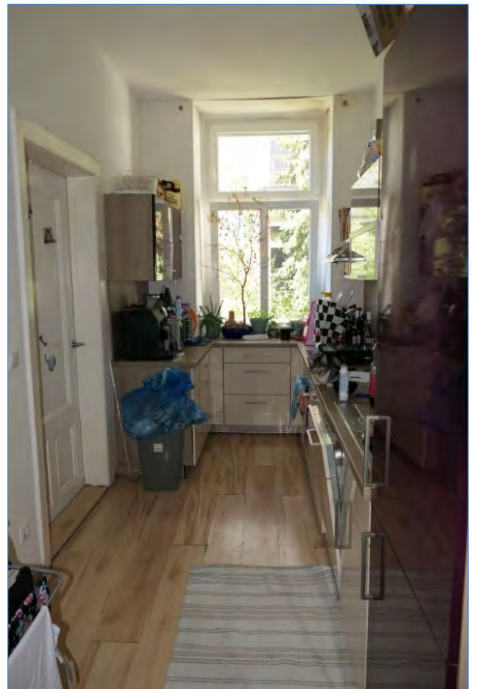
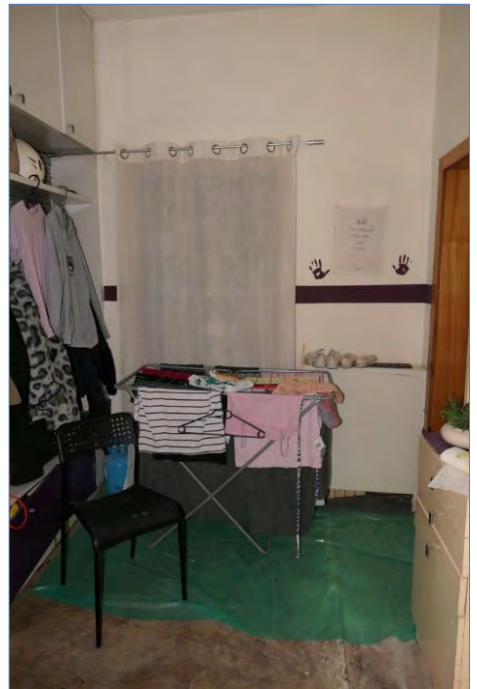
WOHNUNG TOP 4





WOHNUNG TOP 6/7



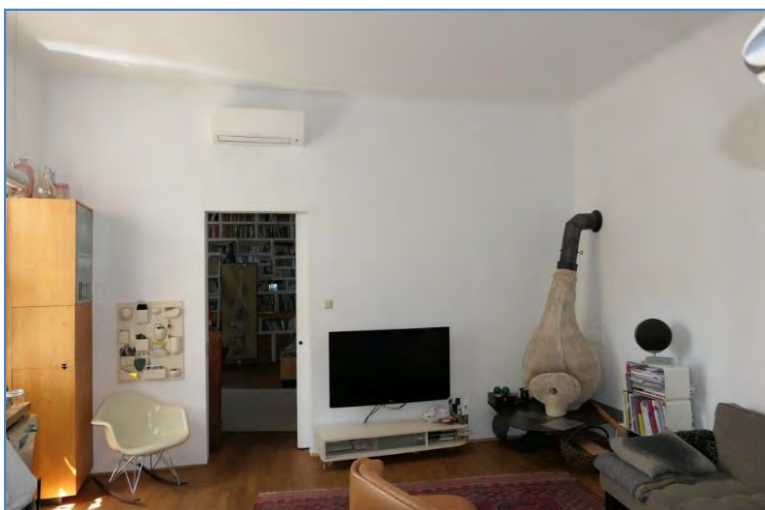


WOHNUNG TOP 8-10



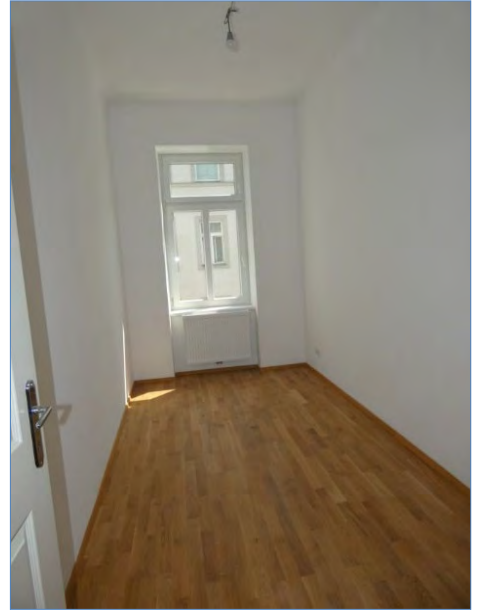


WOHNUNG TOP 11+22



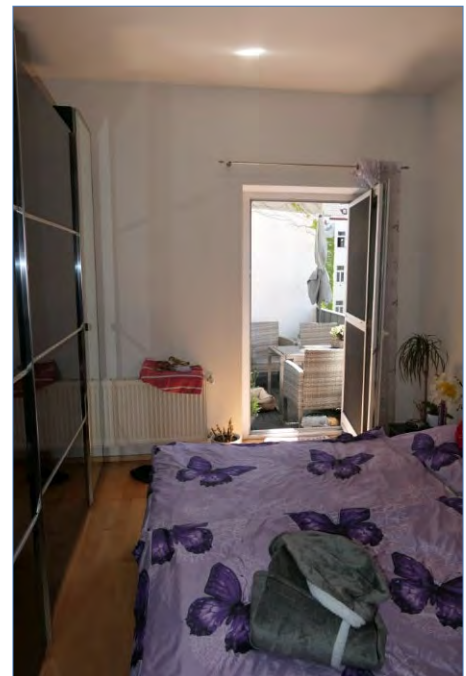


WOHNUNG TOP 15+16



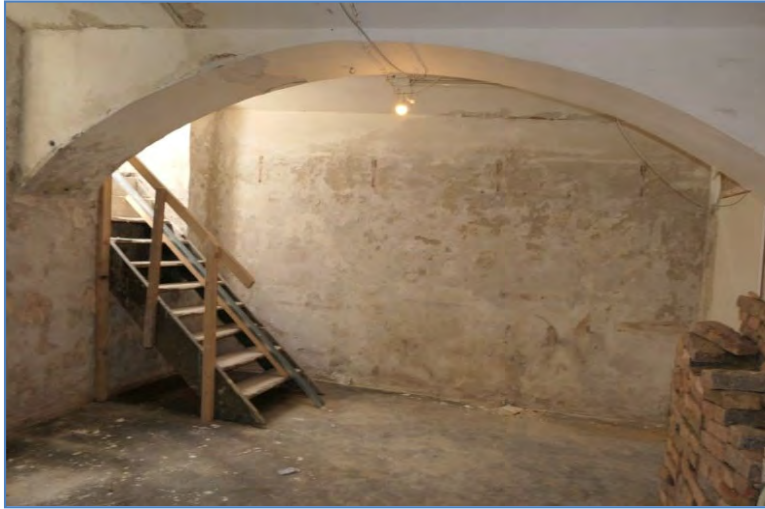


WOHNUNG TOP 17+24





LAGER 1



Mietvertrag

Lager Nr. 1 N

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes — Zinsstoppgesetzes — Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 des Mietengesetzes finden die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keine Anwendung. Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt 336 Kronen.

BEILAGE 4

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebühren-gesetzes

Zwischen ~~Herrn/Frau~~ Anna Haunzwickl Franz Haunzwickl Hauseigentümer(in) als Vermieter(in)
vertreten durch [REDACTED] als Mieter(in)
und Herrn/Frau [REDACTED] in Haupt- unter miete wohnhaft
zur Zeit in [REDACTED] wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

- Vermietet wird die Wohnung im Hause II50 Wien
Arnstein straße gasse Nr. 29, Stiege I, Stock —, Tür II
platz
- Der Mietgegenstand besteht aus — Zimmern I Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, XXXXX
und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
- Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause —
—straße
—gasse Nr., Stiege —, Stock —, Tür —
—platz
- Der Mietgegenstand besteht aus —
und darf nur zum Betriebe eines — verwendet werden.
- Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.
- Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubেনutzen.
- Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

- Das Mietverhältnis beginnt am I. Juli 1978 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.
- Das Mietverhältnis beginnt am — oder — und wird auf die Dauer von — abgeschlossen.
Es endet daher am —

§ 3. Mietzins

- Der vereinbarte Mietzins besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 4, I Prozent beträgt.
c) der Umsatzsteuer (MWst.)
- Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
monatlich s 100, -- in Worten: Schilling einhundert
vierteljährlich
jährlich

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hausmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hausmietzins (Mietzins) von monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 19 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzubeziehen.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MWst.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzins-krone 1914 (Kronen).

6. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt.

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — vierteljährlich — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen*).

10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängel der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgend einem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern, überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäftsn Unternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19, Abs. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes, ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

*) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S _____ beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietlustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln.

Die Mieter verpflichten sich, den Mietgegenstand in guten Zustand auf eigene Kosten zu versetzen und verzichten auf jeden Rückforderungsanspruch gegenüber den Vermietern.

§ 12. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die umseltige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien

1. Juli, den
(Ort)

19 78

Anne Kahrnischl
Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

Neuvermietung von Mietgegenständen, auf die das Mietengesetz Anwendung findet

Der schriftliche Mietvertrag unterliegt einer Gebühr von 1 vom Hundert nach dem Wert.

Als Wert ist bei unbestimmter Dauer des Vertrages das dreifache Jahresbruttoentgelt (Jahresbruttomietzins) anzunehmen, bei bestimmter Dauer das Bruttoentgelt für die gesamte Dauer.

Ist das Jahresbruttoentgelt nicht höher als 300 S, dann ist der Mietvertrag gebührenfrei.

Zum Jahresbruttoentgelt gehören außer dem Hauptmietzins auch Betriebskosten, Grundsteuer usw.

Beträgt die Gebühr mehr als 100 S, dann ist der Vertrag beim zuständigen Finanzamt zur amtlichen Gebührenbemessung einzureichen. Für Wien ist das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, Wien III, Vordere Zollamtsstraße 5, zuständig. Beträgt die Gebühr 100 S oder weniger, dann ist sie durch Verwendung von Bundesstempelmarken zu entrichten.

MIETVERTRAG



abgeschlossen am 15. Oktober 1956

zwischen Herrn/Frau/Fräulein ~~XXXXX~~ Friedrich und Adele Gaisriegler

wohnhaft in Wien XV. Arnsteingasse 29

, im folgenden „Vermieter“ genannt,

und

Herrn/Frau/Fräulein ~~XXXXX~~

derzeit wohnhaft in ~~XXXXX~~

, im folgenden „Mieter“ genannt.

Herr/Frau/Fräulein ~~XXXXX~~ Friedrich und Adele Gaisriegler

vermietet und

Herr/Frau/Fräulein ~~XXXXX~~

mietet

ab 15. Oktober 1956 im Hause Wien 15. Arnsteingasse 29

den Wohn -Mietgegenstand top. Nr. 1, bestehend aus: 2 Zimmer, Küche

unter folgenden Bedingungen:

1. Das Mietverhältnis wird auf ~~XXXXX~~ Jahre — unbestimmte Zeit geschlossen und ist beiderseits zu den üblichen Kündigungsfristen kündbar.

2. Als Mietentgelt verpflichtet sich der Mieter, jeweils am 1. eines jeden ~~XXXXX~~ im vorhinein einen veränderlichen Betrag zu bezahlen, der sich zusammensetzt aus:

- dem jeweils gesetzlich zulässigen Hauptmietzins und aus den gemäß § 9 WWG zu entrichtenden Beiträgen,
- dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und anderen Aufwendungen für das Haus, einschließlich der jeweils angemessenen Versicherung gegen Leitungswasserschäden und gegen Glasbruch,
- dem verhältnismäßigen Anteil an den zu entrichtenden öffentlichen Abgaben.

Diese Beträge werden auf Grund des Jahresmietzinses 1914, der für den Mietgegenstand mit 584.04 Kronen vereinbart war, berechnet.

Nach Aufhebung der gegenwärtigen gesetzlichen Festsetzung der Mietzinse tritt an Stelle der oben angeführten Beträge ein frei zu vereinbarendes Mietentgelt im ortsüblichen Ausmaße.

Bleibt der Mieter durch mehr als acht Tage nach erfolgter Mahnung mit der Zinszahlung im Rückstande, so hat der Vermieter das Recht, trotz vereinbarter Mietdauer zu kündigen.

4. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem Zustand übernommen zu haben, verpflichtet sich ihn auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten sowie allfällige Beschädigungen jeweils über Aufforderung des Vermieters unverzüglich zu beheben, und verzichtet auf das Recht, die Instandhaltung im Innern des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern.

Zur Überwachung dieser Verpflichtung hat der Vermieter das Recht, in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

5. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter täglich von 9 bis 12 und von 15 bis 18 Uhr besichtigen zu lassen, andernfalls ist er verpflichtet, einen Betrag, der dem Mietentgelt für ~~ein~~ Monat entspricht, als Schadenersatz zu bezahlen.

6. Die Untervermietung, Verpachtung oder Überlassung jeder anderen Art an dritte Personen, sei sie ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet.

7. Änderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an der Außenseite — ebenso auch Änderungen des Verwendungszweckes — bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hunde und Kleintiere dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Vermieters gehalten werden. 8. Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und im Hinblick auf solche den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubehalten.

9. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

10. Im Sinne des § 19 Abs. 6 MG. wird folgender Fall dringenden Eigenbedarfes des Vermieters als Auflösungsgrund des Vertrages vereinbart:

11. Die Mieter verpflichten sich, den Mietgegenstand in gutem Zustand auf eigene Kosten zu versetzen und verzichten auf jeden Rückforderungsanspruch gegenüber den Vermietern.

12. Neben diesem Vertrage bestehen keinerlei mündliche Abmachungen. Eine Abänderung des Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

13. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

14. Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung des Mietvertrages trägt der Mieter.

Als Vermieter:

Als Mieter:

Friedrich Gaisriegler

Adele Gaisriegler

Als Zeuge:

Anna Gaisriegler

[REDACTED] R

1150 Wien

Hausverwaltung
Franz Prosser

Neulinggasse 23
1030 Wien

Wien, 15. September 1986

Betrifft: Überschreibung einer Hauptmiete

Wir, [REDACTED], Hauptmieter in 1150 Wien,
Arnsteingasse 29 / 1 + 2 übergeben die o.g. Hauptmiete per 1. 10. 1986
an unsere Tochter ([REDACTED] [REDACTED]).

Hochachtungsvoll

[redacted]
Arnsteingasse 29/1+2
1150 Wien

[redacted] om

Einschreiben

I & CO Realtrade Immobilien GmbH

Rotenturmstraße 29/8
1010 Wien

Das Schreiben ergeht zur Kenntnisnahme auch an die Hausverwaltung per Einschreiben und per email (office@pusta-partner.at und m.pusta@pusta-partner.at):

Pusta & Partner
Julius Tandlerplatz 7
1090 Wien

Wien, am 16. September 2016

**Betrifft: Aufhebung der gerichtliche Aufkündigung der Mietwohnung
in 15., Arnsteingasse 29/1+2 § 14 Abs 3 MRG –
Übergabe des Mietverhältnis an eintrittsberechtigten Sohn [redacted]**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das BG Fünfhaus hat mit Urteil vom 28. Juli 2016 die gerichtliche Aufkündigung zu 12 C 78/16x-2 vom 1.3.2016 unserer oben genannten Wohnung als rechtsunwirksam aufgehoben und das Klagebegehren abgewiesen.

Ich übergebe daher, nach Abschluss des Gerichtsverfahrens und Ablauf der Berufungsfrist, das Mietrecht als Hauptmieter an meinen lt. § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigten Sohn, [redacted] und ersuche um Ausfertigung eines neuen Mietvertrags. Zum Zeichen seines Einverständnisses wird dieses Schreiben auch von ihm unterzeichnet.

Mit der Bitte um schriftliche Kenntnisnahme verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

[redacted]
E [redacted]

Mietvertrag

Tür Nr. 4

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Gebührenpflichtig

Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 6 6 1 6 / 95 entrichtet.

Wien, am 10. Okt. 1995

Von der Landesinnung Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuer
händler empfohlenes Formular.

Zwischen Anna Haunzwickel

als Vermieter

vertreten durch GV Heinz Prosser, Neulinggasse 23, 1030 Wien

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

derzeitige Anschrift 1150 Wien, Arnsteingasse 29

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause Arnsteingasse 29

Nr.: 29 Stiege Stock Tür 4

bestehend aus Zimmer, Küche

sowie weiters ausgestattet mit

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt 33,10 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubেনutzen:

Aufzug -

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.1995 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG (betrifft auch Mehrheits-Wohnungseigentümer im Altbau, § 29 Abs. 5 und 6 MRG)~~

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.

Es erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

~~(Lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages)~~

oder

~~3. Ausbildungs (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung
zu Zwecken folgender Ausbildung _____

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am _____)
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach
Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:
Ende des Mietvertrages jedenfalls am _____)

oder

~~4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 lit b MRG~~

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung.

§ 3 (Mietzins)

- Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
 - dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
 - dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

S 543,--

Betriebskosten, Mwst, etc 848,94

1.391,94

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.
An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von

S _____ zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG

erhöhte Hauptmietzins von S _____ für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis _____ zu entrichten

- ~~Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:~~

Hauptmietzins
ohne Befristung S _____

-20% Befristungsabschlag S _____

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S _____

- a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

- Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des

Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 4,10 %

Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses

gegen Glasbruch-, Sturmschäden - _____ zu
bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %.
6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. 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.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. 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.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 1.391,94

somit für das Jahr S 16.704,--

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen, insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

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

9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar _____

Vorstehender Vertrag (einschließlich des Anlagenvertrages und der Hausordnung) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien

am

9. OKT. 1995

HEINZ PROSSER
Immobilienverwaltung
1030 Wien, Neulinggasse 23
Tel. 13 61 32

Mieter

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D
Dieser Mietvertrag umfaßt 6 Seiten.

Gebührenvermerk
Parteienvertreter – Immobilientreuhänder

Blatt Nr. 43
Aufschreibung Nr. 407
Selbstberechnete
Gebühr: € 75,46
Datum, Unterschrift:
31.07.09

Zwischen...**der Hausinhabung des Hauses Arnsteingasse 29**.....
als Vermieter
vertreten durch ..**Prosser & Partner Hausverwaltungs GmbH, 9., Julius Tandlerplatz 7**....
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

.....
derzeitige Anschrift.....**1150 Wien, Arnsteingasse 29**.....
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause**1150 Wien**.....
.....**Arnsteingasse**..... Nr.:**29**..... Stiege Stock Tür**6-7**...
bestehend aus**Vorzimmer, Bad, Küche, 3 Zimmer**.....
sowie weiters ausgestattet mit**Wasser innen**.....

Liegenschaftsanteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in **brauchbarem/nicht-brauchbarem Zustand**.
Die Nutzfläche beträgt ca.**87,90**..... m²

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

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

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubেনutzen:

Aufzug

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am **1. August 2009** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

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

oder

2. Befristeter Mietvertrag

(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

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

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

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

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist **derzeit** monatlich - **€ 209,60**....

zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro **31,56**.....

(im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters

- dem gesetzmäßigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- besonderen Aufwendungen

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

derzeit Euro **178,04**.....

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

— Hauptmietzins

— ohne Befristung Euro

— 25 % Befristungsabschlag Euro

— Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro

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

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %.
5. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
6. 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.
7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter – nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
8. 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.
9. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
10. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
11. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder

Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar 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 ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u. ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Weiters muss die Wohnung vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses frisch weiß ausgemalt werden.
11. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.
12. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit nach vorheriger Ankündigung aus triftigem Grunde zu betreten, zB um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, weiters im Falle des Verkaufes der Liegenschaft oder von Liegenschaftsanteilen, zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Auflösung des Mietverhältnisses mit Mieterinteressenten.
13. Alle Wohnungen müssen mehrmals täglich gelüftet werden. Die Lüftung hat als Stoßlüftung (ca. 15 Minuten) bevorzugt als Querlüftung zu erfolgen. Es müssen sämtliche Räume der Wohnung gelüftet werden. Ein Kippen eines Fensters pro Wohnung ist nicht ausreichend.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet. Ein Verstoß dagegen hat die sofortige Kündigung zur Folge. Sollte es zu einer eventuellen Klage kommen, verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter die anfallenden Kosten d. Rechtsanwaltes, etc. zu ersetzen.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der vom Mieter monatlich zu leistende Mietzins ist im voraus bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Bei der Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Mieter verpflichtet, an den Vermieter Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p. A. und Mahnspesen des Hausverwalters in der Höhe von € 20,-- zzgl. Ust. pro Mahnung, sowie die Mahnkosten eines Rechtsanwaltes zu bezahlen.

Gemäß § 25 MRG wird vereinbart, dass die Hausverwaltung berechtigt ist, als Inkassogebühr € 0,94 netto + Mwst. per Monat zu verrechnen.

§ 7 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter nur sein Bevollmächtigter Vertreter berechtigt ist, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro **75,46** trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro**209,60**.....

somit für das Jahr Euro ...**2.515,20**.....

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.

2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen, etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt, etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld, nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresgesamtmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergebührrung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergebührrung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (Wien 2, Vordere Zollamtsstr. 5) zu erfolgen. Beträgt die Gebühr nicht mehr als 8 500,-, sind die entsprechenden Bundesstempelmarken auf dem Vertrag anzubringen. Vergebührrung binnen 1 Monat ab Abschluß.

MIETVERTRAG

zwischen FRANZ ANNA HAUZWICKL

als Vermieter

150 WIEN, ARNSTEINGASSE 29/6+7

vertreten durch: HELGA BUCHEBNER 150 WIEN, ARNSTEINGASSE 29/8-10

und

als Mieter,

I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 150 WIEN, ARNSTEINGASSE 29 gelegenen Mietgegenstand Wohnung/Geschäftsraum* top. Nr. 11+22 Nutzfläche derzeit m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Wohnung hat die Kategorie A-B-C-D*

1. Die Wohnung* besteht aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochmische)*, Badezimmer (Badenische)*, Vorraum, WC*/Gang-WC zur Alleinbenutzung*/Mitbenutzung*

2. Die Geschäftsräumlichkeit* besteht aus

Mitvermietet: Kellerabteil, Bodenabteil*

3. Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begehung hinsichtlich der für die Kategorie der Wohnung bzw. Angemessenheit des Mietzinses maßgebenden Ausstattung wie folgt fest:

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler) vorhanden

Gasinstallationen (einschließlich Zähler) 1

Wasserinstallation auf top Nr. 22

WC auf dem Gang zur Alleinbenutzung

Badegelegenheit (einschließlich Warmwasserbereitung)

Zentral-(Etagen-)heizung

Küche-oder Kochmische (mit/ohne* Warmwasserbereitung)

(Zu vermerken ist die Brauchbarkeit oder ordnungsmäßiger Zustand oder sonstiger Zustand.)

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zustand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter und seiner zusammenwohnenden Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Der Mieter verpflichtet sich, bei erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten die Abmontierung und spätere Wiedermontierung der Reklametafel vorzunehmen.

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

II. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 83 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:

Kündigungsstermine: zum Ende jedes Kalendermonats oder:

b) es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine*.

oder:

III. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Monaten/Jahren* geschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung.

IV. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonates im vorhinein zu bezahlen.
Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:

1. für Wohnungen:
 - a) Der Kategoriezins A—B—C—D* gemäß § 16 Abs 2—4 MRG*.
 - b) Der vereinbarte beiderseits als angemessen bezeichnete Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG*.
 - c) Der frei vereinbarte Hauptmietzins gem § 53 MRG (vorzeitige begünstigte Rückzahlung öffentlicher Darlehen)*.
2. für Geschäftsräumlichkeiten der vereinbarte beiderseits als angemessen bezeichnete Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 bis 3 MRG*/der frei vereinbarte Hauptmietzins gem § 53 MRG*.

V. Der Mietzins setzt sich daher zusammen aus:

1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von derzeit S monatlich*, oder:
b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, § 18 MRG*) von derzeit S 830.- monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertsicherung als vereinbart*, oder:
c) dem mit S 600.- monatlich vereinbarten angemessenen Hauptmietzins*, oder:
d) dem mit S monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*.
2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 4.0 % beträgt,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl), welcher derzeit % beträgt,
4. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*,
5. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*,
6. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*,
Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*.
7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S 4.000.- zur Sicherstellung für den Mietzins/~~mitvermietete Einrichtungsgegenstände~~*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*.
Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird.
Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen*.
8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins.

VI. Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z. B. Balkonverglasung u. a.) ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen nach diesem Vertrag zu erfolgenden Berechnungen zugrunde zu legen.

VII. a) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. a) und b)** vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 10-%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.

oder:

b) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. c)** vereinbarten angemessenen Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 MRG)*.

- c) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. d)** gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4-6* von S monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

VIII. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benützen:

1. für eigene Wohnzwecke*
2. ~~für eigene Geschäftszwecke zum Betriebe*~~

- IX. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.
- b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- X. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.
- XI. Veräußerung des im Geschäftsraum betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veräußerung seines Unternehmens dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Er haftet für eine durch Unterlassung dieser Bekanntgabe entgangene Mietzinszahlung. Der Mieter ist in Kenntnis, daß der Erwerber seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.
- XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.
- XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.
- XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.
- XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.
- XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* — über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* — wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:
- XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.
- XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.
- XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- XX. Besondere Vereinbarungen:*
1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.

2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinsszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung: geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D).
7. Der Vermieter nimmt die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 2—6 MRG (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945, Denkmalschutz u.a., Wohnungsgröße, Standardanhebung nach 31. 12. 1967*) in Anspruch aus folgenden Gründen:

Sonstige Vereinbarungen:

- XXI. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXII. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) direkt an diese zu entrichten.
 b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
 c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S
- XXIII. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:

Mieter:

Anna Kainisch

7

Ort:

Wien

Datum:

6. Juni 1983

* Nichtzutreffendes streichen.

€ 67,64
an Finanzamt
einbezahlt

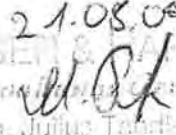
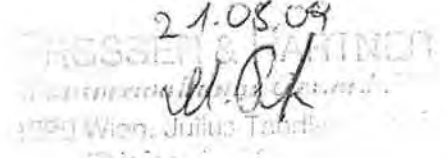
1

Tür Nr.: 17+24..

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Dieser Mietvertrag umfaßt 6 Seiten.

Gebührenvermerk	
Parteienvertreter – Immobilienreuhänder	
Aufschreibung Nr. 419	
Selbstberechnete Gebühr: 67,64	
Datum, Unterschrift: 21.08.09	
	
	

Zwischen....**der Hausinhabung des Hauses Arnsteingasse 29**.....
als Vermieter

vertreten durch ..**Prosser & Partner Hausverwaltungs GmbH, 9., Julius Tandlerplatz 7**....
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

.....
derzeitige Anschrift.....

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause**1150 Wien**.....
.....**Arnsteingasse**..... Nr.:**29**..... Stiege Stock Tür**17+24**.
bestehend aus**Vorzimmer, Bad, Küche, 3 Zimmer**.....
sowie weiters ausgestattet mit**Wasser innen**.....

Liegenschaftsanteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in **brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand**.
Die Nutzfläche beträgt ca.**79,40**..... m²

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

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

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubutzen:

Aufzug

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am **1. September 2009** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

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

oder

2. Befristeter Mietvertrag

(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

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

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

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

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist **derzeit** monatlich - **€ 187,91**....

zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro **27,79**.....

(im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters

- dem gesetzmäßigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- besonderen Aufwendungen

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

derzeit Euro **160,12**.....

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

Hauptmietzins

ohne Befristung Euro

25 % Befristungsabschlag Euro

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro

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

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %.
5. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
6. 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.
7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter – nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
8. 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.
9. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
10. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
11. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder

Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar 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 ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u. ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Weiters muss die Wohnung vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses frisch weiß ausgemalt werden.
11. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.
12. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit nach vorheriger Ankündigung aus triftigem Grunde zu betreten, zB um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, weiters im Falle des Verkaufes der Liegenschaft oder von Liegenschaftsanteilen, zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Auflösung des Mietverhältnisses mit Mieterinteressenten.
13. Alle Wohnungen müssen mehrmals täglich gelüftet werden. Die Lüftung hat als Stoßlüftung (ca. 15 Minuten) bevorzugt als Querlüftung zu erfolgen. Es müssen sämtliche Räume der Wohnung gelüftet werden. Ein Kippen eines Fensters pro Wohnung ist nicht ausreichend.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet. **Ein Verstoß dagegen hat die sofortige Kündigung zur Folge. Sollte es zu einer eventuellen Klage kommen, verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter die anfallenden Kosten d. Rechtsanwaltes, etc. zu ersetzen.**

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der vom Mieter monatlich zu leistende Mietzins ist im voraus bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Bei der Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Mieter verpflichtet, an den Vermieter Verzugszinsen in der Höhe von 12 % p. A. und Mahnspesen des Hausverwalters in der Höhe von € 20,-- zzgl. Ust. pro Mahnung, sowie die Mahnkosten eines Rechtsanwaltes zu bezahlen.

Gemäß § 25 MRG wird vereinbart, dass die Hausverwaltung berechtigt ist, als Inkassogebühr € 0,94 netto + Mwst. per Monat zu verrechnen.

§ 7 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter nur sein Bevollmächtigter Vertreter berechtigt ist, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro **67,64** trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro**187,91**.....

somit für das Jahr Euro ...**2.254,92**.....

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.

2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen, etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt, etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld, nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/~~Inventarliste~~) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 21.08.09.....


.....
1090 Wien, 18.08.09
Vermieter


.....
Mieter

SELBSTBERECHNUNG der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG
 vorgenommen zu Erfassungsnummer: **10-122.288/2020**
 Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG
 an das zuständige Finanzamt abgeführt.

RECHTSANWÄLTIN
 MAG. ALEXANDRA SEREK
 1010 WIEN I, FICHTEGASSE 2 A
 TEL. 512 18 72 FAX: 513 49 11

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim** (die *Liegenschaft*) wie folgt:

1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle, **Anlage 1.1**, angeführten ideellen Anteile der *Liegenschaft EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim* bestehend aus den Grundstücken Nr. 1/9 Gärten (10), .244 Baufl. (10) Baufl. (20), Grundstücksadresse Arnsteingasse 29. In ihren Erwerbsurkunden haben sie sich verpflichtet, Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der *Liegenschaft* zu begründen.
- 1.2 Die Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von DI Vera Korab, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, im Nutzwertgutachten vom 04.07.2019 gemäß §§ 8 ff. WEG 2002 errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt. Der Gesamtnutzwert der *Liegenschaft* beträgt 1373.

2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die in Spalte 2 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem Nutzwertgutachten der DI Vera Korab, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, im Nutzwertgutachten vom 04.07.2019 unentgeltlich berichtigt (aufgespalten) werden, sodass den Miteigentümern sodann die in Spalte 4 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile (die Mindestanteile) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen und übertragen bzw. übernehmen unentgeltlich die in Spalte 3 angeführten Differenzanteile, die zur Herstellung der in Spalte 4 der Tabelle angeführten Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind.
- 2.2 Die tatsächliche Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags stattgefunden. Die Übernahme bzw. Übertragung der Differenzanteile erfolgt, ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt bedungen wird, wobei jedoch deshalb keine Schenkung vorliegt, da der in den einzelnen Erwerbsurkunden vereinbarte Kaufpreis bereits unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Abtretung bzw. Übernahme von Differenzanteilen festgelegt wurde. Dies bedeutet, dass die Anteilsabtretung und Übernahme ohne Entgelt, jedoch in Entsprechung einer durch frühere Rechtsgeschäfte eingegangenen und aus dem WEG 2002 entspringende Rechtspflicht erfolgt.

Für den Fall, dass mit der Übernahme der Differenzanteile Gebühren und Abgaben anfallen, sind sie vom jeweiligen Erwerber der Differenzanteile zu tragen bzw. zu ersetzen.

- 2.3 Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berechtigten, in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 5 der Tabelle angeführten selbständigen Räumlichkeiten eingeräumt.

3. Bewirtschaftung:

- 3.1 Die Aufwendungen für die *Liegenschaft* im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern verhältnismäßig nach Nutzflächen in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes getragen.
- 3.2 Für die Aufzugsanlage ist eine von der *Liegenschaft* abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 32 Abs 2 in der Weise festzulegen, dass die im Erdgeschoss des Hauses liegenden Wohnungseigentumsobjekte, welche über keinen Keller verfügen, an der Aufteilung der Aufwendungen für die Aufzugsanlage nicht teilnehmen, sodass die Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sowie die Betriebskosten und Beiträge zu den Errichtungskosten der Aufzugsanlage von den Eigentümern der Erdgeschossobjekte mit Keller und der ab dem ersten Obergeschoß des Hauses gelegenen selbstständigen Objekten des Hauses nach dem Nutzflächenverhältnis zu tragen sind.
- 3.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seiner Wohnung einschließlich (i) der dazugehörigen Terrassen und Kellerabteile (außer es handelt sich um einen ernstes Schaden des Hauses) und Gartenflächen, (ii) der Wohnungseingangstüren, (iii) der Innen- und Außenseiten der Außenfenster samt Verglasung und der Fensterstöcke, (iv) der Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen (v) der dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen, und (vi) der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, sowie der Markisen und Jalousien.
- 3.4 Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.
- 3.5 Für die gegenständliche *Liegenschaft* wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

4. Veränderungen:

- 4.1 Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten Umbauten nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen allerdings nur in der Weise durchzuführen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumseinheiten nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- 4.2 Die Wohnungseigentümer sind überdies berechtigt, die Widmung einzelner Bestandobjekte des Hauses zu ändern (Büro oder Wohnung), Gangflächen und Gang-WC's in Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten einzubeziehen, Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten zusammenzulegen oder zu teilen, Balkone zu errichten.
- 4.3 Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.
- 4.4 Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen zu und verpflichten sich des weitern, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

5. Nutzungen:

- 5.1 Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). Eine Nutzung als Serviced Apartment ist verboten.
- 5.2 Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich bzw. an der Fassade des Hauses im ortsüblichen Ausmaß zu.
- 5.3 Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus und Gastgewerbebetriebe ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos und Spielautomatenbetreiber sowie die Nutzung als Imbiss-Stand.
- 5.4 Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

6. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 6.1 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, sowie die Kosten des Nutzwertgutachtens trägt die I & Co Realtrade Immobilien GmbH.
- 6.2 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 6.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 6.4 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.
- 6.5 Die I & Co Realtrade Immobilien GmbH, 387231h, erklärt durch ihre vertretungsbefugten Organe an Eides statt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind. Frau Dr. Christiane Müller-Hartburg, geb. 06.03.1958, Herr Erwin Janda, geb. 05.12.1970 und Frau Bianca Christina Höll, geb. 24.07.1985 erklären an Eides statt, dass sie österreichische Staatsbürger sind.
- 6.6 Die Vertragsteile stimmen der Löschung der bei sämtlichen B-LNr. eingetragenen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 und der Löschung der bei sämtlichen B-LNr. eingetragenen Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 zu. Die DRINA Bauträger GmbH (FN 434187k) stimmt der Löschung der bei sämtlichen B-LNr. eingetragenen Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 -an W 26, W 28 zu.

7. Bevollmächtigung:

- 7.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen Rechtsanwältin Mag. Alexandra Serek, geb. 09.04.1976, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, allfällige Änderungen dieses Vertrages die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, sowie weitere Nachträge zum Wohnungseigentum infolge Neufestsetzung der Nutzwerte in einfacher und beglaubigter Form zu unterfertigen, den Vertrag beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel Wien anzuzeigen, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in Empfang zu nehmen, die erforderlichen Zustimmungserklärungen der Buchberechtigten einzuholen, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und bei Gericht einzubringen, sowie den Grundbuchsbeschluss in Empfang zu nehmen und Rechtsmittel dagegen zu erheben bzw. auf Rechtsmittel zu verzichten.

- 7.2 Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen sie weiters ausdrücklich, den gegenständlichen Vertrag insbesondere dessen Tabelle durch Einsetzen der künftigen noch nicht feststehenden Mit- und Wohnungseigentümer, sowie der künftigen Miteigentumsanteile in ihrem Namen zu ergänzen, zu berichtigen und zu fertigen.

8. Aufsandungserklärung:

- 8.1 Die Vertragsteile sowie die DRINA Bauträger GmbH, FN 434187k, erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der *Liegenschaft EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim* bestehend aus den Grundstücken Nr. 1/9 Gärten (10), .244 Baufl. (10) Baufl. (20), Grundstücksadresse Arnsteingasse 29 bewilligt werden:

8.2 In der Aufschrift:

Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser *Liegenschaft* Wohnungseigentum verbunden ist.

8.3 Im Eigentumsblatt:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 4 ersichtlichen Mindestanteilen.
- b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 4 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 5 angeführten Objekten.
- c) Die Löschung der Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 und der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002

- an W 26, W 28 für DRINA Bauträger GmbH (FN 434187k);
- an W 25 für Bianca Christina Höll geb 1985-07-24;
- an W 27 für Erwin Janda geb 1970-12-05;
- an Ordination Top Nr. 26 für Dr. Christiane Müller-Hartburg geb 1958-03-06;

je in Ansehung der gesamten *Liegenschaft*.

8.4 Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 und gemäß Punkt 3. dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Anlagen:

1.1 Tabelle

Wien, am 23.10.2019



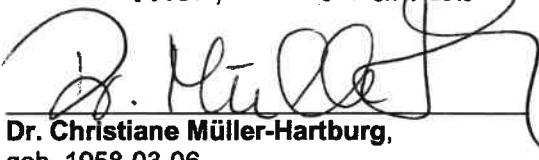
Blanca Christina Höll, geb. 1985-07-24

Wien, am 31. OKT. 2019

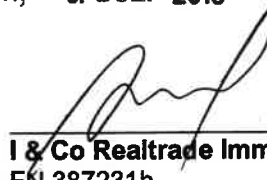


Erwin Janda, geb. 1970-12-05

Wien, - 5. Dez. 2019

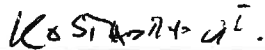


Dr. Christiane Müller-Hartburg,
geb. 1958-03-06



I & Co Realtrade Immobilien GmbH,
FN 387231h

Wien, am 2.7. NOV. 2019



DRINA Baurträger GmbH, FN 434187k

TABELLE

Anlage 1.1

B-LNr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 derzeitige Miteigentumsanteile	Spalte 3 Differenzanteile 1922200	Spalte 4 berichtigte Miteigentumsanteile	Spalte 5 Wohnungseigentumsobjekte
5	I & Co Realtrade Immobilien GmbH FN 387231h 1010 Wien, Rotenturmstraße 29/8	960/1400		70/1373 26/1373 28/1373 31/1373 80/1373 93/1373 82/1373 45/1373 36/1373 20/1373 30/1373 31/1373 82/1373 15/1373 45/1373 39/1373 39/1373 35/1373	W 1+2, ER Top1+2, WC 1/2 Gang W 3, ER Top 3 W 4, ER Top 4 W 5, ER Top 5 W 6+7, ER Top 6/7 W 8-10, ER Top 8-10, WC 8-10 Gang W 11+22, ER Top 11+22 W 12, ER Top 12 W 13, ER Top 13 W 14, ER Top 14 W 15, ER Top 15 W 16, ER Top 16 W 17+24, ER Top 17+24 Lager 1 W 19, ER Top 19 W 20, Garten Top 20, ER Top 20 W 21, ER Top 21 W 23, ER Top 23, WC Gang-2.OG
7	Dr. Christiane Müller-Hartburg geb. 1958-03-06 1150 Wien, Arnsteingasse 29/26	221/1400	+64.767	263/1373	Ordination Top 26, ER Top 26, AR Top 26
8	Erwin Janda geb. 1970-12-05 1150 Wien, Arnsteingasse 29/27	79/1400	+91.733	143/1373	W 27, ER Top 27
9	Bianca Christina Höll geb. 1985-07-24 1150 Wien, Arnsteingasse 29/25	140/1400	+3.780	140/1373	W 25, ER Top 25



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 9102/2019

WH/sb

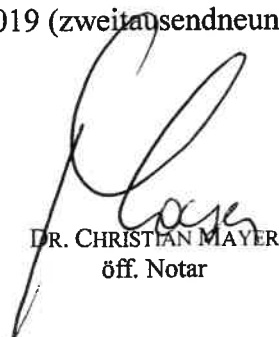
Die Echtheit vorstehender -----

1. Unterschrift der Frau Bianca Christina **Höll**, geboren am 24. (vierundzwanzigsten) Juli 1985 (neunzehnhundertfünfundachtzig), 1150 Wien, Arnsteingasse 29/25, wird bestätigt.
2. Unterschrift des Herrn Erwin **Janda**, geboren am 5. (fünften) Dezember 1970 (neunzehnhundertsiebzig), 1150 Wien, Arnsteingasse 29/27, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 23. (dreiundzwanzigsten) Oktober 2019 (zweitausendneunzehn) -----




DR. CHRISTIAN MAYER
öff. Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

WH/wr

BRZ. 9363/2019

Die Echtheit vorstehender Unterschrift der Frau Doktor Christiane **Müller-Hartburg**, geboren am 6. (sechsten) März 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig), 1150 Wien, Arnsteingasse 29/26, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 31. (einunddreißigsten) Oktober 2019 (zweitausendneunzehn) -----




DR. CHRISTIAN MAYER
öff. Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 10299/2019

WH/mcr

Die Echtheit vorstehender Firmazeichnung des Herrn Milan **Kostadinovic**, geboren am 13. (dreizehnten) März 1981 (neunzehnhunderteinundachtzig), als Geschäftsführer der **DRINA Baurträger GmbH**, FN 434187k, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1150 Wien, Märzstraße 65, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 434187k eingetragene **DRINA Baurträger GmbH**. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 27. (siebenundzwanzigsten) November 2019 (zweitausendneunzehn) -----




DR. CHRISTIAN MAYER
öff. Notar

Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 4911/2019 / mu

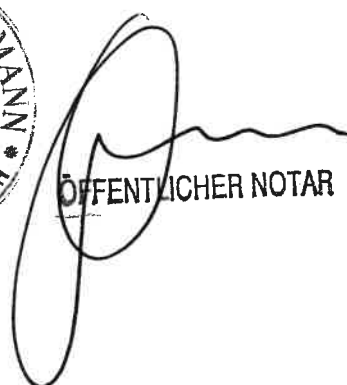
Die Echtheit der Firmazeichnung der I & Co Realtrade Immobilien GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 387231h, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Rotenturmstraße 29/8, durch Herrn Israel ABRAMOV, geboren am 17.09.1979 (siebzehnten September neunzehnhundertneunundsiebzig), als Geschäftsführer, wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass Herr Israel ABRAMOV als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 387231h eingetragene I & Co Realtrade Immobilien GmbH selbständig zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am fünften Dezember zweitausendneunzehn. -----




ÖFFENTLICHER NOTAR

SELBSTBERECHNUNG der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG
vorgenommen zu Erfassungsnummer:
Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG
an das zuständige Finanzamt abgeführt.

NACHTRAG

ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle, **Anlage 1**, angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim** bestehend aus dem Grundstück Nr. 1/9 Gärten (10) .244 Baufl. (10) Baufl. (20), GST-Adresse **Arnsteingasse 29** (die *Liegenschaft*) wie folgt:

I.

Die in Spalte 1 der Tabelle angeführten Vertragsparteien sind zu den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen Miteigentümer der eingangs näher bezeichneten *Liegenschaft* **EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim** bestehend aus dem Grundstück Nr. 1/9 Gärten (10) .244 Baufl. (10) Baufl. (20), GST-Adresse Arnsteingasse 29. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum an den in Spalte 5 der Tabelle bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden.

II.

Die Miteigentümer haben der Arnsteingasse 29 Immobilien GmbH, FN 581357m, das Recht eingeräumt, Wohnungen umzubauen. In den Erwerbsurkunden haben sich die Miteigentümer zur unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile im Falle der Neufestsetzung der Nutzwerte verpflichtet. Auf Grund der gemäß den baubewilligten Plänen vorgenommenen baulichen Veränderungen wurde die Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich.

III.

(1) Mit den Nutzwertgutachten der Arch.DI.Vera Korab ZT GmbH vom 23.08.2022 wurden die Nutzwerte der selbständigen Objekte der *Liegenschaft* neu festgesetzt. **Die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde erforderlich, da Top 3, 5, 12, 13, 19, 20, 21 und 23 baulich verändert wurden und Top 15 und 16 zu einer Top zusammengelegt wurden. Bei Top 12, 13, 21 und 23 wurde ein Balkon eingebaut. Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft beträgt nunmehr 1381.** Die Vertragsteile stimmen dem Ergebnis dieses Gutachtens gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 ausdrücklich zu und stellen daher einvernehmlich fest, dass die Miteigentumsanteile, wie sie in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesen sind, dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einschließlich der Zubehöranteile der *Liegenschaft* entsprechen und übertragen und übernehmen jeweils die in Spalte 3 angeführten Differenzanteile, sodass ihnen sodann die in Spalte 4 ausgewiesenen Mindestanteile zukommen.

(2) Die tatsächliche Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der übertragenden bzw. übernehmenden Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag stattgefunden.

(3) Die Übernahme bzw. Übertragung der Liegenschaftsanteile erfolgt ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt bedungen wird, wobei jedoch deshalb keine Schenkung vorliegt, da sich die Miteigentümer zur unentgeltlichen Anteilsabtretung bzw. Übernahme in den Erwerbsurkunden verpflichtet haben, sodass es sich um ein entgeltfremdes, jedoch nicht um ein unentgeltliches Rechtsgeschäft handelt. Dies bedeutet, dass die Anteilsabtretung und Übernahme ohne Entgelt, jedoch in Entsprechung einer durch frühere Rechtsgeschäfte eingegangenen Rechtspflicht erfolgt.

(4) Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berechtigten, in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 6 der Tabelle angeführten selbständigen Räumlichkeiten eingeräumt.

IV.

Die Vertragsteile bevollmächtigen Rechtsanwältin Mag. Alexandra SEREK, geb. 09.04.1976, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbucheintragung erforderlich ist. Sie ist auch bevollmächtigt, allfällige Änderungen, Ergänzungen oder Nachträge dieses Vertrages im Falle der Neufestsetzung bzw. Änderung der Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft für die Miteigentümer in der erforderlichen Form zu unterfertigen.

V.

(1) Alle übrigen Bestimmungen des zu TZ 1482/2020 erliegenden Wohnungseigentumsvertrags bleiben unverändert aufrecht.

(2) Die Kosten der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages sowie alle damit verbundenen sonstigen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Arnsteingasse 29 Immobilien GmbH, FN 581357m.

(3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

(4) Die Arnsteingasse 29 Immobilien GmbH, FN 581357m, erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.

VI.

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der *Liegenschaft EZ 228 Katastralgemeinde 01306 Rudolfstheim* bestehend aus dem Grundstück Nr. 1/9 Gärten (10) .244 Baufl. (10) Baufl. (20), GST-Adresse Arnsteingasse 29, nachstehende Eintragungen **bewilligt** werden:

IM EIGENTUMSBLATT:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Anteilen;
- b) die Einverleibung des mit den in Spalte 4 der Tabelle angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 5 der Tabelle angeführten Objekten.

Anlage:

1 Tabelle

Wien, am

Bianca Christina Höll, geb. 1985-07-24

Erwin Janda, geb. 1970-12-05

Dr. Christiane Müller-Hartburg,
geb. 1958-03-06

Arnsteingasse 29 Immobilien GmbH
FN 581357m