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, 29.04.2026

GZ 39 E 36/25p

25120-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

M I E T Z I N S H A U S



Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft

Grundbuch:	**01302 Fünfhaus**
Einlagezahl:	**246 B-LNR. 2 Anteil: 1/6**
Bezirksgericht:	**Fünfhaus**
Adresse:	**1150 Wien, Beingasse 27**

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Ertragswert Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21

Sachwert Gesamtliegenschaft

Ertragswert Gesamtliegenschaft

Rechte und Lasten

Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Pläne Top 16, Top 18-19 und Top 21
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Pläne gesamt
Beilage 6	Zinsliste
Beilage 7	Mietverträge Top 16 und Top 18-19
Beilage 8	Benützungsregelung

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	**M I E T Z I N S H A U S** **Grundbuch 01302 Fünfhaus EZ 246** **B-LNR. 2 Anteil: 1/6** 1150 Wien, Beingasse 27
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der **Exekutionssache** **GZ 39 E 36/25p** des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend **Zwangsversteigerung**
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des **Verkehrswertes** des Liegenschaftsanteiles Grundbuch 01302 Fünfhaus EZ 246 B-LNR. 2 Anteil: 1/6 1150 Wien, Beingasse 27 Bewertung erfolgt **ohne Inventar**
Bewertungsstichtag	11.03.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	07.01.2026 Top 18/19 und Allgemeinbereich der Liegenschaft und am 11.03.2026 Top 16 und Top 21 sowie weitere Wohnungen

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

Grundbuchsauszug vom:	29.04.2026		
Besichtigungen vom:	07.01.2026	und vom	11.03.2026

Erhebungen:

Grundbuchsabfragen am 22.09.2025, am 01.10.2025 und am 29.04.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 24.09.2025
BG Fünfhaus - Grundbuch am 02.10.2025
Abfrage HV Steiner & Schiffer am 05.01.2026
Abfrage HV Obermeier GmbH vom 02.02.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 07.04.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.04.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohn- und Geschäftshauses vom März 1904
Auswechslungsplan vom August 1904
Benützungsbewilligung, M.B.A.XV 6045/07 vom 15.03.1907
Plan über eine Privatgarage vom September 1926
Bescheid Errichtung einer Garage
M.B.A.XV-6074/1926 vom 11.11.1926
Bescheid Bauliche Veränderungen Errichtung einer Ziegelmauer
M.Abt.37/XV-Beingasse 27 5/52 vom 30.10.1952
Plan zur Wohnungszusammenlegung Top 18 und 19
Bescheid Kenntnisnahme Bauanzeige Wohnungszusammenlegung Top 18 und 19
MA 37/15 Beingasse 27/1/76 vom 22.04.1976
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 3, 4 und 5
Bescheid Bauliche Abänderungen Wohnungszusammenlegung Top 3, 4 und 5
MA 37/15-Beingasse 27/5/76 vom 13.01.1977
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 16 und 17
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Top 16 und 17
MA 37/15-Beingasse 27/1191/88 vom 27.05.1988
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 24 und 25
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Top 24 und 25
MA 37/15-Beingasse 27/3006/89 vom 06.09.1989
Plan zur Wohnungszusammenlegung Top 14 und 15
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Top 14 und 15
MA 37/15-Beingasse 27/3491/91 vom 18.03.1992
Einreichplan Wohnungszusammenlegung Top 12 und 13 vom Februar 1989
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung Top 12 und 13
MA 37/15-Beingasse 27/1593/96 vom 24.05.1996
Einreichplan Umbau Top 22 und 23 vom 08.05.2001
Bescheid Baubewilligung Wohnungszusammenlegung Top 22 und 23
MA 37/15-Beingasse 27/2057/01 vom 19.10.2001
Einreichplan zur Bauanzeige baul. Änderungen Top 22 vom 08.04.2021
Bauinspektion - Bearbeitungsbogen (Fertigstellungsmeldung baul. Änderungen Top 22)
MA 37/15-508895-2021-4 vom 05.10.2021
in Überwachung
Einreichplan Zusammenlegung Top 26 und 27 vom 02.07.2007
Bearbeitungsbogen Bauanzeige baul. Änderungen Top 26+27
MA 37/15-Beingasse 27/16051-1/2008 vom 03.06.2008

Kaufvertrag vom 27.11.1984
Kaufvertrag vom 11.01.2011
Beschluss Benützungsregelung, GZ: 10 Nc 36/06t-14 vom 28.09.2007

Mietvertrag Top 16 vom 01.12.1956
Mietvertrag Top 18-19 vom 01.10.2020

Schreiben HV Obermeier GmbH vom 02.02.2026
Zinsliste 1/2026
Energieausweis vom 12.04.2016

Wohnungsgrundrisse Top 16, Top 18-19 und Top 21

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus EINLAGEZAHL 246
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

****
Letzte TZ 1620/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.592		GST-Fläche	615	
		Bauf.(10)	473	
		Bauf.(20)	66	
		Gärten(10)	76	Beingasse 27

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
3 gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/6
[redacted]
d 3488/1984 IM RANG 3368/1984 Kaufvertrag 1984-11-27 Eigentumsrecht
ah gelöscht
9 ANTEIL: 5/12
[redacted]
a 499/2011 IM RANG 195/2011 Kaufvertrag 2011-01-11 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 5/12
[redacted]
a 499/2011 IM RANG 195/2011 Kaufvertrag 2011-01-11 Eigentumsrecht
********** C **********
12 auf Anteil B-LNR 9 10
a 499/2011 Pfandurkunde 2011-01-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 816.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
26 auf Anteil B-LNR 9 10
a 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 4836/2022) Pfandurkunde 2022-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 4836/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 516 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 14
EZ 246 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 26
EZ 517 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105

30 auf Anteil B-LNR 2
b 3305/2025 IM RANG 3210/2024 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2025-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für [redacted]

33 auf Anteil B-LNR 2
a 2537/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hermagor - 759/2025)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 283.225,05
samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
(2 E 404/25a BG Hermagor; Beitritt zu 39 E 14/25b BG Fünfhaus)

34 auf Anteil B-LNR 2
a 3087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 283.225,05
samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
(39 E 36/25p)
Identisch mit der zu C-LNR 33 vom BG Hermagor angemerkten Zwangsversteigerung

35 auf Anteil B-LNR 2
a 5400/2025 Zahlungsauftrag 2021-06-14, Zahlungsauftrag 2021-09-20, Zahlungsauftrag 2021-11-24, Zahlungsauftrag 2022-11-07, Zahlungsauftrag 2023-02-10, Zahlungsauftrag 2023-04-04, Zahlungsauftrag 2023-06-28, Zahlungsauftrag 2023-10-05
PFANDRECHT vollstr EUR 70,--,
vollstr EUR 392,--
vollstr EUR 122,--
vollstr EUR 418,--
vollstr EUR 8,--
vollstr EUR 74,--
vollstr EUR 1.534,--
Antragskosten EUR 272,10, für Republik Österreich
vertreten durch die Einbringungsstelle (21 E 3934/25s)
b 5400/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 280 KG 01512 Unterdöbling
EZ 246 KG 01302 Fünfhaus
EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf
EZ 381 KG 75017 Tröpolach
EZ 382 KG 75017 Tröpolach

36 auf Anteil B-LNR 2
a 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
PFANDRECHT vollstr. EUR 978,64
Kosten EUR 1.171,43 samt 4 % Z seit 2025-10-01, Zinsen für Unternehmer aus EUR 978,64 seit 2024-11-20, Kosten EUR 324,--, Antragskosten EUR 322,27 für
Raiffeisen Immobilien Treuhand GmbH (FN 593054p)
(9 E 1359/26k)

```
b 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
     Simultanhaftung mit
     EZ 246 KG 01302
     EZ 280 KG 01512
     EZ 381 382 KG 75017
     EZ 1550 KG 72195
********************************** HINWEIS ***********************************
     Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
```

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

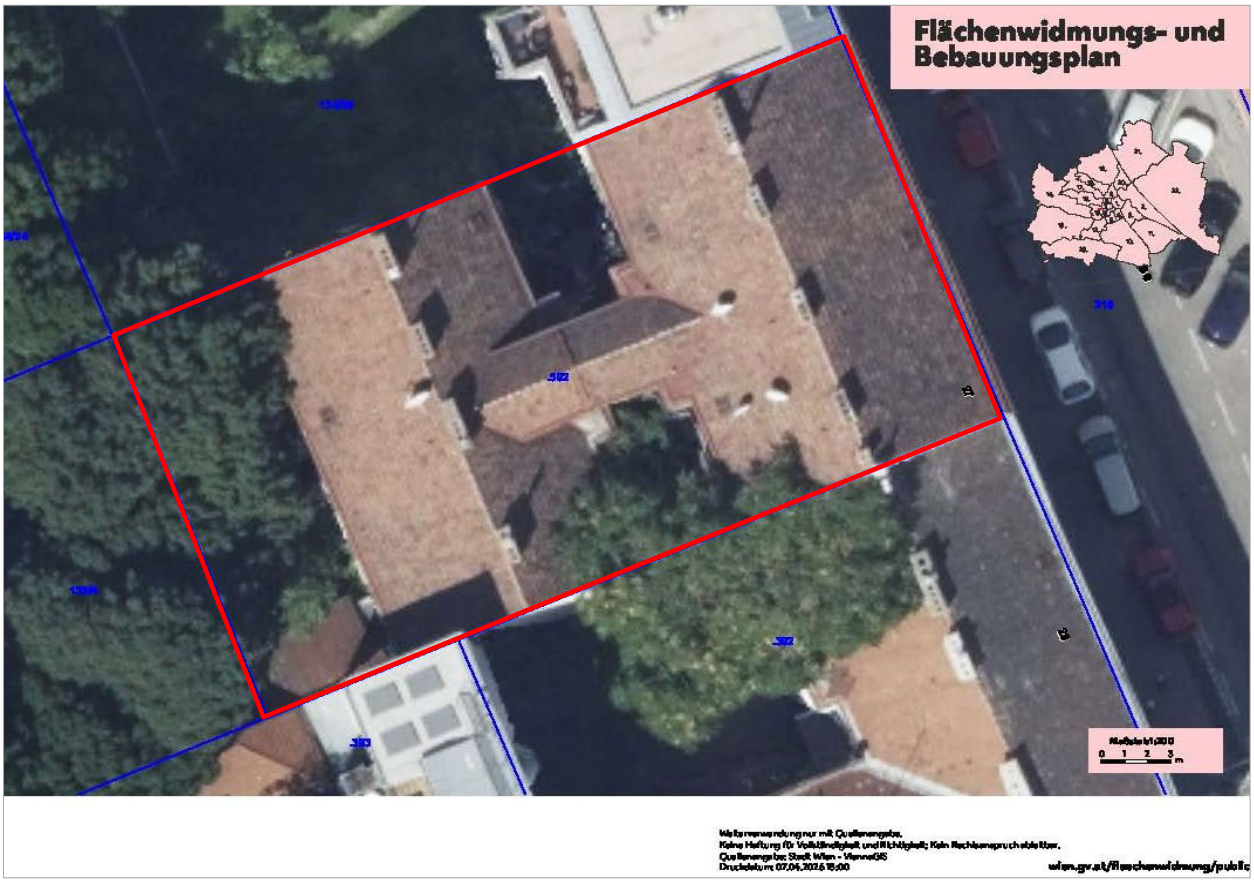
Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und besteht aus einem straßenseitigen Gebäudetrakt und aus einem hofseitigen Gebäudetrakt, die beiden Gebäudetrakte sind durch das Stiegenhaus miteinander verbunden. Sie bestehen aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei (hofseitiger Gebäudetrakt) bzw. drei (straßenseitiger Gebäudetrakt) Obergeschossen, sowie einem unausgebauten Dachboden. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerabteile und Lager. Im Erdgeschoss sind gemäß Zinsliste ein Geschäftslokal sowie Wohnungen vorhanden, in den Obergeschossen sind Wohnungen situiert.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist verputzt. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet, die Belichtung der Wohnungen erfolgt durch Holzkasten- bzw. Kunststofffenster, die Beheizung und Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt großteils durch Gasthermen, teilweise sind die Wohnungen elektrisch beheizt bzw. teilweise mit Öl-Einzelöfen ausgeführt.
Das Gebäude ist mit keinem Aufzug ausgestattet.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend abgenutzten und abgewohnten Zustand vorhanden, im Stiegenhaus und im Gangbereich sind an mehreren Stellen Verputzschäden vorhanden. Es besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf.

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).



Topografie *Bestand gemäß Zinsliste 1/2026*

Top Nr.		Wohn-Nfl.
Top 1	*Geschäft*	268,00 m²
Top 2		23,45 m²
Top 3-5		105,00 m²
Top 10		88,00 m²
Top 11		77,00 m²
Top 12		69,00 m²
Top 14-15		77,62 m²
Top 16		89,54 m²
Top 18-19		79,00 m²
Top 20		43,00 m²
Top 21		28,00 m²
Top 22-23		81,00 m²
Top 24-25		90,00 m²
Top 26-27		81,00 m²
Gesamt		**1.199,61 m²**

Die Nutzflächen sind der Zinsliste 1/2026 entnommen.

Die Nutzflächen entstammen der vorliegenden Zinsliste, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Zinsliste erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht.

Beschreibung Wohnung Top 16

Die Wohnung Top 16 befindet sich im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einer Küche mit Bad, einem internen Vorraum, zwei Zimmer und zwei Kabinetten. Die Wohnung befindet sich im straßenseitigen Gebäudetrakt und ist mit den zwei Zimmern zur Beingasse (ostseitig) ausgerichtet, mit den zwei Kabinetten und der Küche hofseitig (westseitig). Die Raumhöhe beträgt rund 3,10m.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gastherme ***(funktioniert laut Auskunft des Vertreters des Verpflichteten nicht!).***
Die Wohnung ist möbliert, die vorhandenen Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem ***abgenutzten und stark abgewohnten*** Zustand, in einigen Räumen sind ***Feuchteschäden*** vorhanden, die Räume sind mit ***Gerümpel und Sperrmüll*** angeräumt.

Ausstattung

Vorraum:

	Boden:	PVC-Belag
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre
	Fenster:	Holzfenster

Feuchteschaden an Wand und Decke

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Fenster:	Holzfenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Wasserschaden an Decke

Küche & Bad:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	tapeziert
Decke:	tapeziert
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster

sehr einfache alte Küchenausstattung
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Gastherme ***funktioniert nicht***

Feuchteschaden an Decke

Vorraum:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	tapeziert
Decke:	tapeziert
Türe:	2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Heizung:	Plattenheizkörper

Kabinett:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	tapeziert
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung
Fenster:	Holz-Gangfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Handwaschbecken mit Armatur

2 Zimmer:

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

Kabinett:

Boden:	Teppich
Wände:	tapeziert
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offener Durchgang in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

alter Einzelofen

Beschreibung Wohnung Top 18-19

Die Wohnung Top 18-19 befindet sich im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, zwei internen Vorräumen, einem Abstellraum, drei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung befindet sich im straßenseitigen Gebäudetrakt und ist mit den Zimmern zur Beingasse (ostseitig) ausgerichtet, mit dem Kabinett und dem Vorraum hofseitig (westseitig).

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gastherme im Bad.
Die Wohnung ist möbliert, die vorhandenen Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend mittleren, teilweise abgewohnten Zustand.

Ausstattung

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster

Elektrosicherungskasten und -zähler auf Putz montiert
Gaszähler auf Putz montiert

WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 1,30m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen
Decke:	Deckenverkleidung (Holz)
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge

Badewanne mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Waschmaschinenanschluss
Gastherme

Küche: Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: offen
sehr einfache U-förmige Küchenausstattung

3 Zimmer, 1 Kabinett:
Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Beschreibung Wohnung Top 21

Die Wohnung Top 21 befinden sich im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum/Küche und einem Zimmer. Ein Gang-WC wird gemeinsam mit Top 20 genutzt. Die Wohnung befindet sich im hofseitigen Gebäudetrakt und ist westseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt ca. 3,05m.

Die Beheizung erfolgt durch einen Ölofen bzw. durch Elektroradiatoren.
Die Wohnung ist möbliert, die vorhandenen Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem **stark *abgewohnten und abgenutzten*** Zustand.

Ausstattung

Vorraum/Küche:
Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Handwaschbecken mit Armatur
Gasherd
Elektrosicherungskasten und -zähler auf Putz montiert
Gaszähler auf Putz montiert

Zimmer:
Boden: Holzboden
Wände: tapeziert
Decke: tapeziert
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: Öl-Heizung und Elektroradiatoren

Gang-WC (gemeinsamen Nutzung mit Top 20):
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Feuchteschaden an Decke

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .592 in der EZ 246 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 18m an die Beingasse und weist eine Grundstückstiefe von rund 34m auf. Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 246	615 m²

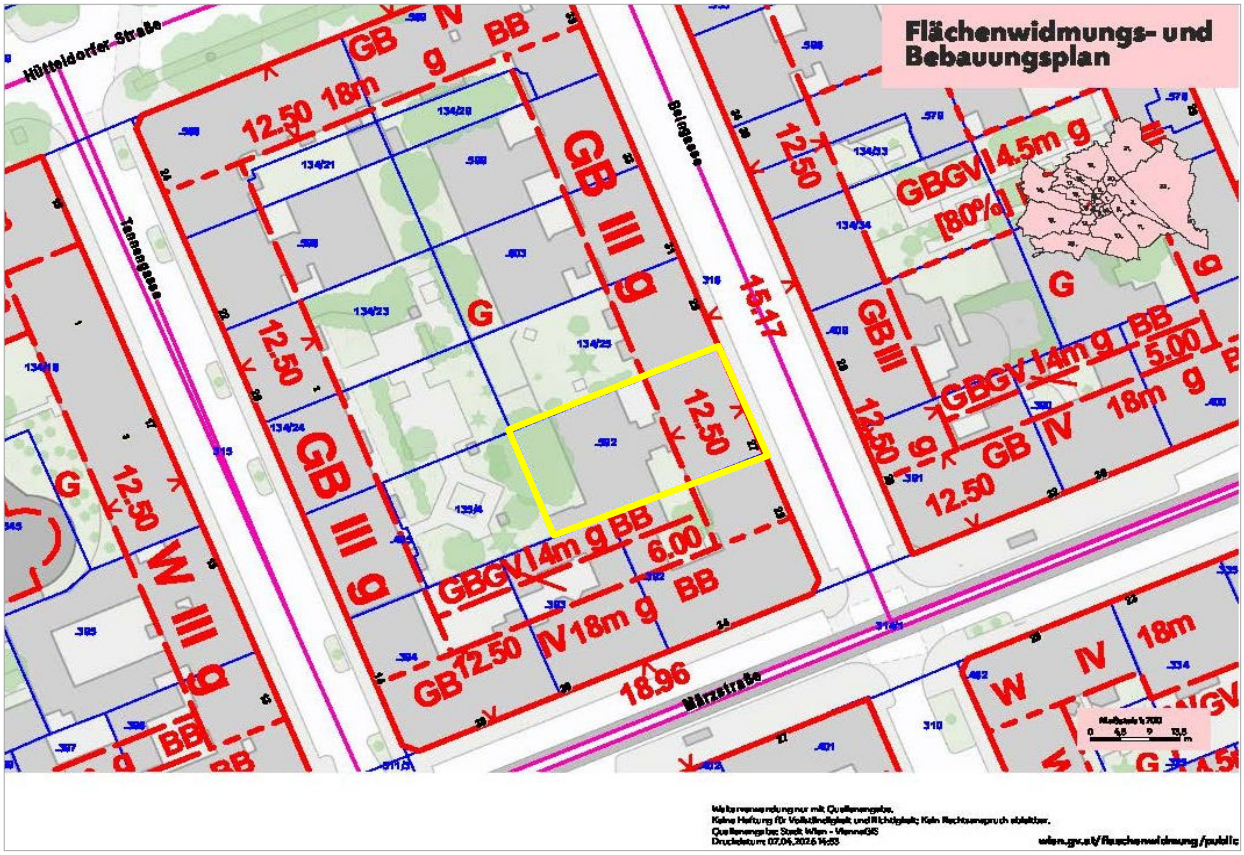
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet (Benützungsbewilligung, M.B.A.XV 6045/07 vom 15.03.1907). Seit der Errichtung des Gebäudes erfolgten diverse Wohnungsumbauten und Wohnungszusammenlegungen, Bewilligungen für Umbauten und Zusammenlegungen liegen im Bauakt auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.7331) liegt die Liegenschaft straßenseitig im **"Gemischten Baugebiet - GB"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 12.04.2016 rund **145 kWh/m²a**.

Anschlüsse

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

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.04.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 verwaltet.

Bestandrechte - Vermietung

Netto-Mieteinnahmen gemäß Zinsliste 1/2026

Top Nr.	Wohn-Nfl.	Mietzins netto	BK netto	
Top 1	268,00 m²	1.364,64	608,36	*vermietet bis 31.01.2026*
Top 2	23,45 m²	193,33	53,23	*vermietet bis 31.12.2026*
Top 3-5	105,00 m²	1.277,33	238,35	
Top 10	88,00 m²	497,31	199,76	
Top 11	77,00 m²	292,31	174,79	
Top 12	69,00 m²	571,72	156,63	
Top 14-15	77,62 m²	657,00	176,20	*vermietet bis 31.01.2027*
Top 16	89,54 m²	199,67	203,26	
Top 18-19	79,00 m²	739,64	179,33	*vermietet bis 31.12.2026*
Top 20	43,00 m²	64,07	97,61	
Top 21	28,00 m²	41,72	63,56	
Top 22-23	81,00 m²	660,00	183,87	*vermietet bis 28.02.2026*
Top 24-25	90,00 m²	313,84	204,30	
Top 26-27	81,00 m²	186,33	183,87	
Gesamt	**1.199,61 m²**	**7.058,91**	**2.723,12**	

Die Wohnnutzflächen, die monatlichen Netto-Mietzinse und die Angabe der Betriebskosten wurde der Zinsliste 1/2026 entnommen.

Lage

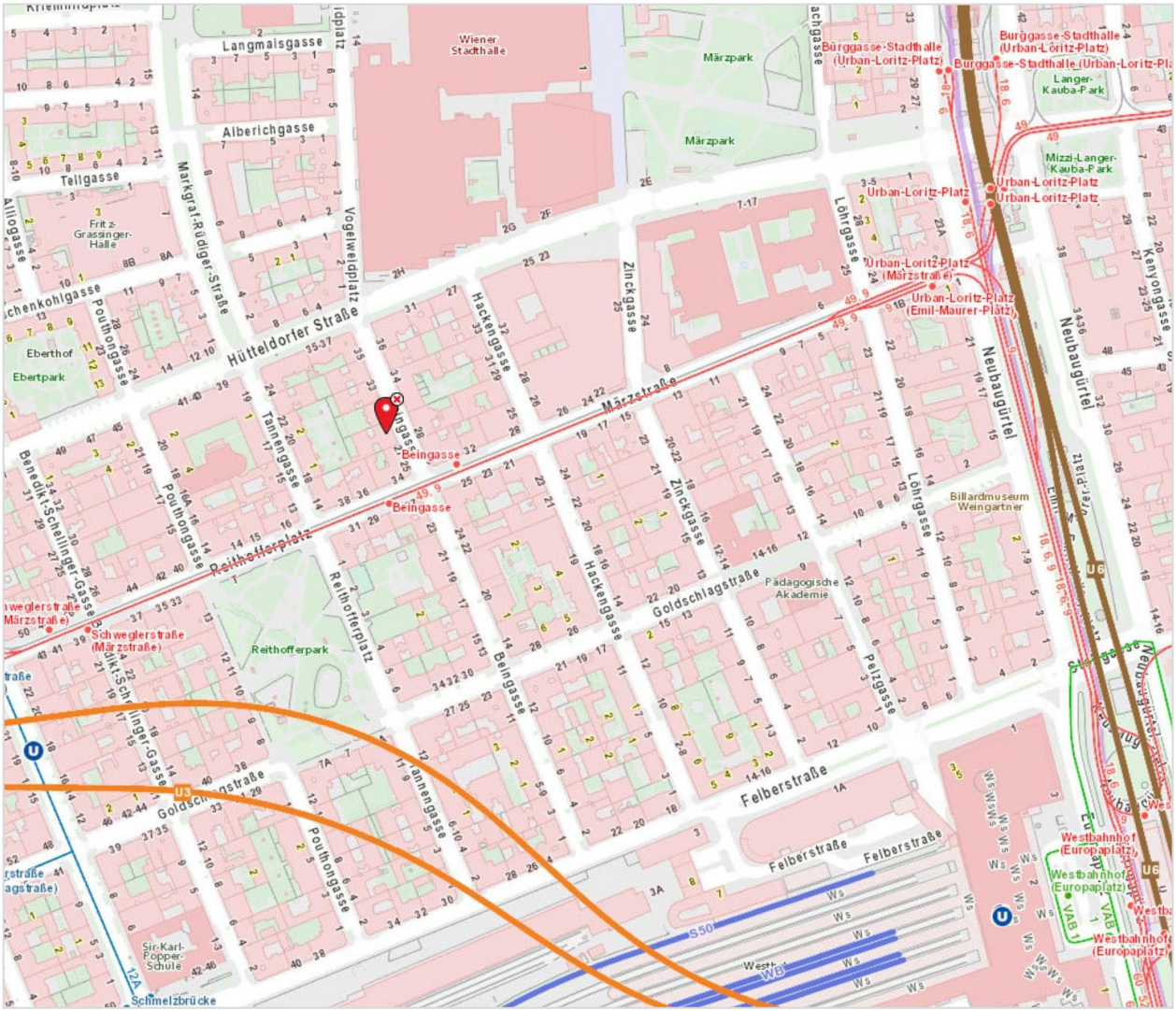
Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien zwischen der Felberstraße im Süden und der Hütteldorfer Straße im Norden, im Nahbereich des Westbahnhofes in einem dicht besiedelten Wohngebiet das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist.

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Märzstraße in die als Einbahn geführte Beingasse.
Über die Felberstraße 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 steht die U-Bahnlinie U3 (Station "Schweglerstraße" im Nahbereich) und in der Märzstraße die Straßenbahnlinien 9 und 49 zur Verfügung. Weiters ist in wenigen Minuten Gehzeit der Westbahnhof mit Schnellbahn, U-Bahnlinien U3 und U6 und diversen Straßenbahnlinien gut erreichbar.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im Einkaufszentrum BahnhofCity Wien West am Westbahnhof sowie in der nahen Mariahilfer Straße zur Verfügung.
Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.



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

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

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 Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21 (gemäß Benützungsregelung) wird das **Ertragswertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.
Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Wohnungen abzuleiten.

Für die Bewertung des Wohngebäudes (Zinshaus - 1/6 Anteil) werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als die geeigneten Wertermittlungsverfahren angewendet.
Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft (des 1/6-Anteiles) abzuleiten.

Der Ertragswert

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

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

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

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

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

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.

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 Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

-Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Ertragswert Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21

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

Hauptmietzins netto p.M. Stand 01/2026

Top 16	*89,54 m²*	199,67 €	*entspricht rund*	*2,23 €/m²*
Top 18-19	*79,00 m²*	739,64 €	*entspricht rund*	*9,36 €/m²*
Top 21	*28,00 m²*	41,72 €	*entspricht rund*	*1,49 €/m²*
	196,54 m²	981,03 €	*entspricht rund*	*4,99 €/m²*

Jahresrohertrag		11.772,36 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis	20%	-2.354,47 €
Jahresreinertrag		**9.417,89 €**
Kapitalisierungszinssatz	**2,50%**	***Lage und Miethöhe berücksichtigt***

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Gesamtnutzfläche der 3 Wohnungen	196,54 m²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnungen:	235.848 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-5.896,20 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage		**3.521,69 €**

Restnutzungsdauer Gebäude	**40 Jahre**
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	**25,1028**

Ertragswert der baulichen Anlage	88.404 €
zuzüglich Bodenwertanteil	235.848 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €

Ertragswert Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21 324.252 €

Sachwert Gesamtliegenschaft

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 **€ 1.000,- je m² Nutzfläche** bis **rund € 1.500,- je m² Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage mit **rund € 1.200,- je m² Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

berechnen:	Nutzfläche Bestand rund:	1.200 m²	x	rund 1.200 €/m² NF	=	1.440.000 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

Bebauungsabschlag rund	10%	=	-144.000 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert **1.296.000 €**

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

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

	pro m² NGF	
Normalherstellungskosten inkl. Ust. für Wohngebäude rund:	€ 3.300,00	Stand 2025
Normalherstellungskosten netto:	€ 2.750,00	*Vermietung inkl. Umsatzsteuer*
Kellergeschoss rund:	€ 1.100,00	*40%*

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

NF Wohnungen:	rund	1.200 m²	x	2.750 €/m²	=	3.300.000 €
Kellergeschoss:	rund	450 m²	x	1.100 €/m²	=	495.000 €
						3.795.000 €

Normalherstellungswert per 03/2026 **3.795.000 €**

Berücksichtigung von Teilabweichungen 0 €

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag **3.795.000 €**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei Wohnhäusern in Massivbauweise rund 80 Jahre.

Alterswertminderung

Bewertungsjahr						2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer						80 Jahre
Restnutzungsdauer	*(rechnerischer Ansatz)*					**40**
relatives (fiktives) Alter		40	/	80 Jahre	=	0,500
Alterswertminderung						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%	altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten
4,5	75,32%	
5	100,00%	

vom Restwert = 0,262

Gesamte Wertminderung	**0,762**
Gesamter Restwert	0,238

76,2% Wertminderung von 3.795.000 € = -2.891.790 €

Gebäude-Sachwert	**903.210 €**
Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*	
Wirtschaftliche Wertminderung *beim Mietzins bzw. bei Zustandswertminderung berücksichtigt*	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
Gebäudewert	**903.210 €**
Wert der baulichen Außenanlagen	
keine wertmäßig relevanten vorhanden	0 €
Bauwert	**903.210 €**

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

Wert der sonstigen Anlagen	**0 €**

Ermittlung des Wertes des Zubehörs Einbauküchen Zeitwert aufgrund des Alters: 0 €

Wert des Zubehörs	**0 €**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	1.296.000 €
Bauwert	903.210 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Gesamtliegenschaft	**2.199.210 €**

Ertragswert Gesamtliegenschaft

Als Bewertungsmethode für das Wohngebäude wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG** unter Anwendung des aktuellen auf den Bewertungsstichtag bezogenen Liegenschaftszinssatz angewendet. Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung (Vermietung) als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

Mietertrag netto pro Monat lt. Zinsliste 1/2026

Top 1	*268,00 m²*	1.364,64 €	*entspricht 5,09 €/m² und Monat*
Top 2	*23,45 m²*	193,33 €	*entspricht 8,24 €/m² und Monat*
Top 3-5	*105,00 m²*	1.277,33 €	*entspricht 12,17 €/m² und Monat*
Top 10	*88,00 m²*	497,31 €	*entspricht 5,65 €/m² und Monat*
Top 11	*77,00 m²*	292,31 €	*entspricht 3,80 €/m² und Monat*
Top 12	*69,00 m²*	571,72 €	*entspricht 8,29 €/m² und Monat*
Top 14-15	*77,62 m²*	657,00 €	*entspricht 8,46 €/m² und Monat*
Top 16	*89,54 m²*	199,67 €	*entspricht 2,23 €/m² und Monat*
Top 18-19	*79,00 m²*	739,64 €	*entspricht 9,36 €/m² und Monat*
Top 20	*43,00 m²*	64,07 €	*entspricht 1,49 €/m² und Monat*
Top 21	*28,00 m²*	41,72 €	*entspricht 1,49 €/m² und Monat*
Top 22-23	*81,00 m²*	660,00 €	*entspricht 8,15 €/m² und Monat*
Top 24-25	*90,00 m²*	313,84 €	*entspricht 3,49 €/m² und Monat*
Top 26-27	*81,00 m²*	186,33 €	*entspricht 2,30 €/m² und Monat*
Gesamt	*1.199,61 m²*	**7.058,91 €**	*entspricht 5,88 €/m² und Monat*

Jahresrohertrag			84.706,92 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		20%	-16.941,38 €
Jahresreinertrag			**67.765,54 €**
Liegenschaftszinssatz		**2,50%**	**- Lage und Miethöhe berücksichtigt**
Bodenwertanteil		1.296.000 €	*(übernommen aus Sachwertberechnung)*
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag			-32.400,00 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage			**35.365,54 €**
Bewertungsjahr		2026	
Restnutzungsdauer Gebäude (Annahme)		**40 Jahre**	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger		**25,1028**	
Ertragswert der baulichen Anlage			887.774 €
zuzüglich Bodenwertanteil des Gebäudebestand			1.296.000 € *(übernommen aus Sachwertberechnung)*

Ertragswert Gesamtliegenschaft 2.183.774 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 246 mit Abfragedatum 29.04.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
************************************ C ***************************************
  12    auf Anteil B-LNR 9 10
      a 499/2011 Pfandurkunde 2011-01-17
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 816.000,--
          für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
          (FN 286283f)
      b gelöscht
  26    auf Anteil B-LNR 9 10
      a 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
          4836/2022) Pfandurkunde 2022-08-29
          PFANDRECHT                             Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
          für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
          (FN 286283f)
      b 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
          4836/2022) Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 516 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 14
          EZ 246 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 26
          EZ 517 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
  30    auf Anteil B-LNR 2
      b 3305/2025 IM RANG 3210/2024 Darlehens- und
          Pfandbestellungsurkunde 2025-07-16
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 45.000,--
          für [redacted]
  33    auf Anteil B-LNR 2
      a 2537/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hermagor - 759/2025)
          Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
          von vollstr. EUR 283.225,05
          samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der
          Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
          RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
          (2 E 404/25a BG Hermagor; Beitritt zu 39 E 14/25b BG
          Fünfhaus)
  34    auf Anteil B-LNR 2
      a 3087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 283.225,05
          samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der
          Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
          RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
          (39 E 36/25p)
          Identisch mit der zu C-LNR 33 vom BG Hermagor angemerkten
          Zwangsversteigerung
```

```
35    auf Anteil B-LNR 2
    a 5400/2025 Zahlungsauftrag 2021-06-14, Zahlungsauftrag
        2021-09-20, Zahlungsauftrag 2021-11-24, Zahlungsauftrag
        2022-11-07, Zahlungsauftrag 2023-02-10, Zahlungsauftrag
        2023-04-04, Zahlungsauftrag 2023-06-28, Zahlungsauftrag
        2023-10-05
        PFANDRECHT                                    vollstr EUR 70,--,
        vollstr EUR 392,--
        vollstr EUR 122,--
        vollstr EUR 418,--
        vollstr EUR 8,--
        vollstr EUR 74,--
        vollstr EUR 1.534,--
        Antragskosten EUR 272,10,  für Republik Österreich
        vertreten durch die Einbringungsstelle (21 E 3934/25s)
    b 5400/2025 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 280 KG 01512 Unterdöbling
        EZ 246 KG 01302 Fünfhaus
        EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf
        EZ 381 KG 75017 Tröpolach
        EZ 382 KG 75017 Tröpolach
36    auf Anteil B-LNR 2
    a 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
        PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 978,64
        Kosten EUR 1.171,43 samt 4 % Z seit 2025-10-01, Zinsen für
        Unternehmer aus EUR 978,64 seit 2024-11-20, Kosten EUR
        324,--, Antragskosten EUR 322,27 für
        Raiffeisen Immobilien Treuhand GmbH (FN 593054p)
        (9 E 1359/26k)
    b 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
        Simultanhaftung mit
        EZ 246 KG 01302
        EZ 280 KG 01512
        EZ 381 382 KG 75017
        EZ 1550 KG 72195
```

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.

Rechte und Lasten	**0 €**

Verkehrswert der Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21

Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Benützungsregelung

Ertragswert		324.252 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		324.252 €
Rechte und Lasten		0 €
		324.252 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	324.000 €

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

Verkehrswert der Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21 mit Rechte und Lasten 324.000 €

(in Worten Euro Dreihundertvierundzwanzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert der Wohnungen Top 16, Top 18-19 und Top 21 in EZ 246 Grundbuch 01302 Fünfhaus unter Berücksichtigung der Benützungsregelung gemäß Beschluss vom 28.09.2007 - GZ: 10 Nc 36/06t Bezirksgericht Fünfhaus.

Verkehrswert des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft EZ 246

Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft

Sachwert		2.199.210 €
Ertragswert		2.183.774 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert		2.191.492 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		2.191.492 €
Rechte und Lasten		0 €
		2.191.492 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	2.190.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der daraus errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Gesamtliegenschaft EZ 246 mit Rechte und Lasten 2.190.000 €

(in Worten Euro Zweimillioneneinhundertneunzigtausend)

Ermittlung des 1/6-Anteiles der Liegenschaft EZ 246 (B-LNR. 2)

2.190.000 €	/ 6 x 1 =	365.000 €	
abzüglich	10,0%	-36.500 €	wegen Miteigentum
ergibt		328.500 €	
Verkehrswert des 1/6-Anteiles mit Rechte und Lasten		gerundet	329.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentum ist unter Berücksichtigung eines Abschlages wegen geringerer Nachfrage (eingeschränkter Kaufinteressentenkreis) vorzunehmen. Bei der Ermittlung des 1/6tel-Anteiles ist ein Abschlag in der Höhe von rund 10,0 % zu berücksichtigen.

Verkehrswert des 1/6-Anteiles (B-LNR. 2) an der Liegenschaft EZ 246 Grundbuch 01302 Fünfhaus mit Rechte und Lasten 329.000 €

(in Worten Euro Dreihundertneunundzwanzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft EZ 246 Grundbuch 01302 Fünfhaus.

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 25 Seiten.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stand: 29.04.2026

25120-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM
BEWERTUNGSGUTACHTEN

M I E T Z I N S H A U S

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des 1/6-Anteiles an der Liegenschaft

Grundbuch:	**01302 Fünfhaus**
Einlagezahl:	**246** **B-LNR. 2**
Bezirksgericht:	**Fünfhaus**
Adresse:	**1150 Wien, Beingasse 27**

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	**Grundbuchsauszug**
Beilage 2	**Pläne Top 16, Top 18-19 und Top 21**
Beilage 3	**Fotodokumentation**
Beilage 4	**Energieausweis (Auszug)**
Beilage 5	**Pläne gesamt**
Beilage 6	**Zinsliste**
Beilage 7	**Mietverträge Top 16 und Top 18-19**
Beilage 8	**Benützungsregelung**

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus EINLAGEZAHL 246
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

****
Letzte TZ 1620/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.592		GST-Fläche	615	
		Bauf.(10)	473	
		Bauf.(20)	66	
		Gärten(10)	76	Beingasse 27

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
3 gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/6
[redacted]
d 3488/1984 IM RANG 3368/1984 Kaufvertrag 1984-11-27 Eigentumsrecht
ah gelöscht
9 ANTEIL: 5/12
[redacted]
a 499/2011 IM RANG 195/2011 Kaufvertrag 2011-01-11 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 5/12
[redacted]
a 499/2011 IM RANG 195/2011 Kaufvertrag 2011-01-11 Eigentumsrecht
********** C **********
12 auf Anteil B-LNR 9 10
a 499/2011 Pfandurkunde 2011-01-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 816.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
26 auf Anteil B-LNR 9 10
a 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 4836/2022) Pfandurkunde 2022-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 4985/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 4836/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 516 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 14
EZ 246 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 26
EZ 517 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105

BEILAGE 1

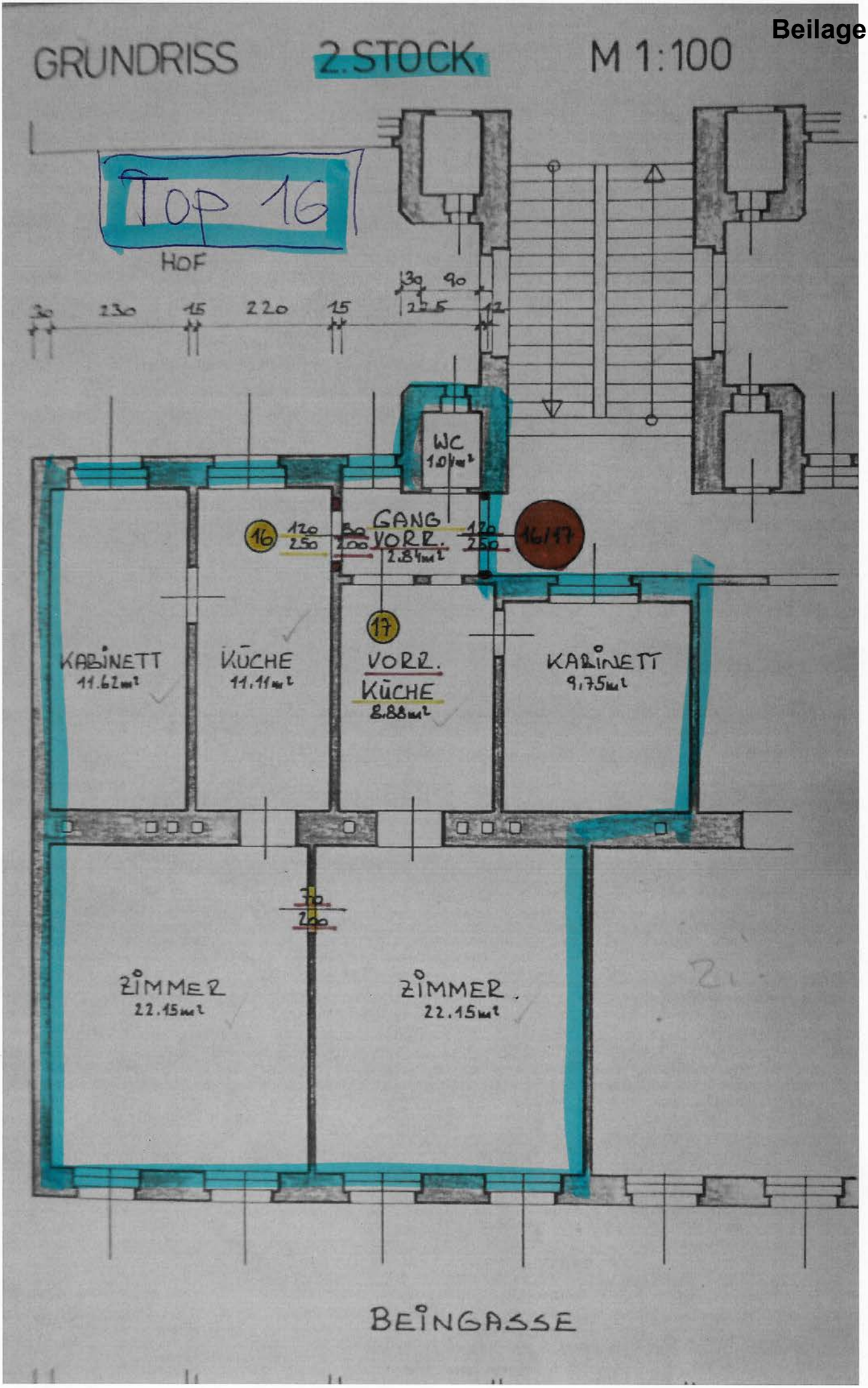
30 auf Anteil B-LNR 2
b 3305/2025 IM RANG 3210/2024 Darlehens- und
Pfandbestellungsurkunde 2025-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für [redacted]
33 auf Anteil B-LNR 2
a 2537/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hermagor - 759/2025)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 283.225,05
samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der
Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
(2 E 404/25a BG Hermagor; Beitritt zu 39 E 14/25b BG
Fünfhaus)
34 auf Anteil B-LNR 2
a 3087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 283.225,05
samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der
Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
(39 E 36/25p)
Identisch mit der zu C-LNR 33 vom BG Hermagor angemerkten
Zwangsversteigerung
35 auf Anteil B-LNR 2
a 5400/2025 Zahlungsauftrag 2021-06-14, Zahlungsauftrag
2021-09-20, Zahlungsauftrag 2021-11-24, Zahlungsauftrag
2022-11-07, Zahlungsauftrag 2023-02-10, Zahlungsauftrag
2023-04-04, Zahlungsauftrag 2023-06-28, Zahlungsauftrag
2023-10-05
PFANDRECHT vollstr EUR 70,--,
vollstr EUR 392,--
vollstr EUR 122,--
vollstr EUR 418,--
vollstr EUR 8,--
vollstr EUR 74,--
vollstr EUR 1.534,--
Antragskosten EUR 272,10, für Republik Österreich
vertreten durch die Einbringungsstelle (21 E 3934/25s)
b 5400/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 280 KG 01512 Unterdöbling
EZ 246 KG 01302 Fünfhaus
EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf
EZ 381 KG 75017 Tröpolach
EZ 382 KG 75017 Tröpolach
36 auf Anteil B-LNR 2
a 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
PFANDRECHT vollstr. EUR 978,64
Kosten EUR 1.171,43 samt 4 % Z seit 2025-10-01, Zinsen für
Unternehmer aus EUR 978,64 seit 2024-11-20, Kosten EUR
324,--, Antragskosten EUR 322,27 für
Raiffeisen Immobilien Treuhand GmbH (FN 593054p)
(9 E 1359/26k)

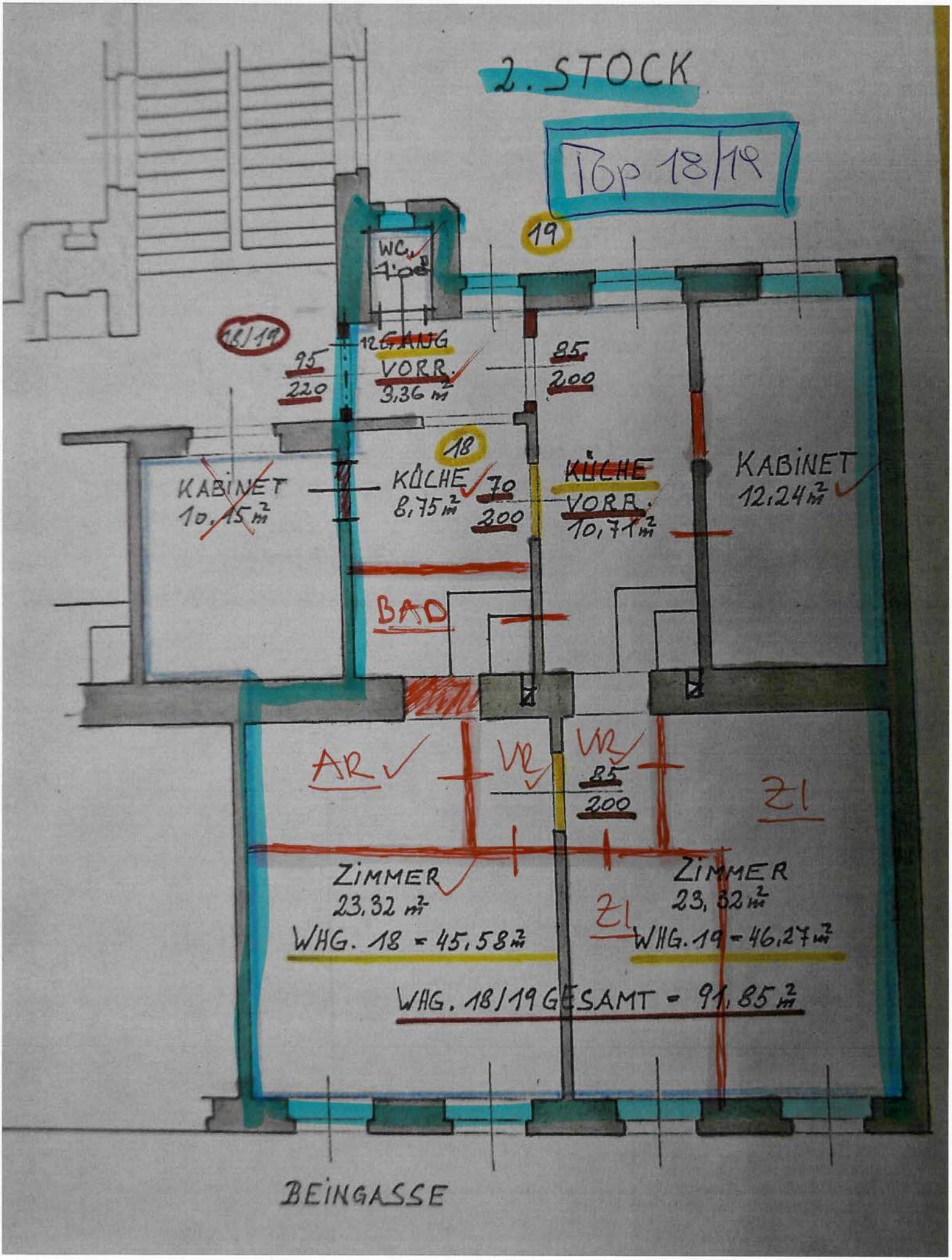
BEILAGE 1

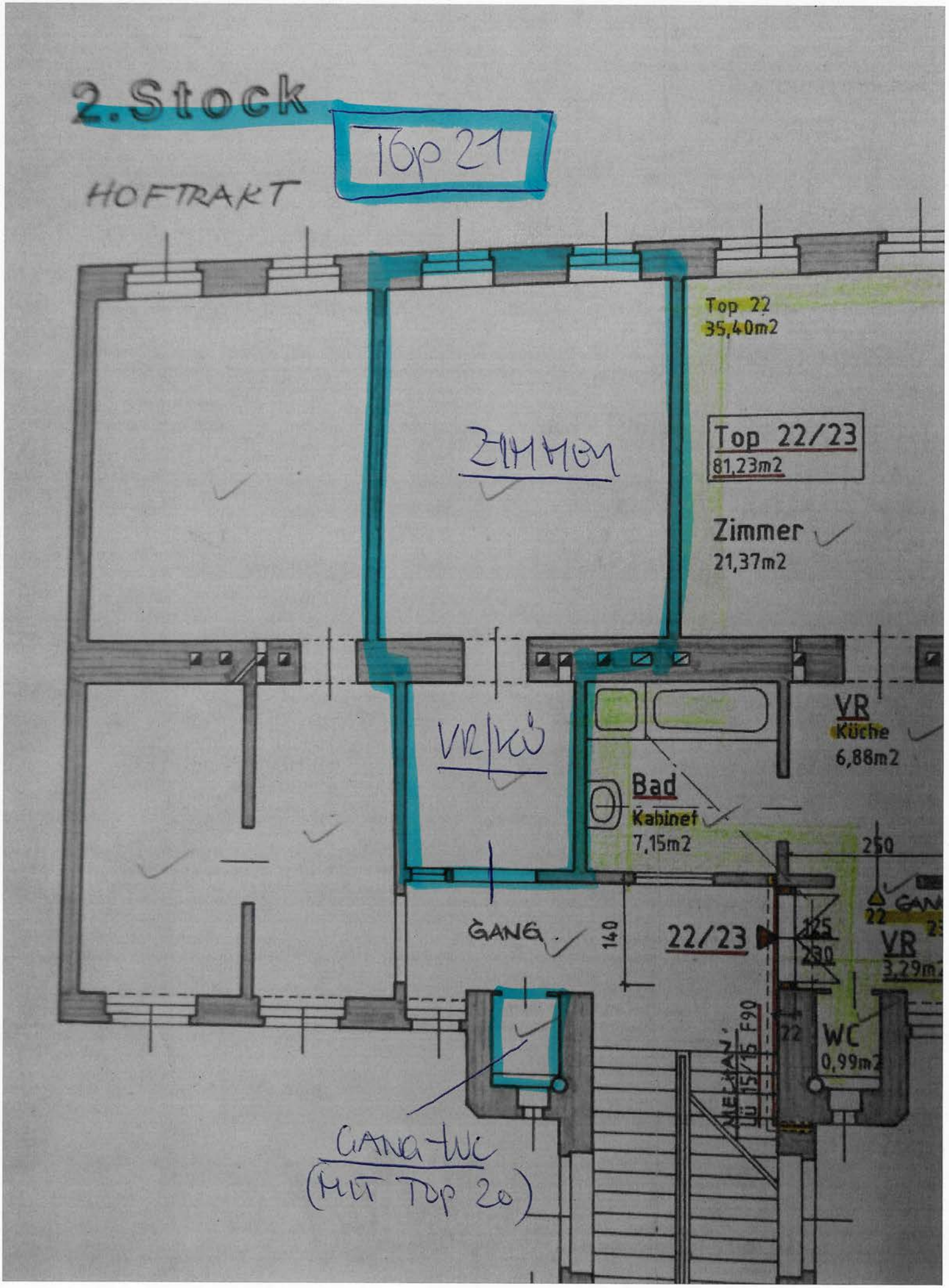
b 1620/2026 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3076/2026)
Simultanhaftung mit
EZ 246 KG 01302
EZ 280 KG 01512
EZ 381 382 KG 75017
EZ 1550 KG 72195

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

****


GRUNDRISS
2. STOCK
M 1:100
TOP 16
HOF
30
230
15
220
15
130
90
225
12
WC
1.01m²
GANG
VORR.
2.84m²
16
120
250
80
200
120
250
16/17
17
KABINETT
11.62m²
KÜCHE
11.11m²
VORR.
KÜCHE
8.88m²
KABINETT
9.75m²
70
200
ZIMMER
22.15m²
ZIMMER
22.15m²
BEINGASSE


2. STOCK
Top 18/19
19
WC
1,08 m²
18/19
95
220
12 GANG
VORR.
3,36 m²
85
200
18
KABINET
10,15 m²
KÜCHE
8,75 m²
70
200
KÜCHE
VORR.
10,71 m²
KABINET
12,24 m²
BAD
AR
VR
VR
85
200
ZI
ZIMMER
23,32 m²
WHG. 18 = 45,58 m²
ZI
ZIMMER
23,32 m²
WHG. 19 = 46,27 m²
WHG. 18/19 GESAMT = 91,85 m²
BEINGASSE


2. Stock
Top 21
HOFTRAKT
Top 22
35,40m2
ZIMMER
Top 22/23
81,23m2
Zimmer
21,37m2
VR/KÜ
VR
Küche
6,88m2
Bad
Kabinet
7,15m2
250
GANG
140
22/23
125
250
VR
3,29m2
22
WC
0,99m2
GANG-WC
(MIT Top 20)

BEILAGE 3

FOTODOKUMENTATION





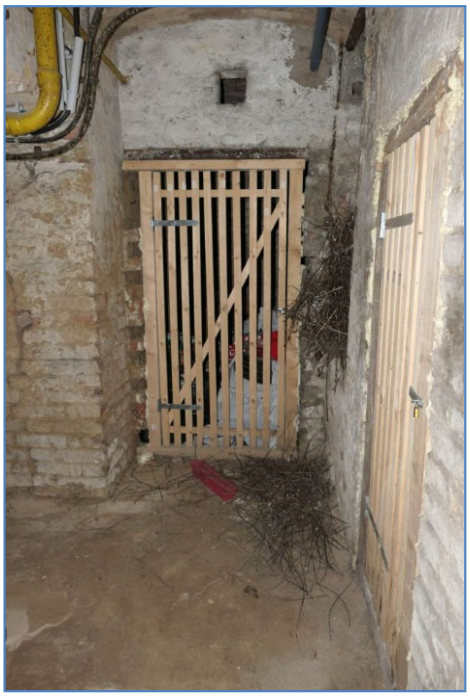








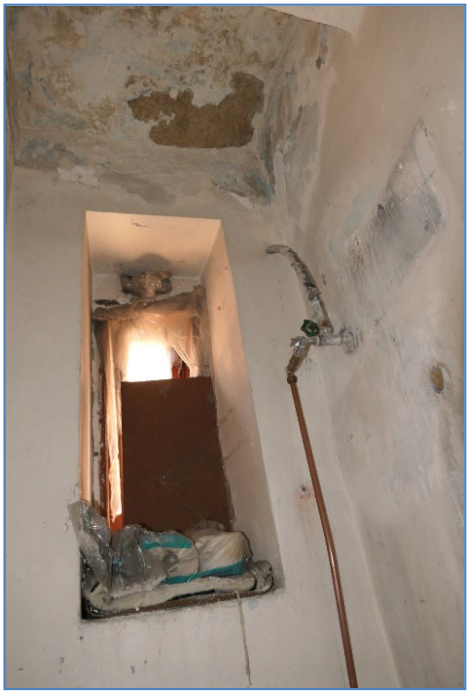


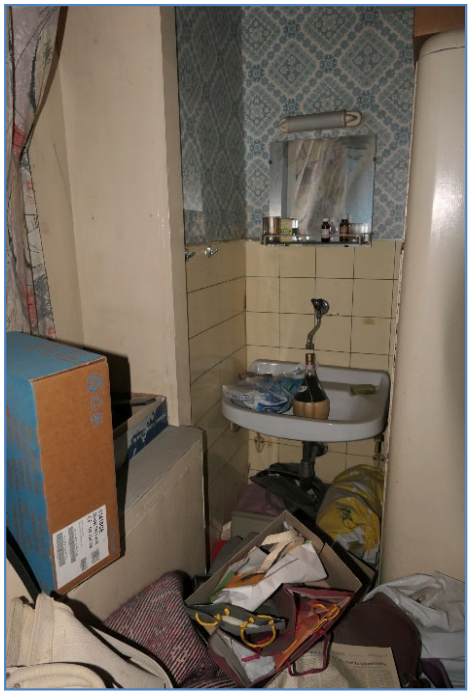




WOHNUNG TOP 16



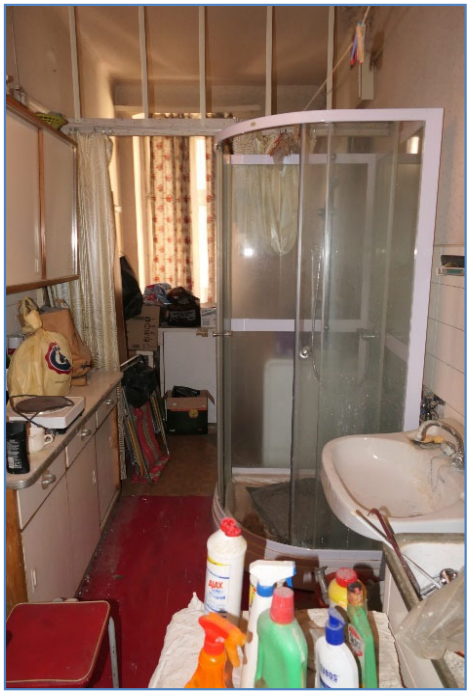


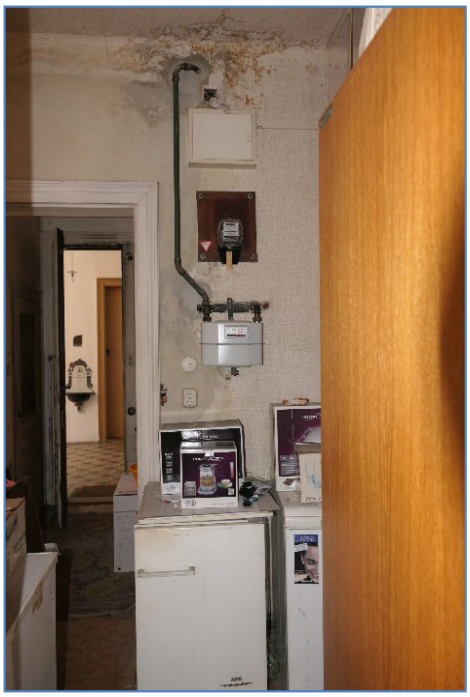







STAPEL FIX
BAUHAUS EXTRA
STAPEL FIX





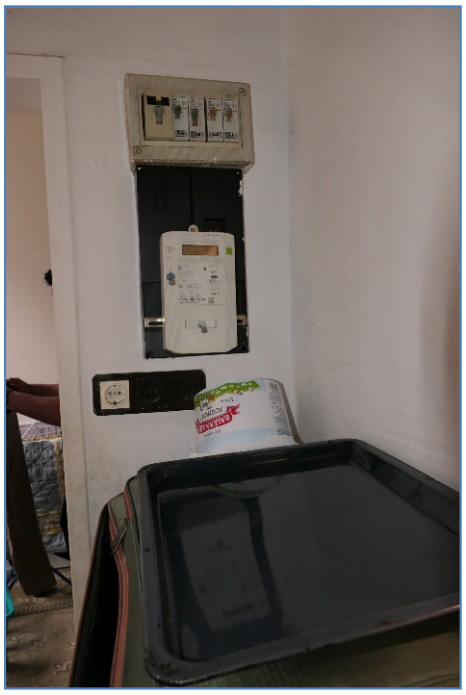




WOHNUNG TOP 18-19



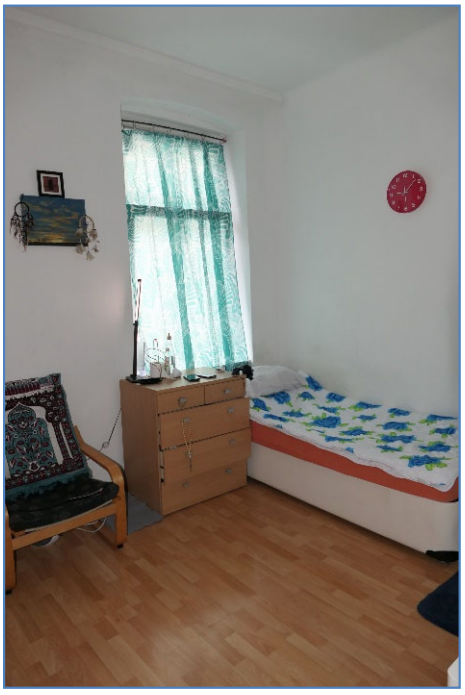


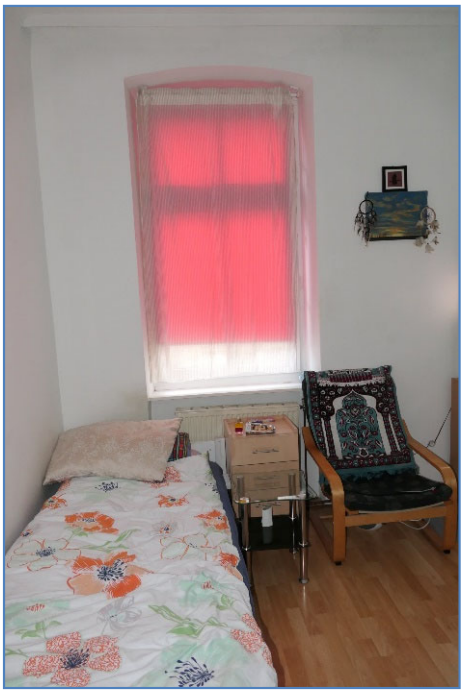












WOHNUNG TOP 21











Beilage 4

Ing. Peter Vadas GmbH
Peter Vadas
Große Mohrengasse 25
1020 Wien
+43 (0)1 216 52 13

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand
Mehrfamilienhaus

1150 Wien, Beingasse 27

Samuel Schiffer u. Mitbesitzer
Ferdinandstraße 6
1020 Wien



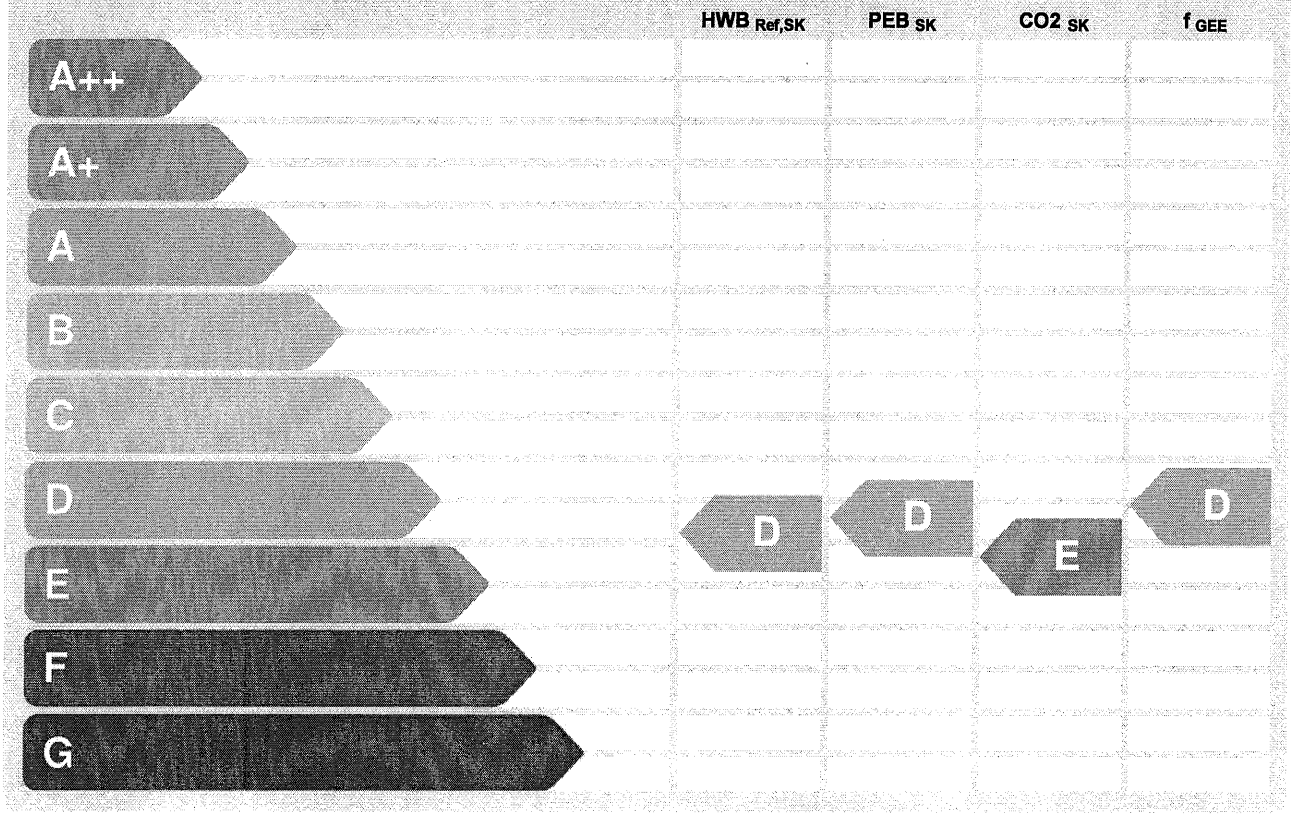
12.04.2016

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1150 Wien, Beingasse 27		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	vereinzelter Fenstertausch
Straße	Beingasse 27	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	592	Seehöhe	200 m

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



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

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

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.378 m²	charakteristische Länge	2,28 m	mittlerer U-Wert	1,06 W/m²K
Bezugsfläche	1.102 m²	Heiztage	277 d	LEK_T -Wert	74,3
Brutto-Volumen	5.019 m³	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.200 m²	Klimaregion	N	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	**k.A.**	$HWB_{Ref,RK}$	138,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	138,7 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**k.A.**	E/LEB_{RK}	207,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**k.A.**	f_{GEE}	2,18
Erneuerbarer Anteil	**k.A.**		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	200.298 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	145,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	200.298 kWh/a	HWB_{SK}	145,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	17.603 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	273.590 kWh/a	HEB_{SK}	198,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,26
Haushaltsstrombedarf	22.632 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	296.222 kWh/a	EEB_{SK}	215,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	363.556 kWh/a	PEB_{SK}	263,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	350.021 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	254,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.534 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	9,8 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	70.826 kg/a	$CO2_{SK}$	51,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	2,18
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 12.04.2016

Gültigkeitsdatum 11.04.2026

ErstellerIn Ing. Peter Vadas GmbH
Große Mohrengasse 25
1020 Wien

Unterschrift

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

Datenblatt GEQ
1150 Wien, Beingasse 27

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus

HWB_{SK} 145 f_{GEE} 2,18

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	1.378	m²	Wohnungsanzahl	20	
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.019	m³	charakteristische Länge l_C	2,28	m
Gebäudehüllfläche A_B	2.200	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,44	m⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichpläne, 30.03.2016
Bauphysikalische Daten:	Einreichpläne / Besichtigung, 30.03.2016
Haustechnik Daten:	Besichtigung, 05.04.2016

Ergebnisse Standortklima (Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus)

Transmissionswärmeverluste Q_T		227.369	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	37.988	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		32.454	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	sehr schwere Bauweise	31.957	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		200.298	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	217.284	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	36.303	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	30.779	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	30.719	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	191.146	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

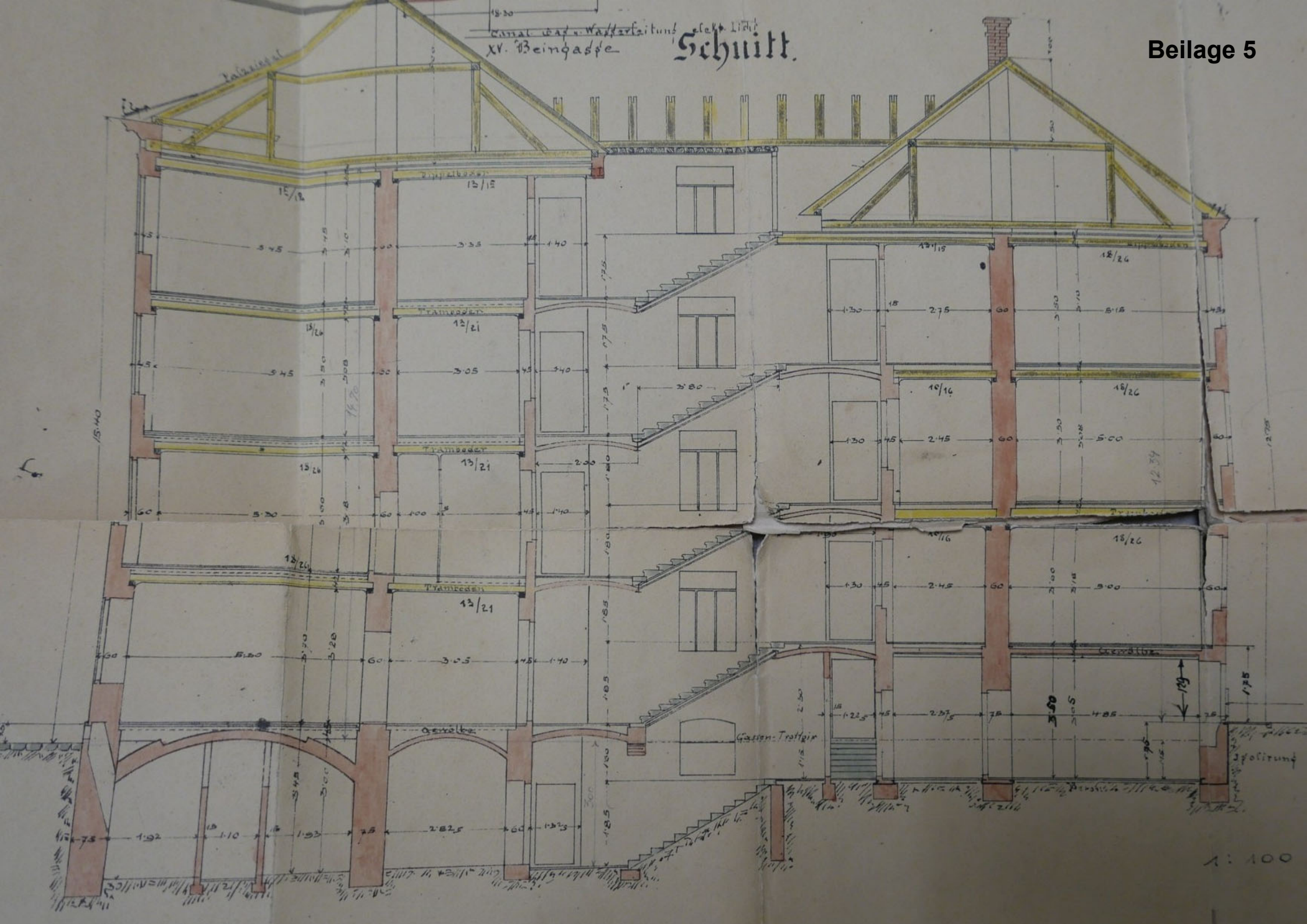
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

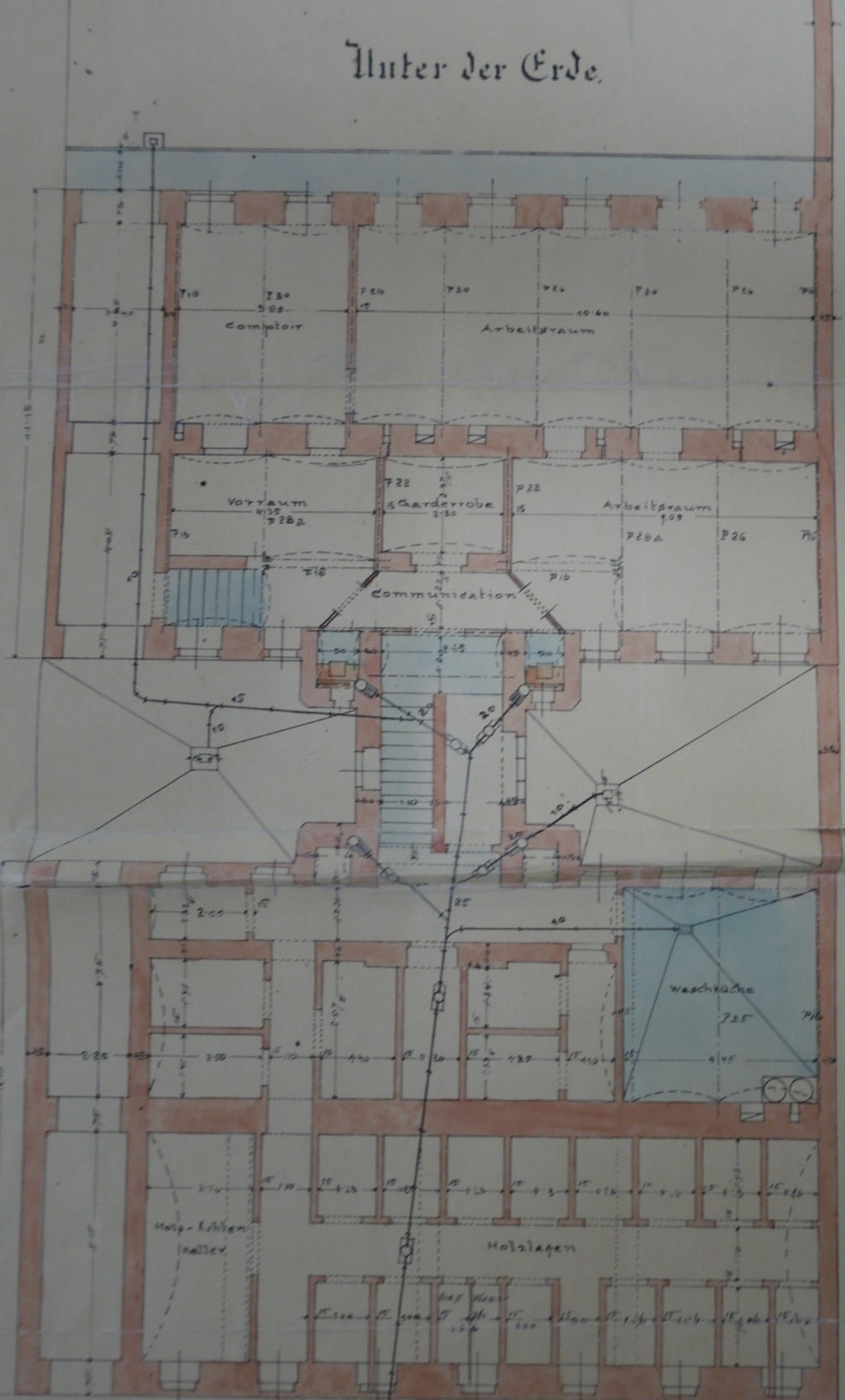
Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

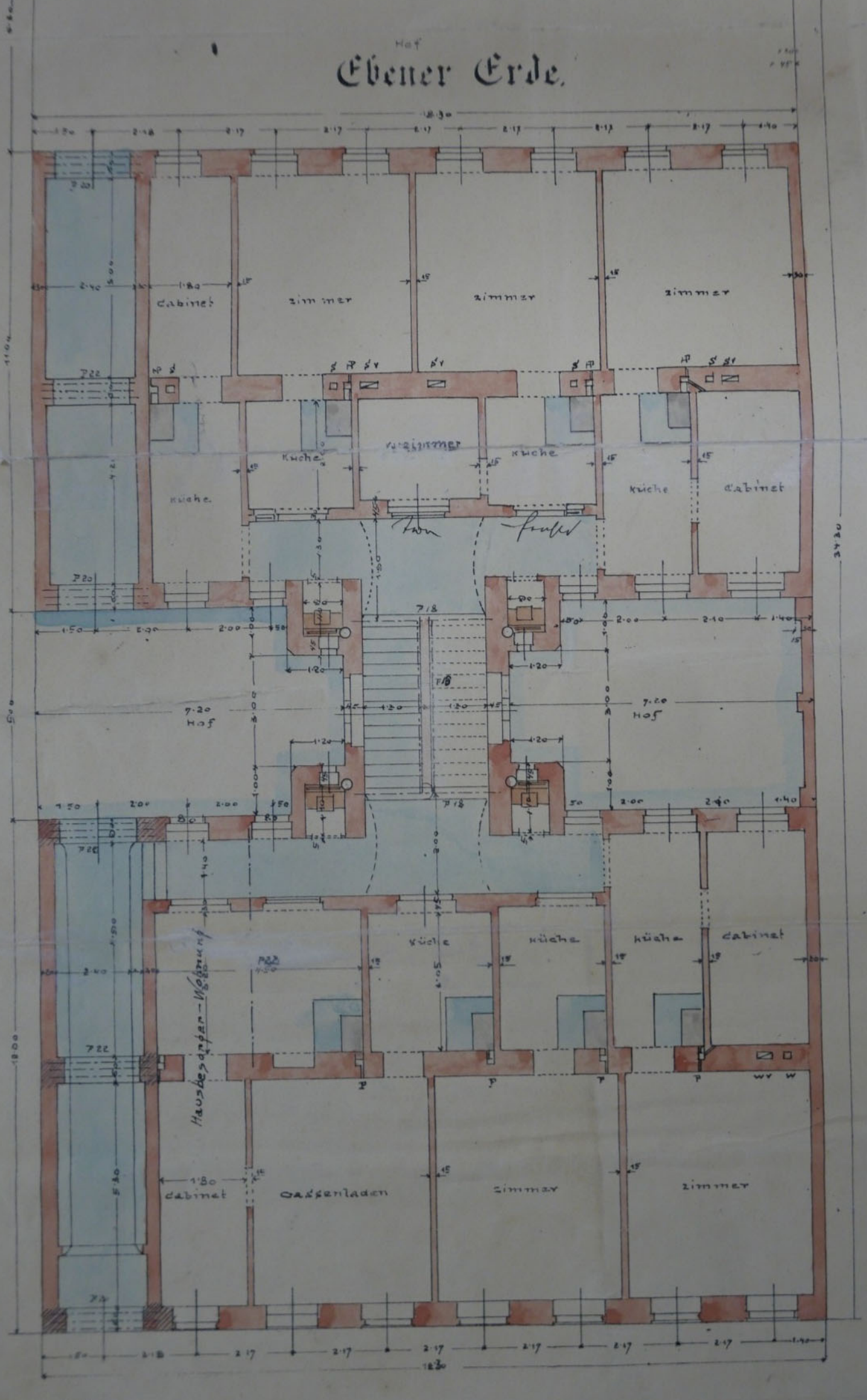
Beilage 5



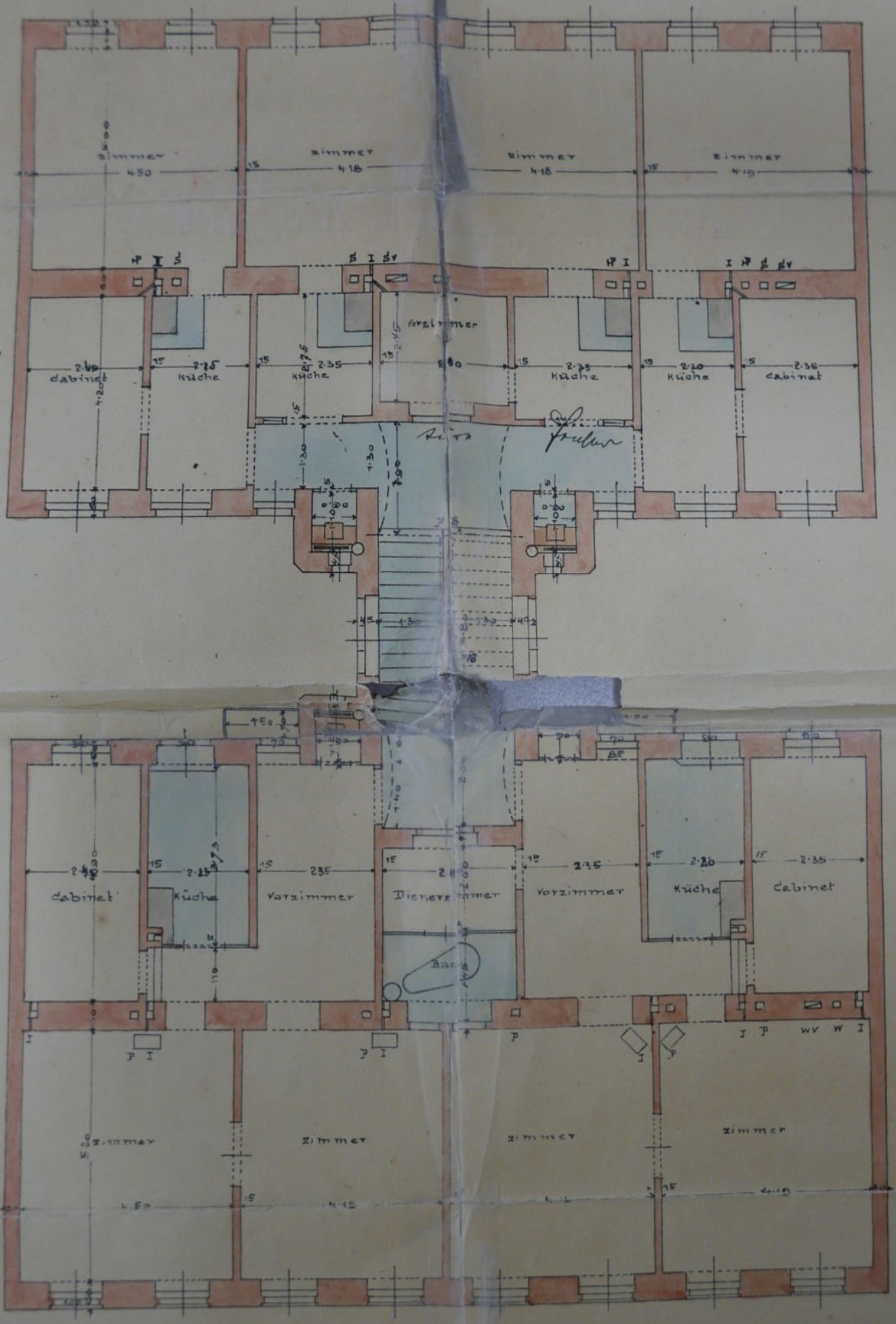
Unter der Erde.

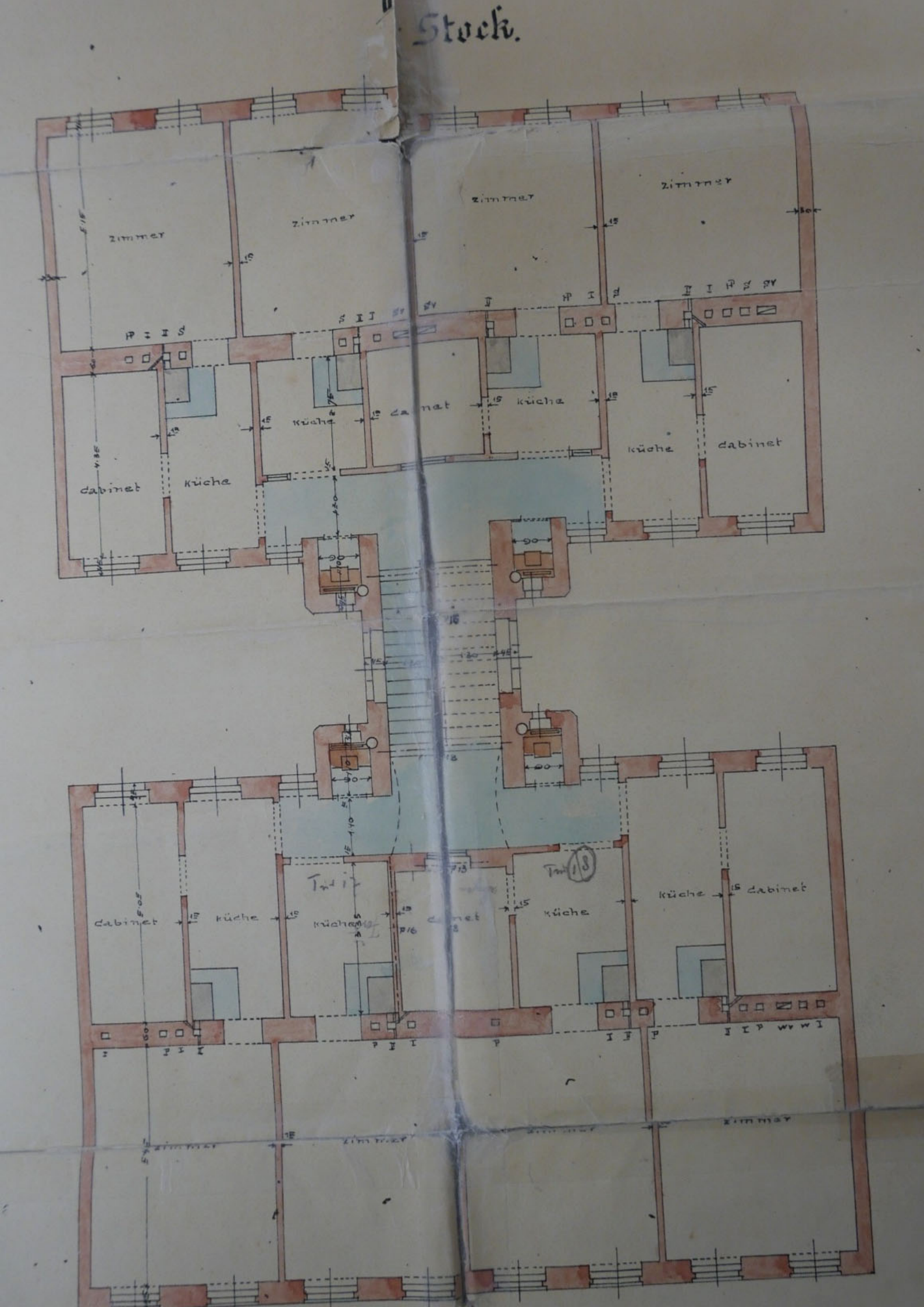


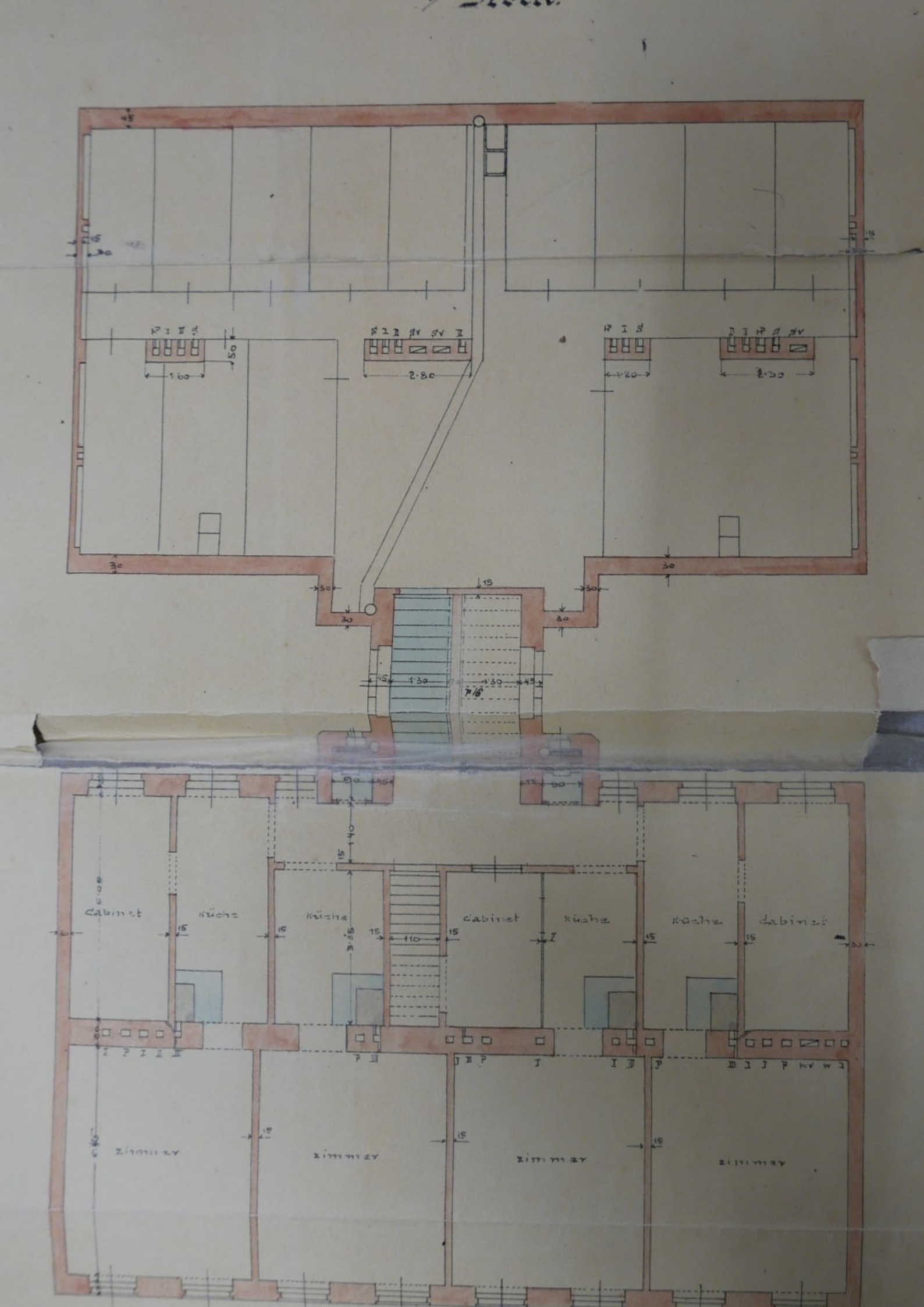
Ebener Erde.


Hof
Cabinet
zimmer
zimmer
zimmer
Küche
Küche
Küche
Küche
Cabinet
Küche
Küche
Küche
Cabinet
Hof
Hof
Hausbesorger-Wohnung
Cabinet
Cassenladen
zimmer
zimmer

1. Stock.

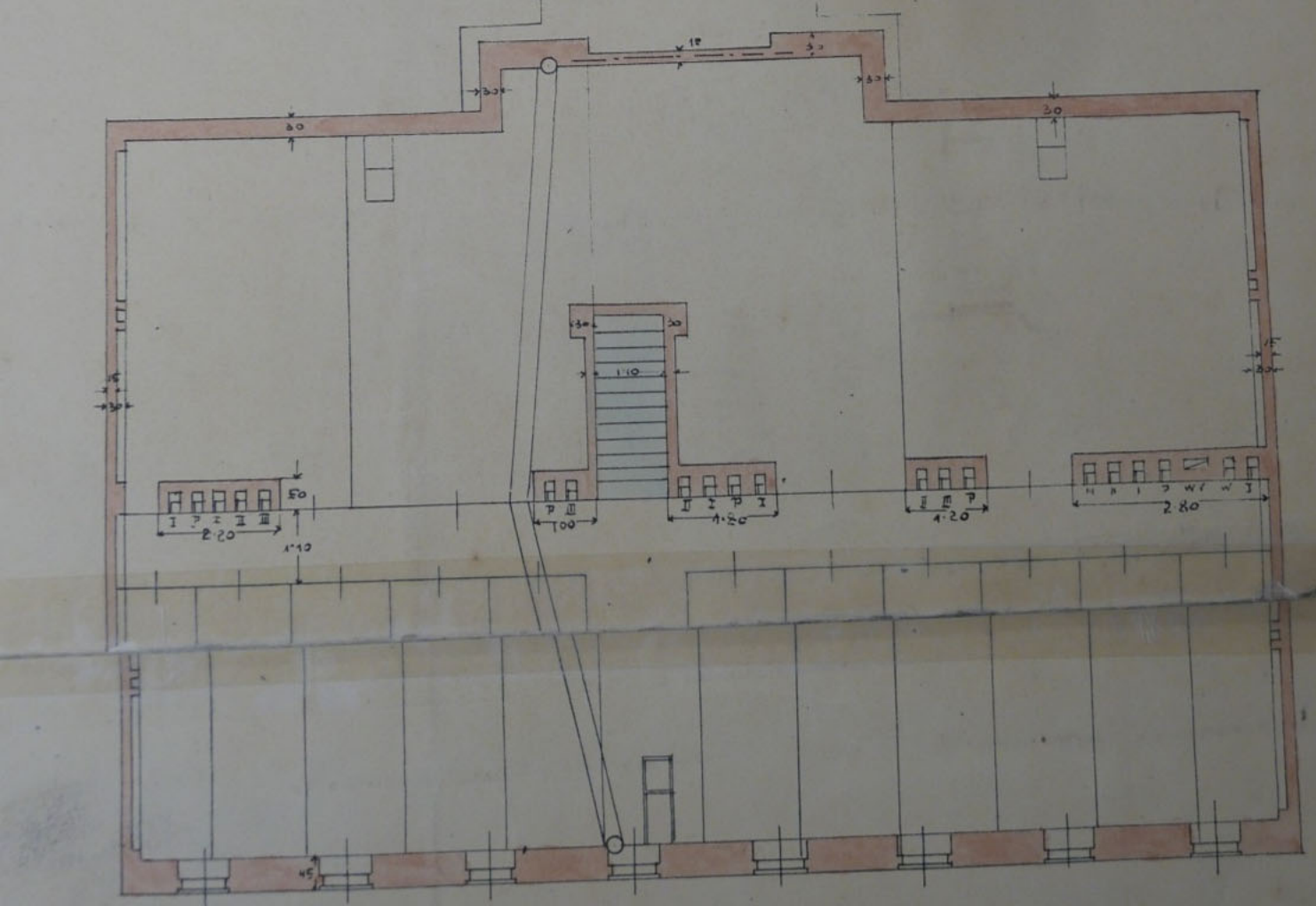

Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Cabinet
Küche
Küche
Vorzimmer
Küche
Küche
Cabinet
Cabinet
Küche
Vorzimmer
Dienerzimmer
Vorzimmer
Küche
Cabinet
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer

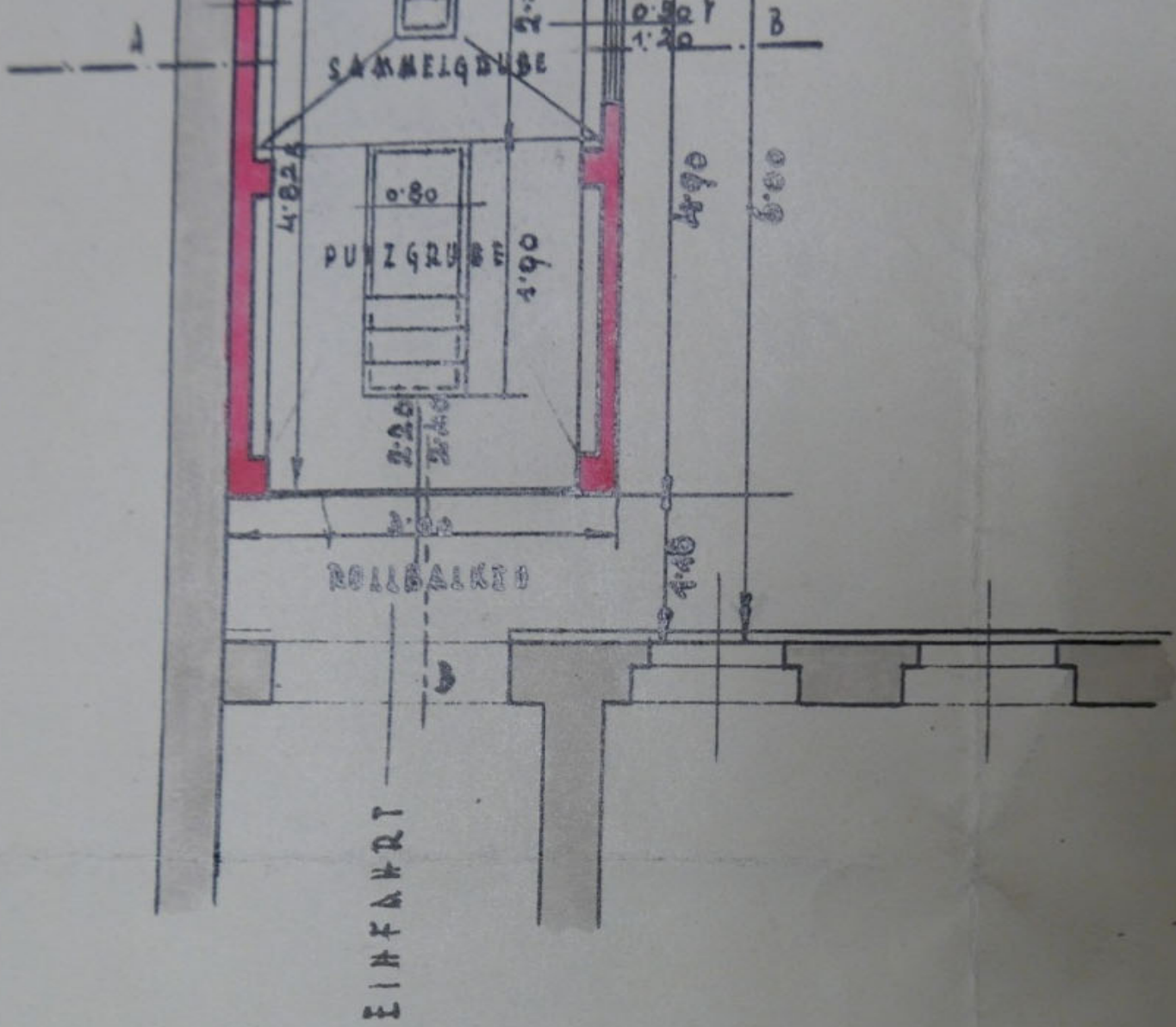

Stock.
zimmer
zimmer
zimmer
zimmer
dabinet
Küche
Küche
dabinet
Küche
dabinet
Küche
dabinet
Küche
Küche
Küche
dabinet
zimmer
zimmer
zimmer


Cabinet
Küche
Küche
Cabinet
Küche
Küche
Cabinet
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer

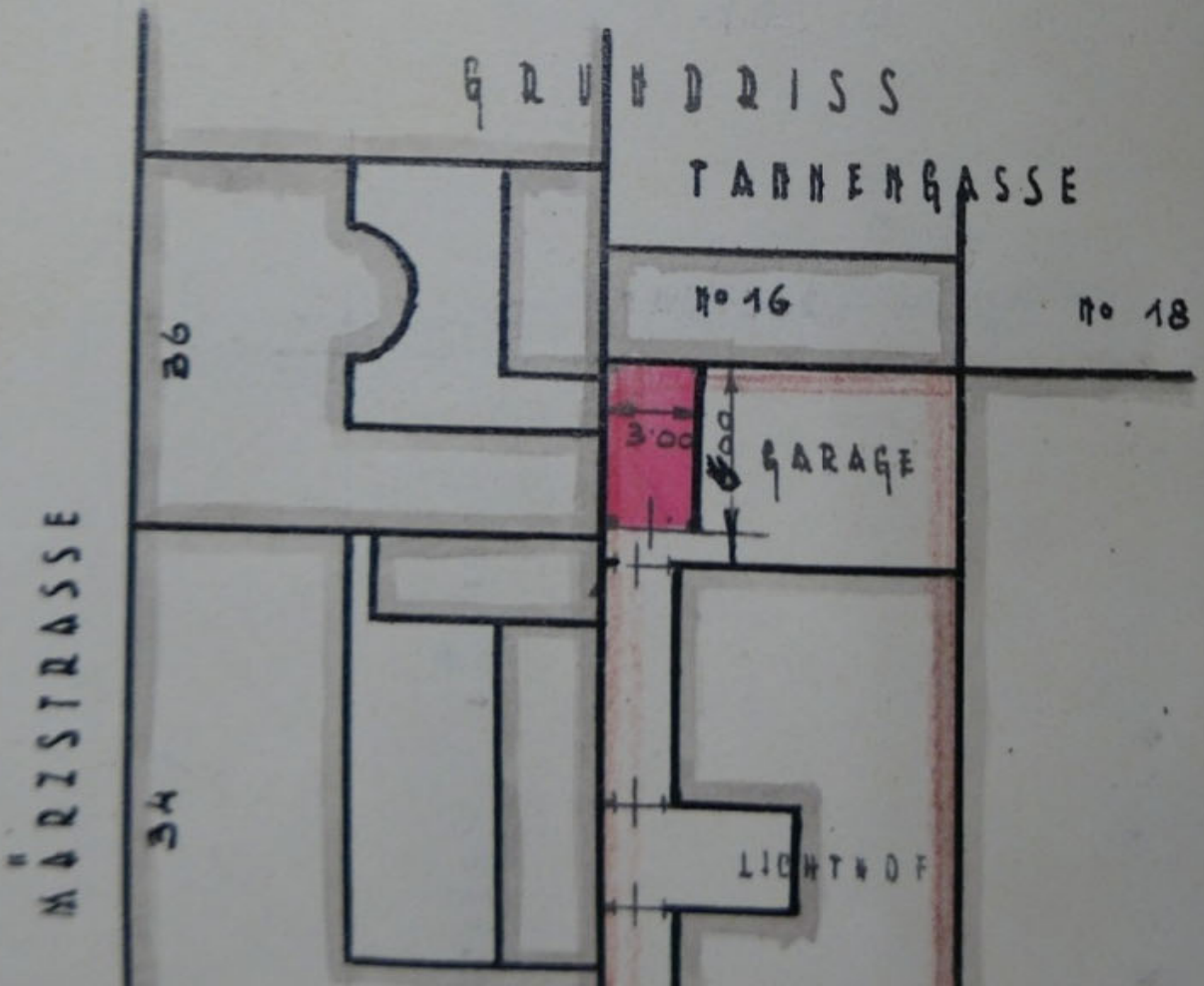
Der Amtsleiter:

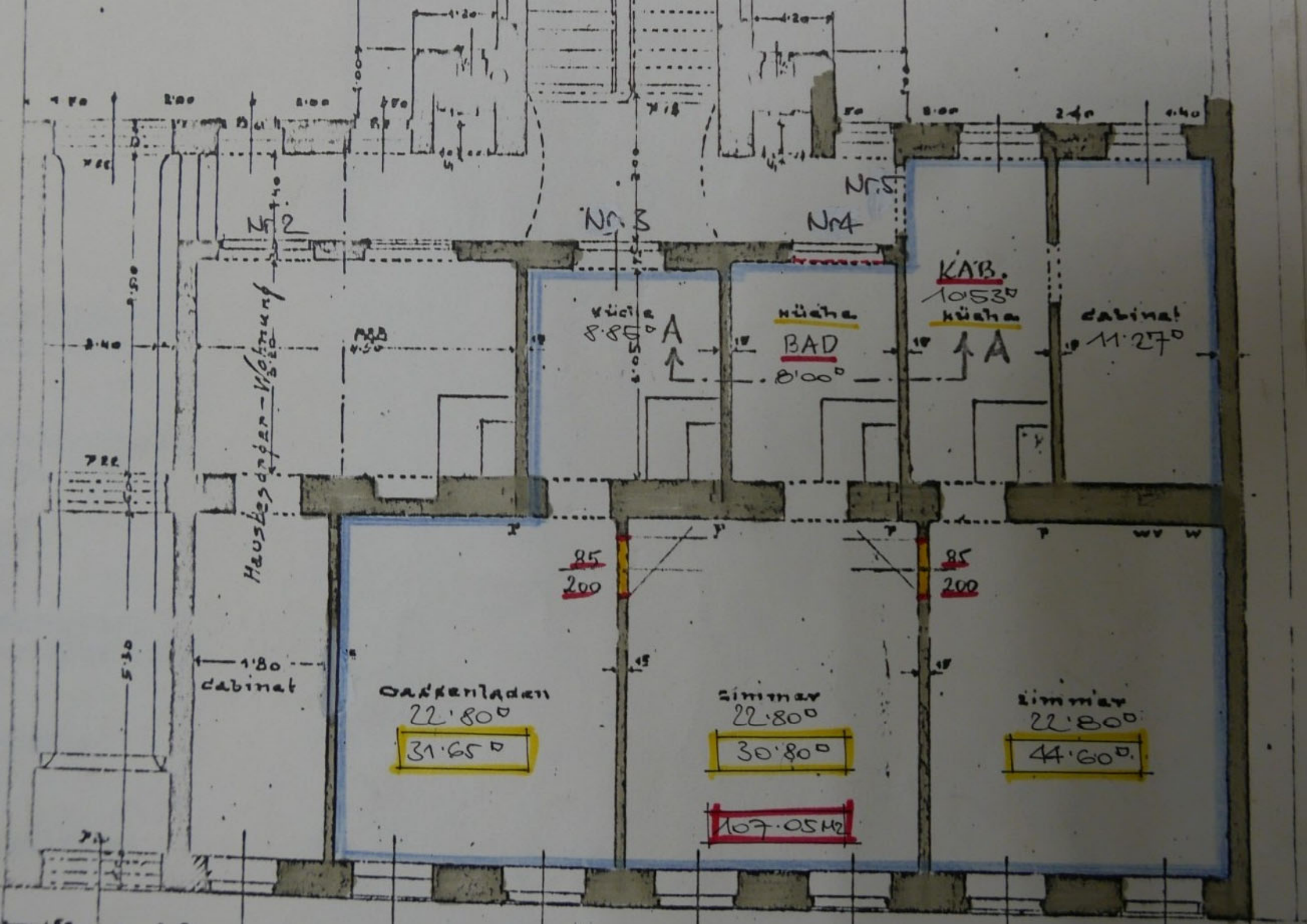
Dachboden.

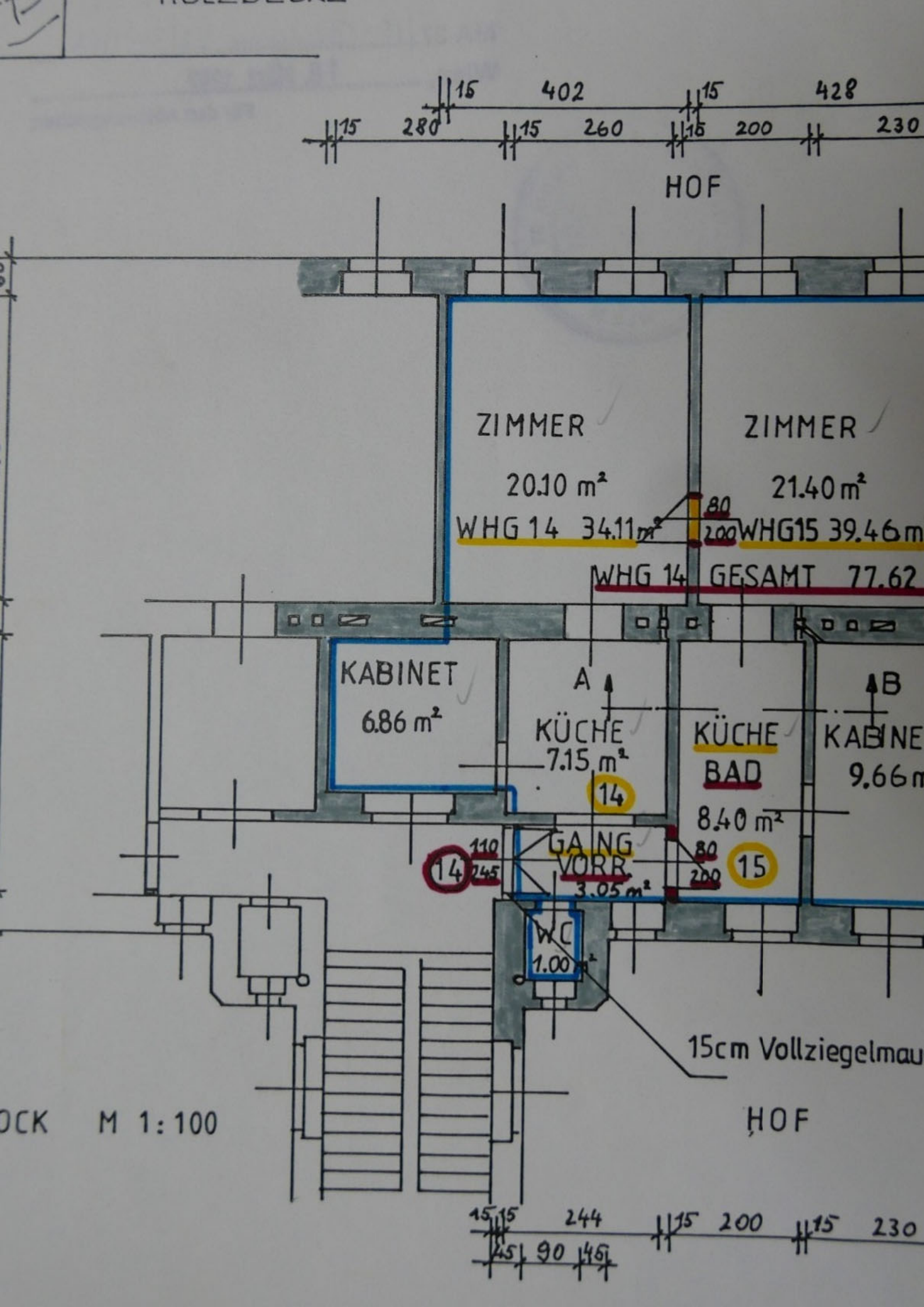


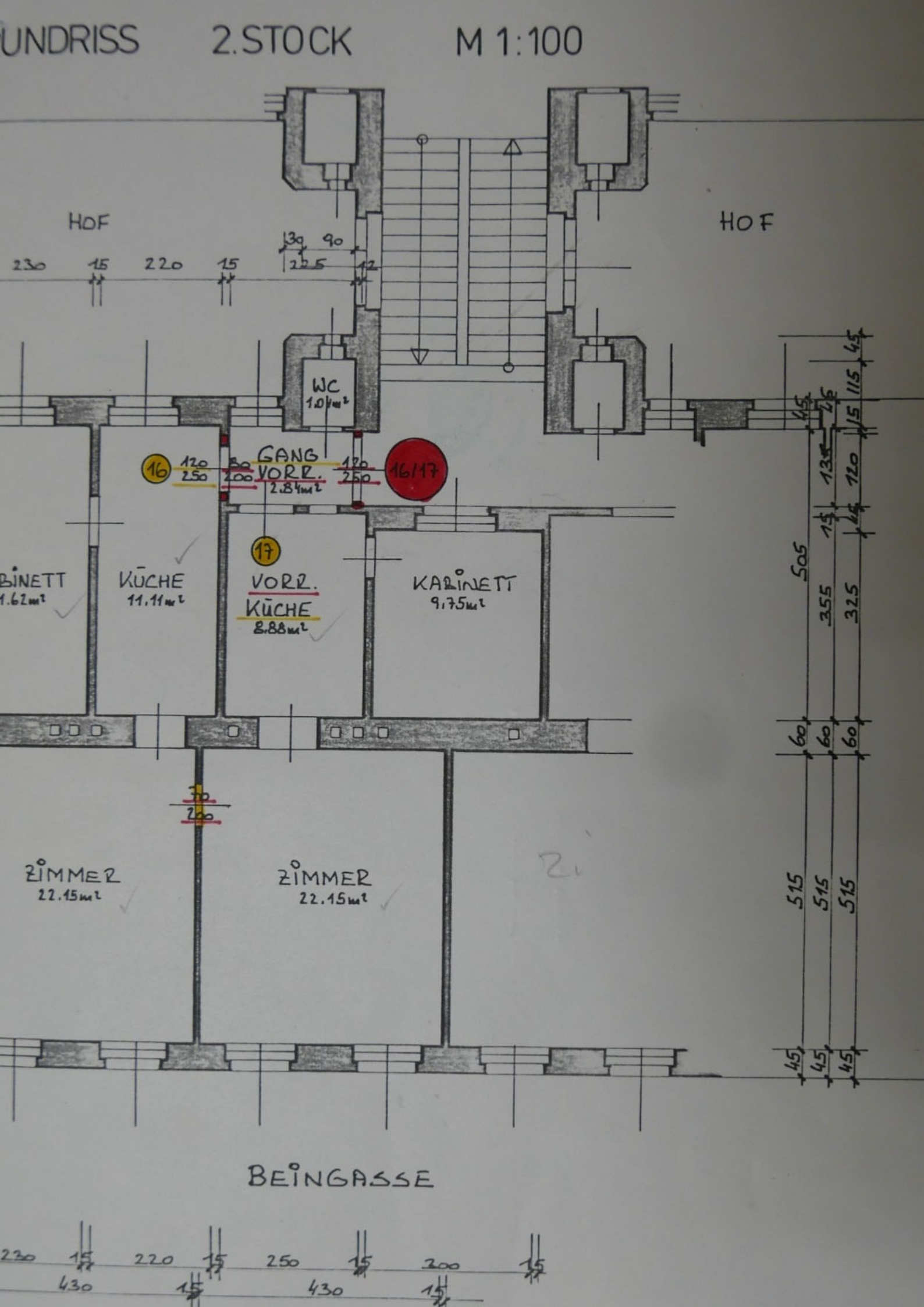

SAMMELGRUBE
PUMPGRUBE
0.80
4.82
4.90
6.00
2.20
3.00
ROLLBALKEN
4.40
EINFAHRT

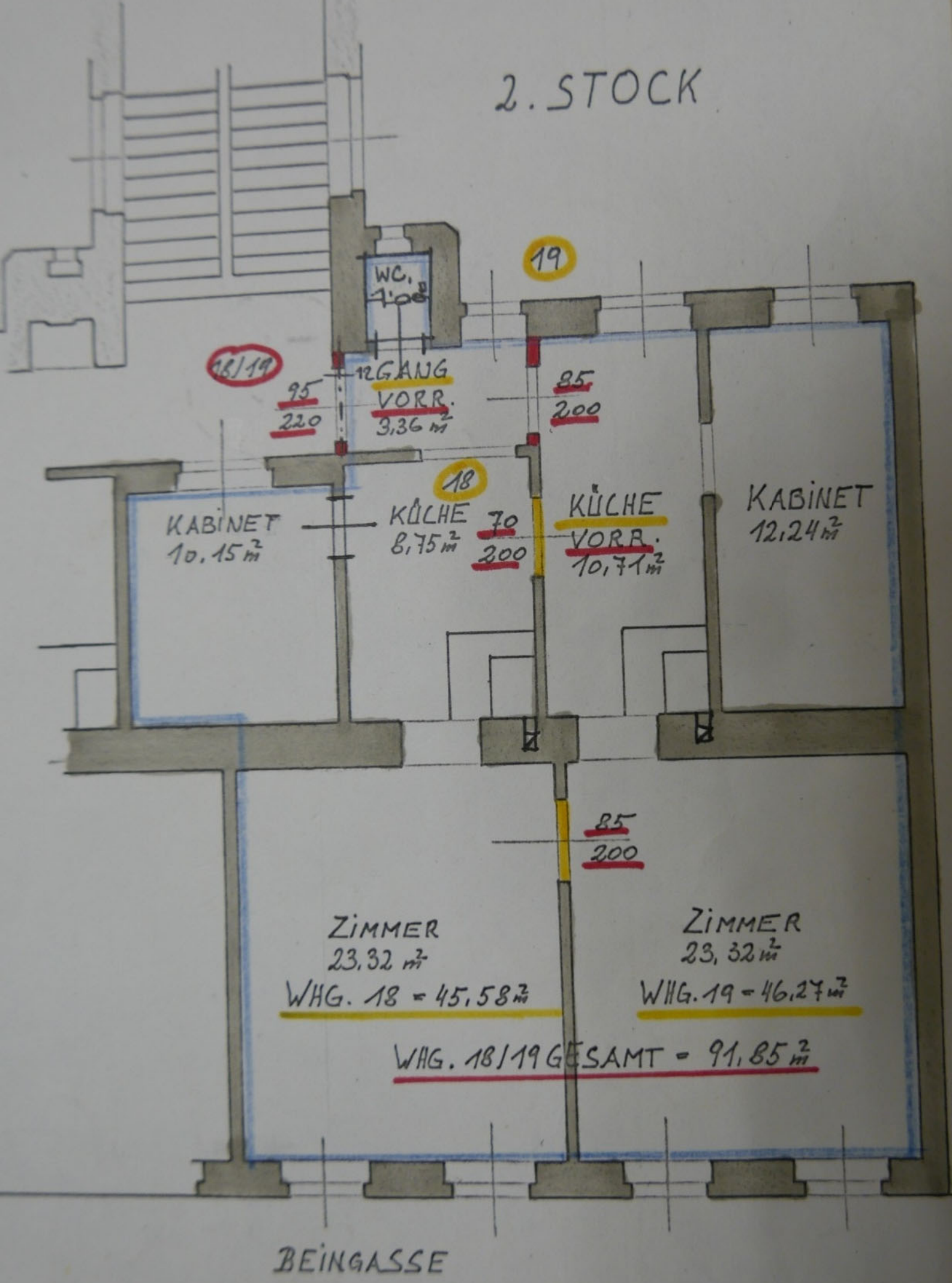
GRUNDRISS


TANNENGASSE
No 16
No 18
36
3.00
GARAGE
MÄRZSTRASSE
34
LICHTSCHACHT


Nr. 2
Nr. 3
Nr. 4
Nr. 5
Hausbezeichnung
Küche
8.85 D
A
Küche
BAD
8.00 D
KAB.
10.53 D
Küche
A
Kabinet
11.27 D
85
200
85
200
1.80
Kabinet
Ordinationsladen
22.80 D
31.65 D
Zimmer
22.80 D
30.80 D
Zimmer
22.80 D
44.60 D
107.05 M2

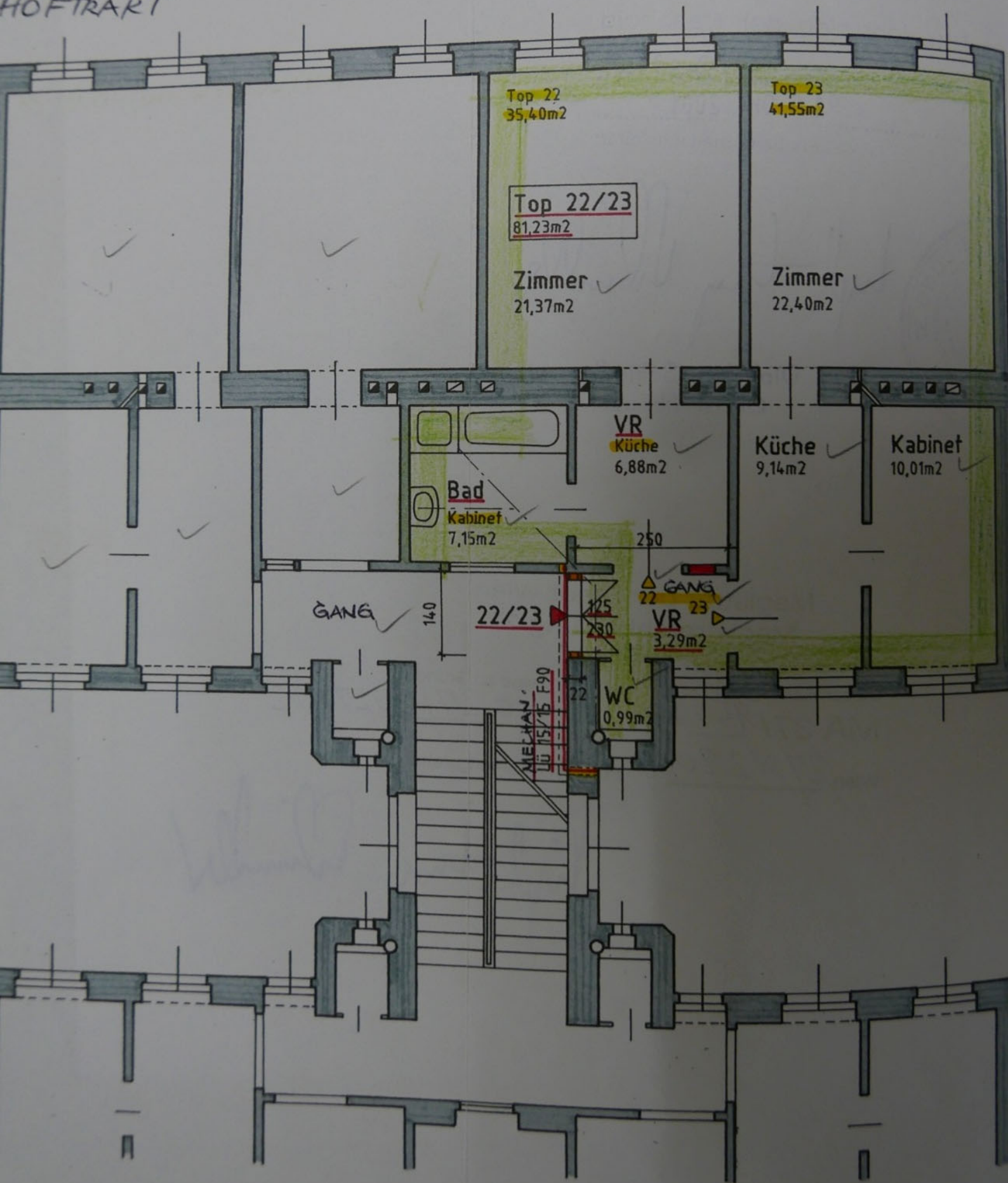

15
402
15
428
15
280
15
260
15
200
230
HOF
ZIMMER
20.10 m²
WHG 14 34.11 m²
ZIMMER
21.40 m²
80
200
WHG15 39.46 m
WHG 14 GESAMT 77.62
KABINET
6.86 m²
A
KÜCHE
7.15 m²
14
KÜCHE
BAD
8.40 m²
B
KABINE
9.66 m
110
14
245
GANG
VORR
3.05 m²
80
200
15
WC
1.00 m²
15cm Vollziegelmau
OCK M 1:100
HOF
15
15
244
15
200
15
230
45
90
45

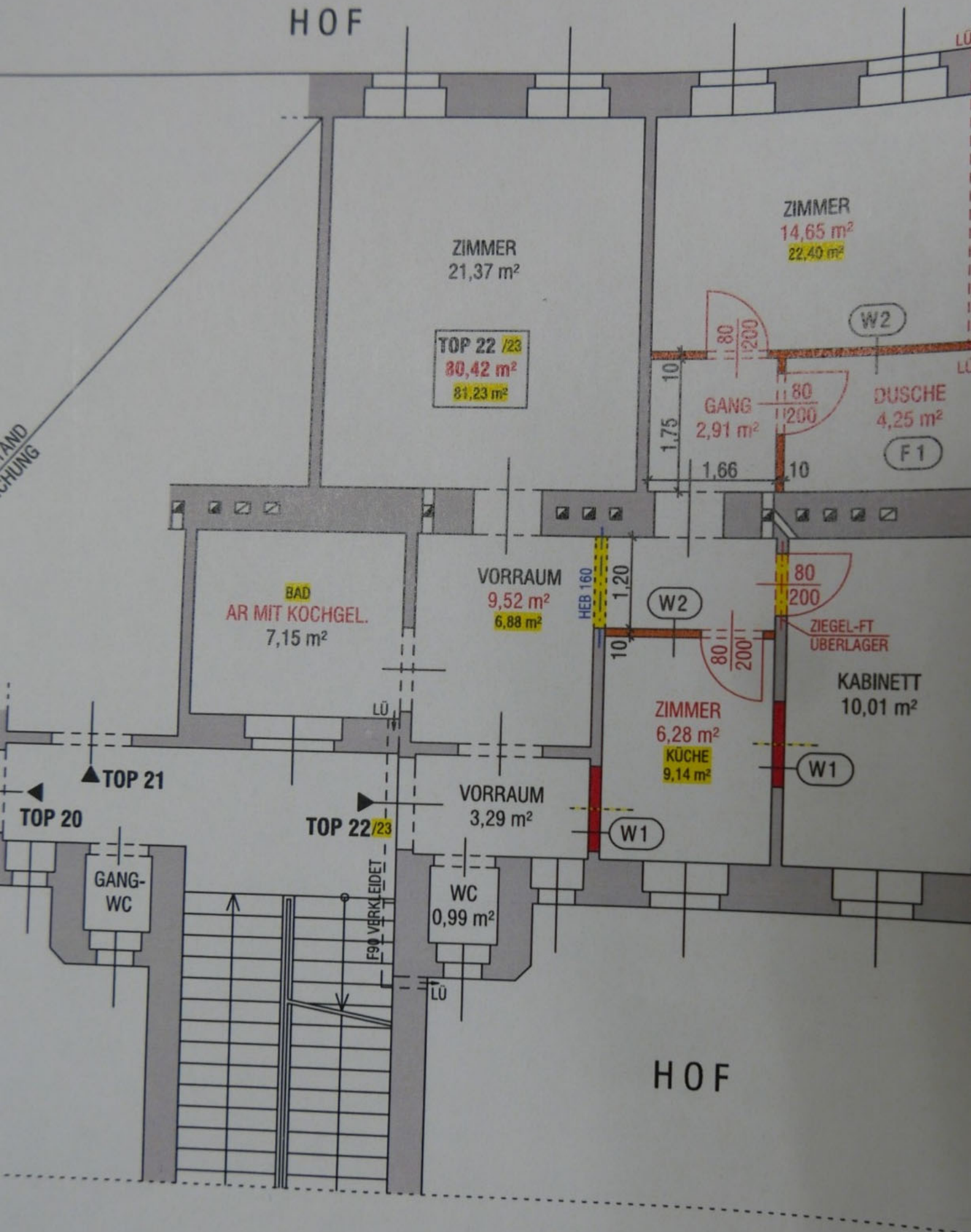

UNDRISS 2.STOCK M 1:100
HOF
HOF
WC
1.04m²
GANG
VORR.
2.84m²
16
16/17
17
VORR.
KÜCHE
8.88m²
KÜCHE
11.11m²
KABINETT
9.75m²
ZIMMER
22.15m²
ZIMMER
22.15m²
BEINGASSE


2. STOCK
WC.
1,08 m²
19
18/19
95
220
12 GANG
VORR.
3,36 m²
85
200
18
KABINET
10,15 m²
KÜCHE
8,75 m²
70
200
KÜCHE
VORR.
10,71 m²
KABINET
12,24 m²
85
200
ZIMMER
23,32 m²
WHG. 18 = 45,58 m²
ZIMMER
23,32 m²
WHG. 19 = 46,27 m²
WHG. 18/19 GESAMT = 91,85 m²
BEINGASSE

2.Stock

HOFTRAKT



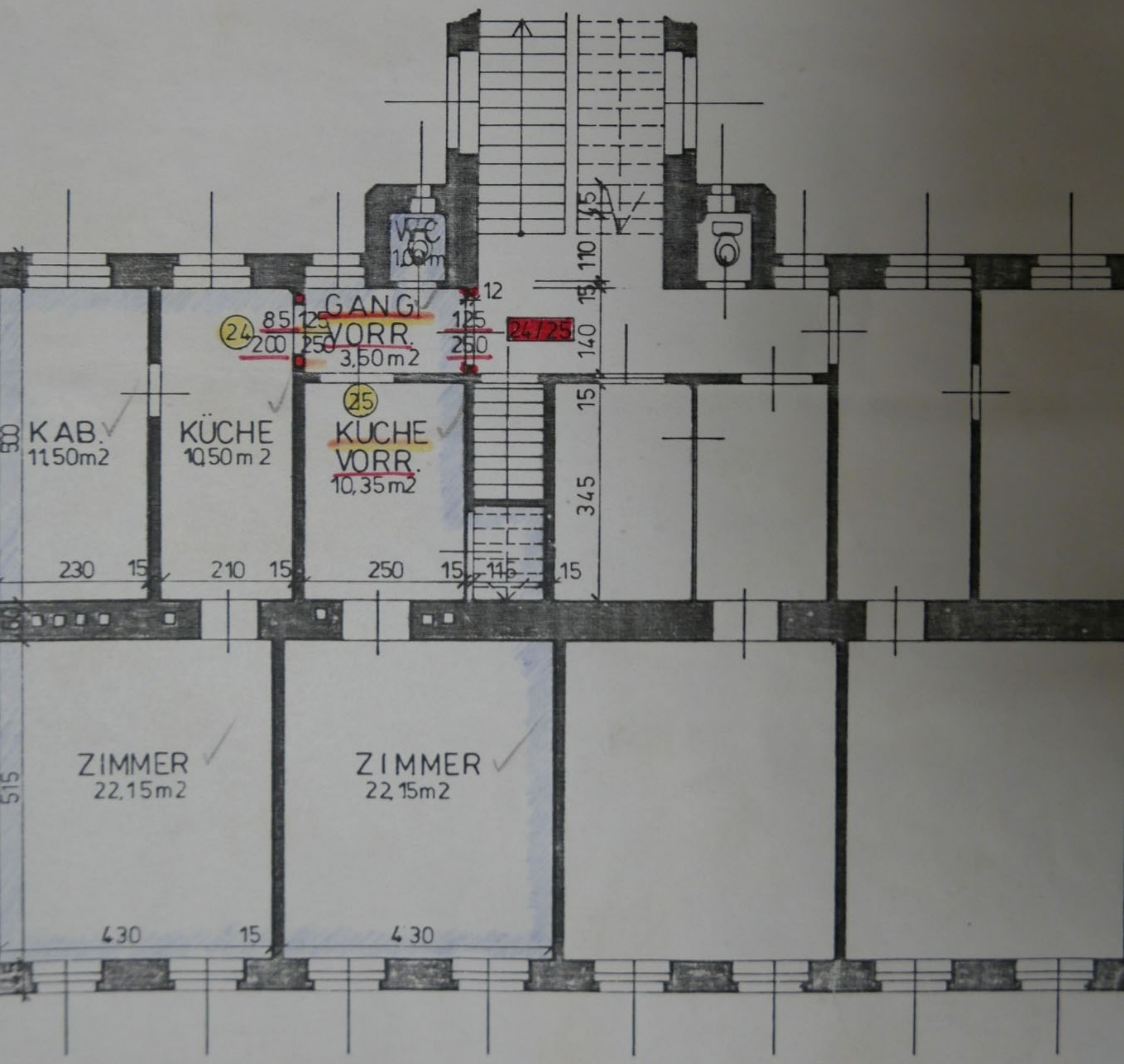

HOF
ZIMMER
21,37 m²
TOP 22 /23
80,42 m²
81,23 m²
ZIMMER
14,65 m²
22,40 m²
W2
80
200
10
GANG
2,91 m²
1,75
1,66
10
DUSCHE
4,25 m²
F1
BAD
AR MIT KOCHGEL.
7,15 m²
VORRAUM
9,52 m²
6,88 m²
HEB 160
1,20
W2
ZIEGEL-FT
ÜBERLAGER
KABINETT
10,01 m²
ZIMMER
6,28 m²
KÜCHE
9,14 m²
W1
LÜ
TOP 21
TOP 20
TOP 22/23
VORRAUM
3,29 m²
W1
GANG-
WC
F90 VERKLEIDET
WC
0,99 m²
LÜ
HOF


Innenhof
Innenhof
WC
1.03 m?
Steinzeug
3.STOCK
Gang
15.77 m?
Steinzeug
11.77 m?
TOP 26+27
Vorraum
3.61 m?
PVC
TOP 26
TOP 27
Kabinett
5.61 m?
Teppich
Küche
Flur
8.25 m?
PVC
Küche
10.19 m?
PVC
Kabinett
12.05 m?
Teppich
NICHT GEGENSTAND
Zimmer
22.31 m?
Teppich
Zimmer
23.86 m?
Teppich

GRUNDRISS: 3. STOCK M 1:100

STATISTISCHE ANGABEN

ALT:	TOP 24	44,15 m2
	TOP 25	32,50 m2
NEU:	TOP 24/25	81,15 m2



BEINGASSE 27

Beilage 6

Vorschre n Z nsl ste 1/2026
==========
1 e27 Be n asse 27
STE 11 0 W en
ATU 8 60177

Sch ffer Sam el . M t es.
Ferd nandstraße 6
1020 W en

1.01.2026
1.2026/ 1
Betr. n EUR

EDV	Bez.	It. Gr nd ch			Za	Rechn	Werts ch.			Netto / USt / Br tto		Ha ptm etz ns Betr e skosten	m²	E n a küche Serv ce Pa sch.	.	Benütz n sent .
001									O	1974,70	1	1364,64 2		0,00 0		0,00 0
	Ma . Jako Dem s									394,94	2	608,36 2	268,00	1,70 2	1	
	c/o RA Dr. Ralph Tr schler										3					
Künd	31.01.2026	Re 26/1	46/VS00001		ZS	203		I		*****2369,64	4					
002									W	248,26	1	193,33 1		0,00 0		0,00 0
	Radm la Stanc									24,82	2	3,23 1	23,4	1,70 1	1	
											3					
VA	31.12.2026	Re 26/1	46/VS00002		Ma l	210Z		I		******273,08	4					
003	3								W	1 17,38	1	1277,33 1		0,00 0		0,00 0
	Radm la Stanc									1 1,74	2	238,3 1	10 ,00	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS00003		Ma l	210Z		I		*****1669,12	4					
010									W	698,77	1	497,31 1		0,00 0		0,00 0
	Vesna Tepavcev c									69,88	2	199,76 1	88,00	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS00004		Ma l	210	B	RW		******768,6	4					
011									W	468,80	1	292,31 1		0,00 0		0,00 0
	Goran B ljandr c									46,88	2	174,79 1	77,00	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS0000		Ma l	210		I		****** 1 ,68	4					
012									W	730,0	1	71,72 1		0,00 0		0,00 0
	Mar t Mar a Dem s									73,00	2	1 6,63 1	69,00	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS00006		ZS	103		I		******803,0	4					
014	14 1								W	834,90	1	6 7,00 1		0,00 0		0,00 0
	Mar s A.S. Schwe s t									83,49	2	176,20 1	77,62	1,70 1	1	
											3					
VA	31.01.2027	Re 26/1	46/VS00007	COR1	Ma l	210	A	I		******918,39	4					
016	16 17								W	404,63	1	199,67 1		0,00 0		0,00 0
	Dr. Karl Benkhofer									40,47	2	203,26 1	89, 4	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS00008		ZS	103Z	1 a C			******44 ,10	4					
018	18 19								W	920,67	1	739,64 1		0,00 0		0,00 0
	Radm la Stanc									92,06	2	179,33 1	79,00	1,70 1	1	
											3					
VA	31.12.2026	Re 26/1	46/VS00009		Ma l	210Z		I		*****1012,73	4					
020									W	163,38	1	64,07 1		0,00 0		0,00 0
	Sürkan Bozkas									16,34	2	97,61 1	43,00	1,70 1	1	
											3					
		Re 26/1	46/VS00010	COR1	Ma l	210	4 DBR			******179,72	4					

EDV-Bez.	lt.Grundbuch		Za	Rechn	Wertsich.		Netto USt Brutto	1 2 3 4	Hauptmietzins Betriebskosten	m²	Einbauküche Service-Pausch.	.	Benützungsentg.
021						W	106,98	1	41,72 1		0,00 0		0,00 0
	Dr. Benkhofer KEG						10,70	2	63,56 1	28,00	1,70 1	1	
								3					
		Re 26/1546/VS00011	ZS	103	45 DBR		******117,68	4					
022	22-23					W	935,57	1	660,00 1		90,00 1		0,00 0
	Carina Urbanek &						93,56	2	183,87 1	81,00	1,70 1	1	
	Christoph Fritz							3					
VAb	28.02.2026	Re 26/1546/VS00012	CORE Mail	210	I		*****1029,13	4					
024	24-25					W	519,84	1	313,84 1		0,00 0		0,00 0
	ZHENG Chaoti						51,98	2	204,30 1	90,00	1,70 1	1	
								3					
		Re 26/1546/VS00013	ZS	103	I		******571,82	4					
026	26-27					W	371,90	1	186,33 1		0,00 0		0,00 0
	Özcan TEKINER						37,19	2	183,87 1	81,00	1,70 1	1	
								3					
		Re 26/1546/VS00014	Mail	210	I		******409,09	4					
Halle						O	319,99	1	0,00 0		0,00 0		318,29 2
	Mag. Jakob Demus						64,00	2	0,00 0	0,00	1,70 2	1	
	c/o RA Dr. Ralph Trischler							3					
Künd	31.01.2026	Re 26/1546/VS00015	Mail	210	I		******383,99	4					
							10215,82	1	7058,91		90,00		318,29
							1251,05	2	2723,12	1199,61	25,50	15	
							0,00	3					
							****11466,87	4					

USt-Kennz. : 9=nstb 0=ufr 8=efr 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%
-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem.§6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins	5.694,27	569,41	1.364,64	272,93			7.058,91	842,34
Einbauküche	90,00	9,00					90,00	9,00
Benützungsentg.			318,29	63,66			318,29	63,66
Betriebskosten	2.114,76	211,49	608,36	121,67			2.723,12	333,16
Service-Pausch.	22,10	2,21	3,40	0,68			25,50	2,89
Beträge in EUR	7.921,13	792,11	2.294,69	458,94			10.215,82	1.251,05
							1.251,05	
						Summe Brutto	*****11.466,87	

Beilage 7

Lager Nr. 1

Mietvertrag

Tür Nr. 16.
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes. Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters, bzw Räumung.

PK für Brauche ausgefüllt 19.07.89

Frau Emma B e n k h o f e r
Herr Franz B e n k h o f e r
Herr Karl B e n k h o f e r
Herr Heinrich B e n k h o f e r

Beh. konz. Gebäudeverwaltung u. Realitätenvermittlung
FRANZ WURZ

Hauseigentümer(~~in~~)

vertreten durch Wien, I., Helferstorferstraße 3 als Vermieter(~~in~~)

und ~~Herr~~ ~~Frau~~ XXXXXXXXXXXXXXXXX als Mieter(~~in~~)
(Vor- und Zuname, Beruf)

zur Zeit in Wien, XV., Beingasse Nr. 27 in ~~Haupt~~ Unter-Miete wohnhaft, wird folgender Mietvertrag geschlossen.*)

§ 1. Mieträume.

1. Zur Nutzung als Wohnung werden vermietet folgende im Hause Wie, XV., Bein- ~~straße~~ gasse ~~platz~~ Nr. 27, Stiege —, Stock II~~I~~, Tür 16 gelegene Räume und zwar: 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Kabinett

2. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes, die gemeinsamen Gänge, Stiegen, Hof, Garten, sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht vermietet.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

4. Die Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit — Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit.

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 1956

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer vierzehntägigen — ~~vierteljährigen — halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates — ~~zu den ortsüblichen Kündigungsterminen~~ — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf die Dauer von ... Jahren abgeschlossen. Es endet daher am ... Mangels ausdrücklicher, vor Ablauf der Vertragsdauer dem anderen Vertragsteile gegenüber abgegebener Erklärung eines der beiden Vertragsteile, daß das Mietverhältnis über die vereinbarte Dauer nicht fortgesetzt werden soll, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. In diesem Falle kann das Mietverhältnis von beiden Teilen, unter Einhaltung einer vierzehntägigen — vierteljährigen — halbjährigen — Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates — zu den ortsüblichen Kündigungsterminen — gerichtlich aufgekündigt werden.

§ 3. Mietzins.

Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten der durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (~~Aufzug, Sammelheizung u. dgl.~~) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage der Mietzinsberechnung bildet der Jahresfriedenszins von 492 Kronen.

2. Im Sinne des § 16, Abs. 1, MG., wird vereinbart, daß der Mieter einen Zuschlag zum Hauptmietzins von 13.3 Groschen für jede Friedenskrone entrichtet.

Im Sinne des § 9 des W. W. A. G. gilt ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone als vereinbart.

3. Nach Abänderung der gesetzl. Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen.

4. Der Mieter tritt auf Mietdauer der Wasserleitungsschäden- ~~und Glasbruchversicherung~~ bei und verpflichtet sich zur pünktlichen Bezahlung der auf ihn entfallenden Beträge mit dem Mietzins, in der jeweils angemessenen Prämienhöhe.

5. Von Behörden vorgeschriebene Gebühren für Platzzins (bei Portalen, Steckschildern u. dgl.) sind in dem Mietzins nicht inbegriffen und sind vom Mieter(in) gesondert zu bezahlen.

Der (die) Mieter(in) nimmt des weiteren zur Kenntnis, daß in der Mietzinsberechnungsgrundlage des Jahreskronen-Mietzinses 1914 von 49 Kronen die Ausstattung des Mietgegenstandes mit Gas, Wasser, elektr. Licht ... nicht berücksichtigt ist. Ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung von Reparaturen an Zuleitungen etc., außerhalb des Mietgegenstandes, dann verpflichtet sich der Mieter neben den übrigen Teilen des Mietzinses einen entsprechenden Kostenanteil zu bezahlen. Die Investierungen innerhalb des Mietgegenstandes sind selbstverständlich auf eigene Kosten des Mieters zu erhalten.

*) 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.

Nicht zutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

6. Nebenabgaben, nämlich Kosten für — ~~Sammelheizung (mindestens 20 Grad Celsius) — Warmwasser — Bestuhl — Treppenreinigung — Glasbruch-Versicherung —~~ — Wasserleitungsschaden-Versicherung — werden als Betriebskosten eingehoben ~~werden nicht besonders erhoben — werden anteilig in Höhe von ... % der Gesamtkosten umgelegt — sind neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit je ... S ... sich.~~

Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, ~~jedoch sind folgende Nebenabgaben innerhalb von ... nach besonderer Aufforderung zu entrichten:~~

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß abweichend von der Vorschrift des § 12 (2) des Mietengesetzes die Betriebskosten mit einem voraussichtlich zur Deckung ausreichenden monatlichen Durchschnittsbetrag verrechnet und der Differenzausgleich einmal jährlich vorgenommen wird.

§ 4. Zahlung des Mietzinses.

1. Der Mietzins ist — monatlich — ~~vierteljährlich — jährlich~~ — im voraus spätestens am dritten Werktage des Monates — ~~Vierteljahres — Jahres~~ — an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, das Reinigungsgeld in der Höhe der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften direkt an den Hauswart zu bezahlen.

3. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß das Gangklosett der Hauswart reinigt und verpflichtet sich, für an den Hauswart direkt das ortsübliche Entgelt zu bezahlen.

4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes

§ 5. Beschaffenheit der Mieträume.

1. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt in gutem Zustande übernommen zu haben und verpflichtet sich, dasselbe auf eigene Kosten unter einverständlichem Ausschluß des § 1096 ABGB in gutem Zustande zu erhalten, sowie eventuelle Beschädigung unverzüglich zu beheben; er verzichtet auf das Recht die Instandhaltung im Innern des Mietobjektes vom Vermieter zu fordern.

2. Weiters nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß er Schäden, die während der Mietdauer im Klosett und der Klosettanlage entstehen aus eigenem beheben lassen muß und zu bezahlen hat. Von mehreren Parteien gemeinsam benutzte Klosettanlagen sind von diesen auf deren Kosten instandzuhalten. Das gleiche gilt von den Wasserleitungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Mietobjekte.

3. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes wird vom Vermieter nicht übernommen.

4. Der Mieter bestätigt, in dem Mietobjekt — ~~Ofen (Kachel, Dauerbrand, eiserner, Kamin),~~ Herd mit Backrohr, ~~Kochherd — Gasherd mit Backrohr, Badezimmer-Einrichtung~~ bestehend aus ... in gutem Zustand übernommen zu haben und bei Auflösung des Mietverhältnisses in gutem Zustand wieder zurückzulassen.

§ 6. Aufrechnung mit Gegenforderungen, Minderung des Mietzinses, Zahlungsrückstand.

1. Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit de Mietzins zu kompensieren, und im Hinblick auf solche den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubehalten.

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

3. Ist der Mieter trotz Zahlungsaufforderung mit mehr als der Hälfte des fälligen Betrages länger als 8 Tage im Rückstand, so kann der Vermieter das Mietverhältnis trotz vereinbarter Mietdauer fristlos kündigen.

§ 7. Benützung der Mieträume, Untervermietung.

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksicht zu üben.

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

3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann doch die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

6. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgehern, und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrag und dergleichen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

7. Falls eine Untervermietung erfolgt, so nimmt der Hauptmieter heute schon zur Kenntnis und verpflichtet sich, bei Aufkündigung oder Auflassung des Mietobjektes den Untermieter auf eigene Kosten und Gefahr zu entfernen, bzw. anderweitig unterzubringen.

§ 8. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

4. Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung, des Geschäftes oder an der Außenseite, das Legen von Gas- und elektrischen Leitungen etc. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters erfolgen.

§ 9. Instandhaltung der Mieträume.

1. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

§ 10. Mietvertragskosten und Vergebührung.

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. im letztvergangenen Jahr S 1.026.— betragen hat.

§ 11. Eventuelle Vormieteransprüche.

Der Vermieter haftet dem Mieter nicht dafür, daß die Ansprüche des Vormieters auf Einräumung des Rechtsbesitzes an dem Mietgegenstand erloschen sind. Der Mieter übernimmt es, etwaige derartige Ansprüche abzuwehren und dem Vermieter die etwaigen Kosten solcher Prozesse zu ersetzen, falls sie vom Vermieter geführt werden müssen.

§ 12. Betreten der Mieträume durch den Vermieter.

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen, und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietlustigen, betreten.

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

§ 13. Beendigung der Mietzeit.

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

2. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen besteht nur dann, wenn dies vor Ausführung der Arbeiten schriftlich vereinbart wird. Dem Mieter steht jedoch das Wegnahmerecht zu, falls dies ohne Beschädigung der Bestandsache möglich ist, und er den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herstellt.

§ 14. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (vertragswidriger Gebrauch der Räume, Mietzinsrückstand etc.), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszuge des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug.

§ 15 Ehegatten als Mieter.

1. Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, die von oder gegenüber sämtlichen Mietern aus dem Mietvertrag abzugeben sind, sind wirksam, wenn sie von und gegenüber einem von ihnen abgegeben werden.

3. Tatsachen, die für einen Ehegatten eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadenersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten die gleiche Wirkung.

§ 16. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages.

1. Die Vertragsteile anerkennen durch die Unterschrift hiemit, daß sie alle vorstehenden Bedingungen des Mietvertrages sowie die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, vor Unterzeichnung des Mietvertrages vollinhaltlich gelesen und genehmigt haben und daß allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluß ungültig sind. Nach Abschluß dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.

2. Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht der Klage gegen die vorliegende Vereinbarung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

§ 17. Sonstige Vereinbarungen.

(Gartenbenützung, Anbringung von Schildern usw.)

Wien, den 1. Dezember 1956.
(Ort)

Unterschrift des Vermieters:

Beh. konz. Gebäudeverwaltung u. Realitätenvermittlung
FRANZ WURZ
Wien, I., Hal[illegible]gasse 8

Unterschrift des Mieters:

Karl Jenkhofer

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermieter setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksichten geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.,

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge,

ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in [nicht neben] die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen,

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung nachsuchen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter; die Anbringung hat fachmännisch zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrags die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,

ordnungsmäßiges Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser,

Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen,

ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnern, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen.)

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsmäßige Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist ebenso das Fensterschließen bei Nacht. Nässe und Kälte.

die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art,

die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heißstromautomaten, Feuerungsstellen usw.

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als plus 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinien gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf plus 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung auf plus 18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters [durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während] Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkälder Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius sinkt, jedoch im Durchschnitt plus 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich: die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig: die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallung, Brennstoff und größere Futtervorräte etc. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbwahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Fachgeschäft in Drucksorten und Büchern für Realitätenverwaltungen, Wien I, Fischhof 3, I. — Tel. U 25 6 83
Nachdruck verboten!

Tür Nr. ..... 18-19 .....

MIETVERTRAG

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Datum: 25.02.2020

Zwischen

Steiner & Schiffer – Gebäudeinhabung u. Verwaltung

1020 Wien, Ferdinandstraße 6

als Vermieter

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf/Firma – gesellschaftsrechtliche Daten siehe Beiblatt)

Frau [illegible] 23.12.1982, Beruf: Herbergebetreiberin

derzeitige Anschrift Postadresse: Nauseag. 30/8-9, 1160 Wien , Tel. 0676 50 82 755 , Mail: millica@live.at
wird folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause **1150 Wien, Beingasse 27 /Top 18-19**

Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. **80,00 m²**
Kat.A

Raumaufteilung des Objektes: , (Heizung: Gasetagenheizung)

Weiters mit vermietet .....

2. Der Mietgegenstand darf nur zu **KURZVERMIETUNG (B+B, max. 3 Monate) für Wohnzwecke** verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~
~~Aufzug~~ .....

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

§ 2 (Vertragsdauer)

~~**1. Unbefristeter Mietvertrag**~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats erfolgen.~~

oder

1. Befristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am **01. Oktober 2020** und endet am **31. Dezember 2023** ohne Kündigung.

Dem Mieter kommt - entsprechend dem Gesetz - das Recht zur Aufkündigung nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.

Dem Vermieter kommt - unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung - das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrags unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, falls der Mieter den Mietgegenstand ganz an nicht eintrittsberechtigte Personen (§ 14 Abs. 3 MRG) weitergegeben hat und ihn in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen benötigt.
Weiters kommt dem Vermieter - unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung - auch dann das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrags unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, wenn der Mieter den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 4 MRG).

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

§ 3 (Mietzins)

1. Der frei vereinbarte Gesamt-Mietzins ist monatlich **€ 820,03** (inkl. Betriebskosten und 10 % USt.)

zu entrichten und besteht aus

- dem Netto-Hauptmietzins in Höhe von **599,33** Euro

(in Worten fünfhundertneunundneunzig Euro / dreiunddreißig Cent),

(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a, sofern kein freier HMZ.)
-dem Entgelt für mit vermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, S ...../Euro.....
sowie weiters
- dem der Nutzfläche entsprechenden Anteil an

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- besonderen Aufwendungen

- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern der Vermieter nicht schriftlich auf die Einhebung verzichtet

Dieser Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inklusive Zuschlägen und Abstrichen.
Als maßgebende Umstände für den inkludierten Lagezuschlag sind die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines „Gründerzeitviertels") anzusehen sowie die verkehrsgünstige Lage samt bester Infrastruktur (optimale Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, mehrere Schulen, Spitalsnähe, Parks und U-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe).
Als Zusatzbegründung für den Lagezuschlag wird noch bekannt gegeben: Der Grundkostenanteil des Bestandobjektes liegt auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.
Beim vereinbarten Hauptmietzins wurde der Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs. 7 MRG (25 Prozent) berücksichtigt.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

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

S ...../ Euro..... zu entrichten

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

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d.i. bis ..... zu entrichten.

2.a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mietvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich vereinbarten Verbraucherpreisindex 15 (VPI 2015) oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt fix verlautbare Indexzahl: 07/2020 , Indexzahl 108,2 .
Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
b.) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

3. Hausversicherungen:

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

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung (z.B. Indexanpassung) von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar: Sturmschäden, Glasbruch, erweiterte Leitungswasserversicherung

.....

zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 und 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass d. Verrechnung d. Kosten d. Schäden in der HMZ-Abrechnung erfolgt. Sollte d. Schaden Ausmaße annehmen, sodass d. Gebäude generalsaniert werden muss, kann sich eine allfällige Erhöhung der Mietzinse §18 MRG ergeben.

Derzeit bestehen (neben Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen: Sturmschaden, Glasbruch, etc.

JA, ich stimme zu ○ **Nein, ich stimme nicht zu** ○ **Unterschrift:**.....

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

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den ob genannten Zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles anrechenbar.

4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit .....%.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung)..... %.
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis .....% /.....%

- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): .....%.

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/ nach

.....

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und
die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

6. Sofern das Mietverhältnis **nicht** zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt:
a) Vereinbarungsgemäß gelten auch noch folgende Aufwendungen als Betriebskosten

.....

b) Abweichend vom (von den) obigen Verteilungsschlüssel(n) gilt folgende Aufteilung

.....

c) Der Mieter verpflichtet sich, den in einem Verfahren gemäß § 18 ff MRG auf sein Bestandobjekt rechnerisch entfallenden Teil des
Erfordernisses für die Dauer des Verteilungszeitraumes als Hauptmietzins zu entrichten.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung - dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften 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.
10. Der Mieter stimmt jetzt schon zu, dass bei einem Rückstand von 3 Monatsmieten und erfolgter schriftlicher Warnung ein Austausch des Objektszylinders durch die Hausinhabung vorgenommen und so das Objekt an den Vermieter zurückgestellt wird.
11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

12. 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.
13. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
14. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltend umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechten und Pflichten der Vertragspartner)

1. a) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im Besonderen die Elektroleitungs-, sowie Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen in regelmäßigen Abständen (das Wartungsprotokoll ist auf Verlangen dem Vermieter vorzulegen) zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten, 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, Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
   b) Sofern das Mietverhältnis **nicht** zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt, wird über Punkt a) hinaus noch folgende Instandhaltungspflicht des Mieters vereinbart:

   .....

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. ~~Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und instand zu halten und die durch diese absonderte Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen. Dies gilt sinngemäß auch dann, wenn bei Mietvertragsabschluss bereits ein eigener Wasserzähler für den Mietgegenstand vorhanden ist.~~
5. Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die nach der Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalnetz darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter aus der Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter verursachten Schadstoffbelastungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.
6. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu 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.
7. 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, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln des Mieters sind im Bedarfsfall (z.B. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung auf Grund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist wie Schaukästen, Steckschilder, Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen udgl.
8. 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 Gewerbebetreibenden 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. Insbesondere bedürfen auch vom Mieter beabsichtigte Veränderungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Mietgegenstand oder in sonstigen Teilen der Liegenschaft, wie insb. Leitungsverstärkungen, der Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter sowohl währen des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf Abgeltungsansprüche.
9. In allen Fällen einer baulichen Veränderung 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.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehender Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Person, 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.
11. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.

12. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Mitvermietet wird: Kellerabteil
13. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte, Leerstehung des Mietgegenstandes, Weitergabe)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG grundsätzlich nicht gestattet. Die Leerstehung des Mietgegenstandes stellt einen Kündigungsgrund dar. Dem Mieter wird das Recht zur Weitergabe seiner Mietrechte nicht eingeräumt.

Lediglich ist die Mieterin berechtigt und verpflichtet, den Mietgegenstand NUR für KURZVERMIETUNGSZWECKE zu nutzen. Frau Öztürk erklärt, dass das Mieten ausschließlich für die oben beschriebene Art von Zimmervermietung ausgelegt ist.

§ 6 (Anzeigenpflichten des Mieters)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

Der/die Mieter/in kennt den Zustand des Objektes und übernimmt wie besichtigt.
Bei Mietvertragsabschluss wird eine Barkaution in Höhe von insgesamt € 2.460,00
(Euro zweitausendvierhundertsechzig / Cent null) bei der Hausverwaltung hinterlegt.

1. Teil der Kautionszahlung v. € 1.230,00 bei MV Unterzeichnung
2. Teil der Kautionszahlung v. € 1.230,00 bis spätestens 15.10.2020

Der Mietvertrag dient nur für die 1. Kautionsrate als Beweis.

Zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, dass der Oktober mietfrei gestellt wird.

Erklärung zum Datenschutz: Ich/wir bestätige/n die Kenntnisnahme des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen/unseren Rechten angeführt sind, und welches mir/uns ausgehändigt wurde.

§ 8 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art 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.

§ 9 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie 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 Gebührenmessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich ..... 820,03 ..... Euro .....

somit für das Jahr ..... 9.840,36 ..... Euro

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

Wien, den 01.10.2020

Gebäudeinhabung und Verwaltung
STEINER & SCHIFFER
1020 Wien, Ferdinandstraße 6
Tel.: 01/21 22 800, Fax: DW 50

.....
Unterschrift des Vermieters

Wien, den 30.09.2020

.....
Unterschrift des Mieters

Die Hausordnung ist integrierter Bestandteil des Mietvertrages.

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitestgehend Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schaden, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muss.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragen abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne dass der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und –behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossen halten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen, ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnern, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht nass aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen), die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und –fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfangen, wie dies für den gesamten Hauskeller oder –boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderungen der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidung aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften, das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, uns zwar derart, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, dass den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der **allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit** besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig: die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtervorräte usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Datenschutzerklärung

1. Personenbezogene Daten

Wir, die **Steiner & Schiffer Immobilien GmbH** in Vertretung der Hausinhabung wie auch im eigenen Namen, erheben, verarbeiten und nutzen Ihre personenbezogenen Daten nur mit Ihrer Einwilligung bzw. zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken und der Vertragserfüllung, insbesondere im Zusammenhang mit geschlossenen und zu schließenden Mietverträgen, oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt; dies unter Einhaltung der datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Es werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, die für die Durchführung und Abwicklung unserer Leistungen erforderlich sind oder die Sie uns freiwillig zur Verfügung gestellt haben.

Personenbezogene Daten sind alle Daten, die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse enthalten, beispielsweise Name, Anschrift, E-Mailadresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, Geschlecht oder Sozialversicherungsnummer.

2. Auskunft und Löschung

Als betroffene Person haben Sie – unter Beachtung der gesetzlichen Einschränkungen – jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger und den Zweck der Datenverarbeitung sowie ein Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung oder Löschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Insoweit sich Änderungen Ihrer persönlichen Daten ergeben, ersuchen wir um entsprechende Mitteilung.

Sie haben jederzeit das Recht, eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten zu widerrufen. Ihre Eingabe auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Widerspruch und/oder Datenübertragung, im letztgenannten Fall, sofern damit nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand verursacht wird, kann an unsere Anschrift, wie sie in Punkt 8. dieser Erklärung angeführt ist, gerichtet werden.

Soweit die Verarbeitung im Auftrag oder aufgrund einer Vereinbarung mit anderen Verantwortlichen erfolgt, nehmen wir Anfragen ebenfalls an die in Punkt 8. dieser Erklärung genannte Anschrift entgegen und geben auf rechtmäßige Ersuchen hin Auskunft über die bei uns verarbeiteten personenbezogenen Daten der betroffenen Person und leiten allfällige Anfrage notwendigenfalls an den/die weitere(n) Verantwortliche(n) weiter.

Wenn Sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in einer anderen Weise verletzt worden sind, besteht die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren. In Österreich zuständig ist hierfür die Datenschutzbehörde.

3. Datensicherheit

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt durch entsprechende organisatorische und technische Vorkehrungen. Diese Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz vor unerlaubtem, rechtswidrigem oder auch zufälligem Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.
Ungeachtet der Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Informationen, die Sie uns über das Internet bekannt geben, von anderen Personen eingesehen und genutzt werden.

Bitte beachten Sie, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Offenlegung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachter Fehler bei der Datenübertragung und/oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB Hackangriff auf Email-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen).

4. Verwendung der Daten

Wir werden die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke als die durch den Vertragszweck oder durch Ihre Einwilligung oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der DSGVO gedeckten Zwecken verarbeiten. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung für statistische Zwecke, sofern die zur Verfügung gestellten Daten anonymisiert wurden.

5. Übermittlung von Daten an Dritte

Zur Erfüllung des Vertrages ist es möglicherweise auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (zB Versicherungen, Dienstleister, derer wir uns bedienen und denen wir Daten zur Verfügung stellen, etc.), Gerichte oder Behörden, weiterzuleiten. Eine Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insb zur Erfüllung des Vertrages oder aufgrund Ihrer vorherigen Einwilligung.

Weiters informieren wir Sie darüber, dass im Rahmen unserer Vertragserfüllung regelmäßig auch mit dem Vertrag zusammenhängende Informationen von Ihnen von dritten Stellen (wie zB Professionisten, Versicherungen, usw.) bezogen werden.

Manche der oben genannten Empfänger Ihrer personenbezogenen Daten befinden sich außerhalb Ihres Landes oder verarbeiten dort Ihre personenbezogenen Daten. Das Datenschutzniveau in anderen Ländern entspricht unter Umständen nicht dem Österreichs. Wir übermitteln Ihre personenbezogenen Daten jedoch nur in Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass sie über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen oder wir setzen Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass alle Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau haben wozu wir Standardvertragsklauseln (2010/87/EC und/oder 2004/915/EC) abschließen.

6. Bekanntgabe von Datenpannen

Wir sind bemüht sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und gegebenenfalls unverzüglich Ihnen bzw der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, die betroffen sind, gemeldet werden.

7. Aufbewahrung der Daten

Wir werden Daten nicht länger aufbewahren als dies zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw gesetzlichen Verpflichtungen und zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist.

8. Unsere Kontaktdaten

Der Schutz Ihrer Daten ist uns besonders wichtig. Wir sind für Sie unter den unten angeführten Kontaktdaten für Ihre Fragen oder Ihren Widerruf erreichbar.

Steiner & Schiffer Immobilien GmbH
Ferdinandstraße 6, 1020 Wien
Tel 01/2122800

Beilage 8

REPUBLIK ÖSTERREICH
Bezirksgericht Fünfhaus

Bitte führen Sie nachstehende Geschäftszahl in allen Eingaben an.

GZ: 10 Nc 36/06t-14

BESCHLUSS

Rechtssache:

Antragsteller: Dr. Karl BENKHOFER
Rechtsanwalt
Beingasse 27/16
1150 Wien

vertreten durch: Dr. Carl BENKHOFER
Rechtsanwalt
Biberstraße 26
1010 Wien

Antragsgegner: Erich MALCHER
Inh. eines Fußpflegersalons
Beingasse 27
1150 Wien

vertreten durch: WINKLER - REICH-ROHRWIG -
ELSNER - ILLEDITS
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Dr. Helmut Winkler
Dr. Otto Reich-Rohrwig
Dr. Udo Elsner
Dr. Alexander Illedits
Gonzagagasse 14
1010 Wien

wegen: Benützungsregelung

1.) Dem Antragsteller werden folgende im Haus 1150 Wien, Beingasse 27, gelegene Objekte zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen:

a) die Wohnung Top 16 (89,54 m²);
b) die Wohnung Top 18/19 (79 m²);
c) die Wohnung Top 21 (28 m²);

2.) Dem Antragsgegner werden folgende im Haus 1150 Wien, Beingasse 27, gelegene Objekte zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen:

a) das Geschäftslokal Top 1 (268 m²);
b) die Wohnung Top 2 (23,45 m²);
c) das Geschäftslokal Top 3 (31 m²);
d) das Geschäftslokal Top 4 (74 m²);
e) die Wohnung Top 10 (88 m²);
f) die Wohnung Top 11 (77 m²);
g) die Wohnung Top 12 (69 m²);
h) die Wohnung Top 14-15 (77,62 m²);
i) die Wohnung Top 20 (43 m²);
j) die Wohnung Top 22-23 (81 m²);
k) die Wohnung Top 24-25 (90 m²);
l) die Wohnung Top 26 (31 m²);
m) die Wohnung Top 27 (46 m²);

3.) Sämtliche die Liegenschaft 1150 Wien, Beingasse 27, betreffenden Einnahmen und Ausgaben gemäß § 839 ABGB werden zwischen den Parteien im Verhältnis ihrer Anteile (derzeit: Antragsteller 1/6, Antragsgegner 5/6) aufgeteilt;

4.) Kann der Nutzungsberechtigte eines der in Punkt 1.) und 2.) genannten Objekte ein Objekt, das mehr als drei Monate leer gestanden ist, nicht zu einem Mietzins im zumindest gesetzlichen Ausmaß vermieten, so kommt der jeweils anderen Partei das Recht zu, für dieses Objekt einen geeigneten Mieter vorzuschlagen.

Der Nutzungsberechtigte kann den Abschluss eines Mietvertrages mit dem so vorgeschlagenen Mieter dadurch verhindern, dass er seinerseits längstens vier Wochen nach diesem Vorschlag einen Mietvertrag mit einem anderen Mieter zum zumindest gesetzlichen Mietzins abschließt.

5.) Der Antragsteller ist schuldig, dem Antragsgegner die mit EUR 337,50 (darin enthalten EUR 55,59 Umsatzsteuer und EUR 4,-- Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.

B e g r ü n d u n g :

Der Antragsteller ist zu 1/6, der Antragsgegner zu 5/6 Miteigentümer der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 01302 Fünfhaus, mit der Liegenschaftsadresse 1150 Wien, Beingasse 27.

In seinem Antrag auf Benützungsregelung brachte der Antragsteller vor, dass der Antragsgegner aufgrund seines Mehrheitseigentums selbst fünf Bestandobjekte im Hause benütze, während dem Antragsteller und seiner Familie (welche nun verstorben sei) drei auf zwei vereinigte Bestandobjekte seit mehr oder weniger 50 Jahren zugeordnet seien.

Die Mutter des Antragstellers, die Mieterin der Wohnung Top 21 gewesen sei, und der gleich einer Benützungsregelung weit umfassende Rechte eingeräumt gewesen seien, sei verstorben.

Der Antragsgegner behaupte, dass Top 21 nicht benützt werde und dem Antragsteller auch keine Eintrittsrechte nach § 14 MRG zustünden, weshalb diese Wohnung titellos vom Antragsteller benützt werde.

Jeder Teilhaber habe Anspruch auf aliquote Mitbenützung seiner Sache, wobei die Quote nach dem Miteigentumsanteil zu bemessen sei.

Das streitgegenständliche Mietwohnhaus bestehe aus zwei durch ein Stiegenhaus verbundene Wohntrakte, wobei der straßenseitige Trakt ein Erdgeschoss und drei Regelgeschosse aufweise, der gartenseitige Trakt aus Hochparterre und zwei Regelgeschossen bestehe. Gerechnet über die Nutzfläche würde dem Antragsteller mehr als ein Regelgeschoss oder aber rund 200 m² zustehen, wogegen er unter Einbeziehung der verfahrensgegenständlichen Wohnung knapp über 100 m² verfügen würde.

Der Antragsteller benötige diese Wohnung (gemeint wohl: Top 21) zur Unterbringung von Mitarbeitern, welche einerseits in dessen Unternehmung beschäftigt,

andererseits aber zur Führung der Haushaltsagenden infolge Wegfalls der Familie des Antragstellers tätig seien.

Letztlich beantragte der Antragsteller, das Gericht wolle ihm die im Haus befindliche Top 21 zur ausschließlichen auf Dauer gedachten Benützung unter Festsetzung einer allfälligen (nur im Falle der seinen Anteil überschreiteten Benützung) Entgeltsleistung zuzuweisen.

Der Antragsgegner brachte vor, dass er einer Benützungsregelung grundsätzlich positiv gegenüber stehe.

Er erkläre sich bereit, aufgrund der Eigentumsverhältnisse von 1/6 für den Antragsteller zu 5/6 für den Antragsgegner, dem Antragsteller Räumlichkeiten in einem Ausmaß zu überlassen, welche von der Nutzfläche her 1/6 im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche darstellten.

Dazu werde ausgeführt, dass der Antragsteller selbst bereits die Wohnung Top 16 bewohne, welche eine Nutzfläche von 89,54 m² aufweise.

Weiters werde von ihm auch die Wohnung Top 21 mit einer Nutzfläche von 28 m² benützt, auch wenn es hinsichtlich der weiteren Benützung dieser Wohnung zwischen den Verfahrensparteien Streitigkeiten gebe und diverse Verfahren anhängig seien.

Der Antragsgegner könne es sich jedoch vorstellen, dass die beiden oben genannten Wohnungen dem Antragsteller überlassen blieben und darüber hinaus ihm auch die Wohnung Top 18-19 mit einer Nutzfläche von 79 m² zugewiesen werde.

Es handle sich hiebei um eine Nachbarwohnung im selben Geschoss, in dem sich auch die beiden anderen Wohnungen des Antragstellers befänden.

Insgesamt würden dem Antragsteller Wohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 196,54 m² zugeordnet, was bei einer Gesamtnutzfläche des Hauses von 1.195,61 m² 16,44 %, sohin knapp 1/6 der Nutzfläche ergeben würde.

Hinsichtlich der finanziellen Seite wäre die bisherige Regelung beizubehalten in dem Sinn, dass die Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben im bisherigen

Verhältnis 1/6 zu 5/6 erfolgt. Die Wohnung Top 18-19 werde von der Mieterin Eva Barabas gemeinsam mit ihrem eintrittsberechtigten Sohn bewohnt. Nur für den Fall, dass die Wohnung dennoch einmal leer stehen sollte, müsse der Antragsteller die Verpflichtung eingehen, damit die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung erhalten blieben, dafür Sorge zu tragen, dass ein Mieter für die Wohnung gefunden werde, wobei eine Miete im zumindest gesetzlichen Ausmaß vorgeschrieben werden müsse.

Sollte der Antragsteller binnen angemessener Frist, wobei ein Zeitraum von drei Monaten vorgeschlagen werde, keinen geeigneten Mieter finden, so käme der Hausverwaltung bzw. dem Antragsgegner ein entsprechendes Vorschlagsrecht zu, wobei der Antragsteller den dann vorgeschlagenen Mieter noch immer dadurch abwenden könne, dass er kurzfristig einen anderen Mieter zum zumindest gesetzlichen Mietzins finde.

Nach rechtlicher Erörterung des Antrages in der Verhandlung am 13.12.2006, zu der der Antragsteller allerdings nicht erschien, ergänzte und konkretisierte der Antragsgegner seinen Vorschlag in seiner schriftlichen Stellungnahme ON 8.

Er listete dabei sämtliche Wohnungen samt Nutzflächen auf und behielt den Vorschlag bei, dass die Aufteilung der Ausgaben im bisherigen Verhältnis 1/6 zu 5/6 erfolgen solle. Hinsichtlich der Einnahmen schlug er vor, dass diese dem Antragsteller und dem Antragsgegner aus den jeweils zugeordneten Wohnungen zukommen sollten.

Mit Eingabe ON 11 beteiligte sich der Antragsteller erstmals am laufenden Verfahren.

Er erklärte sich mit der vom Antragsgegner vorgeschlagenen Aufteilung einverstanden, soferne die Richtigkeit der zugrundegelegten Nutzflächenausmaße gegeben sei.

Er zweifle diese jedoch an, da die Nutzflächen zwischen den einzelnen Stockwerken, obwohl diese baugleich seien, um etwa 20 m² abweichen würden.

Hinsichtlich der Aufteilung von Einnahmen und Ausgaben bemängelte der Antragsteller das Abweichen von

den Miteigentumsanteilen bei der Einnahmenaufteilung und brachte vor, dass der Aufteilungsschlüssel für die Ausgaben nur für die ordentlichen Aufwendungen zählen könnten, nicht jedoch für die Aufwendungen etwa einer Kategorieerhöhung der dem Antragsgegner zuzuzählenden Wohnungen.

In der mündlichen Verhandlung am 17.01.2007 wurden sodann die Nutzflächen des Hauses erörtert, ebenso wurde der Vorschlag des Antragsgegners auf Seite 4 in ON 3 hinsichtlich des Falles der Leerstehung einer Wohnung erörtert, wobei der Antragsteller keine Einwände gegen diese Anregung äußerte.

Die Parteien einigten sich darauf, dass das dort genannte Vorschlagsrecht für beide Parteien im Rahmen der Benützungsregelung gelten sollte.

Ein Beweisverfahren wurde durchgeführt durch:

Einsicht in die Entscheidung des MBA 15-Beingasse 27/Schli/84 vom 06.02.1986 (Beilage ./1) sowie die Kopie einer Zinsliste (Beilage ./I);

Danach steht folgender Sachverhalt fest:

Das im Miteigentum der Parteien stehende Haus 1150 Wien, Beingasse 27 besteht aus einem Erdgeschoss und drei Regelgeschossen.

Das Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von insgesamt 396,45 m², der 1. Stock von 311,62 m², der 2. Stock von 320,54 m² und der 3. Stock von 167 m².

Insgesamt hat das Haus eine Gesamtwohnnutzfläche von 1.195,61 m².

In den einzelnen Stockwerken gibt es folgende Objekte mit folgenden Nutzflächen:

Top Nr.	Mietgegenstand	Quadratmeter
<u>Erdgeschoss:</u>		
1	Geschäftslokal	268
2	Wohnung	23,45
3	Lokal	31
4	Lokal	74
<u>1. Stock:</u>		
10	Wohnung	88
11	Wohnung	77
12	Wohnung	69
14+15	Wohnung	77,62

2. Stock:		
16	Wohnung	89,54
18-19	Wohnung	79
20	Wohnung	43
21	Wohnung	28
22-23	Wohnung	81
3. Stock:		
24-25	Wohnung	90
26	Wohnung	31
27	Wohnung	46

Der Antragsteller bewohnt derzeit die Wohnung Top Nr. 16, eine Mitarbeiterin von ihm bewohnt samt ihrem eintrittsberechtigten Sohn die Wohnung Top 18/19. Von der mittlerweile verstorbenen Mutter des Antragstellers wurde die Wohnung Top 21 bewohnt.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zur Gesamtnutzfläche des Hauses sowie den Wohnnutzflächen der einzelnen Objekte ergeben sich aus der Entscheidung der Schlichtungsstelle, die im Jahr 1986 ein Verfahren gemäß § 17 MRG durchgeführt hat (siehe Beilage ./1).

Die von der Zeugin Sikabonyi vorgelegte Zinsliste (Beil./I) stimmt im Wesentlichen mit den ermittelten Nutzflächen aus dieser Entscheidung überein.

Geringfügige Abweichungen lassen sich dadurch erklären, dass einzelne Wohnungen durch Zusammenlegung, die üblicherweise mit Einbeziehung eines Gangteiles vorgenommen wird, an Nutzfläche gewonnen haben (so etwa die Wohnung 12, die durch Zusammenlegung der ursprünglichen Wohnungen 12 und 13 entstanden ist, die Wohnung 16, die durch Zusammenlegung der ursprünglichen Wohnungen 16 und 17 entstanden ist, ebenso wie die Wohnungen 22-23 und 24-25).

Im Erdgeschoss ist offensichtlich die Wohnung Top Nr. 2 hinzugekommen, was sich dadurch erklären lässt, dass diese Wohnung vormals eine Hausbesorgerwohnung gewesen sein dürfte.

Das Gericht ist von der Richtigkeit der Nutzflächen, wie sie sich aus Beilage ./I ergeben, überzeugt.

Diese Nutzflächen wurden vom Antragsgegner in seinen ausgearbeiteten Vorschlag ON 8 auch richtig

übernommen (mit Ausnahme eines Ziffernsturzes bei der Nutzfläche der Wohnung Top 18/19, wobei allerdings die Gesamtnutzfläche der drei Wohnungen 16, 18/19 und 21 richtig addiert wurde).

Im Übrigen folgt das Gericht den glaubwürdigen Angaben der Zeugin Audrey Sikabonyi, die das gegenständliche Haus verwaltet.

Rechtlich folgt daraus:

Benützungsregelung unter Miteigentümern gemäß § 835 ABGB ist die Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder ihrer körperlich begrenzten Teile zur ausschließlichen oder gemeinsamen, auf Dauer oder mindestens auf längere Zeit gedachten Benützung an die Teilhaber und die allfällige Festsetzung einer Entgeltleistung für einen ihren Anteil übersteigende Benützung.

Da die Parteien bislang keine bindende Vereinbarung getroffen haben, ist die vom Antragsteller angestrebte gerichtliche Benützungsregelung daher grundsätzlich zulässig.

Das Gesetz stellt keine bindenden Richtlinien für die Entscheidung auf.

Nach Lehre und Rechtsprechung hat jeder Miteigentümer grundsätzlich Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung, wenn auch der persönliche Bedarf an einer solchen Nutzung gegeben ist.

Die in Punkt 1.) des Spruches vorgenommene Aufteilung entspricht weitgehend den Miteigentumsanteilen der Parteien.

Die dem Antragsteller zugewiesenen Wohnungen Top Nr. 16, 18-19 und 21 bedeuten mit einer Gesamtnutzfläche von 196,54 m² einen Anteil von 16,44 % von der Gesamtnutzfläche von 1.195,61 m², das ist knapp 1/6.

Dementsprechend werden dem Antragsgegner Objekte mit einer Gesamtfläche von 999,07 m², also 83,56 %, somit knapp mehr als 5/6 der Nutzfläche zugewiesen.

Der Antragsteller bringt - unwidersprochen - vor, dass ihm und seiner Familie bereits seit etwa 50 Jahren drei (auf zwei vereinigte) Bestandobjekte zugeordnet

sind und seine Mutter bis zu ihrem Tode in der Wohnung Top 21 gelebt hat.

Er selber wohne in der Wohnung Top 16, er benötige die Wohnung Top 21 auch zur Unterbringung von Mitarbeitern, unter anderem zur Führung seiner Haushaltsagenden infolge Wegfalls der Familie.

Somit ist auch der persönliche Nutzungsbedarf des Antragstellers an dem ihm zugeordneten Wohnungen gegeben und die persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt.

Bei der Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben orientiert sich das Gericht letztlich an der gesetzlichen Bestimmung des § 839 ABGB, die bestimmt, dass Nutzungen und Lasten nach dem Verhältnis der Anteile aufzuteilen sind.

Dies folgt bereits aus dem vollständigen Eigentum jedes Teilhabers an seinem Anteil. Abweichende Vereinbarungen liegen nicht vor.

Letztlich konnte zwischen den Parteien keine vollständige Einigung erzielt werden.

Der Antragsgegner schlug in seiner Äußerung ON 3 zunächst vor, dass die Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben im bisherigen Verhältnis 1/6 zu 5/6 erfolgen solle.

Vom Gericht wurde daraufhin angeregt, dass es im gegenständlichen Falle sinnvoller erscheinen würde, die Einnahmen nach den den Parteien jeweils zuzuordnenden Wohnungen aufzuteilen.

Nachdem sich der Antragsgegner diesem Vorschlag in seiner Stellungnahme ON 8 angeschlossen hatte, stellte sich der Antragsteller in seiner Äußerung ON 11 gegen diese Form der Aufteilung.

Er sah keine Gründe für die vom Antragsgegner angestrebte abgeänderte Einnahmenaufteilung und brachte vor, dass solche Gründe nicht ersichtlich seien.

Allerdings fügte er letztlich hinzu, dass der von der Gegenseite angestrebte Aufteilungsschlüssel (nämlich nach dem Verhältnis der Anteile) nur für die ordentlichen Aufwendungen, aber nicht für solche gelten könne, welche dem außerordentlichen Ausgabenbereich zuzuzählen seien, beispielsweise für die Aufwendungen

einer Kategorieerhöhung der dem Antragsgegner zuzuzählenden Wohnungen.

Diese Argumentation des Antragstellers überzeugt nicht.

Er übersieht, dass etwa im Falle einer Kategorieerhöhung die betreffende Wohnung auch zu einem höheren Mietzins vermietet werden könnte, wovon über die anteilsmäßigen Einnahmen auch derjenige Miteigentümer profitieren würde, dem diese Wohnung nicht zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet ist.

Es wäre daher nicht sachgerecht, den jeweiligen Nutzungsberechtigten etwa mit den Ausgaben für eine Kategorieerhöhung allein zu belasten, während allen (beiden) Miteigentümern die daraus resultierenden (Mehr-)Einnahmen wieder im Verhältnis ihrer Anteile zustehen würden.

Wenn nicht sowohl Einnahmen als auch Ausgaben, die ausschließlich zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Wohnungen betreffen, den jeweils Nutzungsberechtigten alleine zugeordnet werden, so können solche Einnahmen und Ausgaben nur generell und völlig unabhängig von der Art der Einnahmen bzw. Ausgaben nach dem Verhältnis der Anteile aufgeteilt werden (vgl. MietSlg 36.074). Es bleibt kein Raum dafür, wie vom Antragsteller angestrebt, zwischen „ordentlichen" und „außerordentlichen" Ausgaben zu differenzieren.

Das in Punkt 4.) des Spruches festgesetzte Vorschlagsrecht für den Fall einer länger andauernden Leerstehung einer Wohnung entspricht dem übereinstimmenden Willen beider Parteien, den sie in ihren schriftlichen Stellungnahmen und letztlich in der Tagsatzung am 17.01.2007 zum Ausdruck gebracht haben.

Letztlich bestand Einigkeit, dass dieses Vorschlagsrecht im Rahmen der Benützungsregelung für beide Parteien gelten sollte.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 78 AußStrG.

Abs 2 dieser Bestimmung ordnet an, dass die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Kosten einer Partei zu ersetzen

sind, soweit sie mit ihrer Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung gegenüber anderen Parteien, die entgegengesetzte Interessen verfolgt haben, Erfolg hatte. Davon ist nur abzuweichen, soweit die nach Billigkeit, insbesondere wegen der tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten der Sache oder wegen eines der Verhalten einzelnen Parteien zuzurechnenden Aufwands, erforderlich ist.

Dazu ist auszuführen, dass sich schon zu Beginn des Verfahrens gezeigt hat, dass der Antragsgegner mit einer Benützungsregelung ohnehin einverstanden war und damit im Verfahren kaum entgegengesetzte Interessen verfolgte.

Darüber hinaus hat der Antragsteller einen Antrag eingebracht, der in dieser Form (noch) nicht geeignet war, zum Erfolg zu führen.

Die Zuweisung lediglich einer einzigen bestimmten Wohnung eines im Miteigentum stehenden Hauses im Rahmen einer Benützungsregelung gemäß § 835 ABGB ist nicht vorgesehen, vielmehr muss eine umfassende Benützungsregelung über die gesamte im Miteigentum stehende Sache getroffen werden.

Zu diesem Zwecke bedurfte es näherer Erörterung und aufgetragener Stellungnahmen sowie auch mündlicher Verhandlungen.

Nicht übersehen werden darf auch der Umstand, dass der Antragsteller zur ersten mündlichen Verhandlung ohne Angabe von Gründen nicht erschienen ist.

Somit erscheint es billig, den Antragsteller zum Ersatz eines Teiles der Kosten des Antragsgegners, im vorliegenden Fall der Hälfte der verzeichneten Kosten, zu verpflichten.

Bezirksgericht Fünfhaus
Gasgasse 1 - 7, 1150 Wien
Abt. 10, am 28.09.2007

Mag. Andreas Stitz
Richter
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung: