

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

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

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 13/24X

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 4149, GST-Nr. 3162/5
BLNr. 368, Anteil 90/10905

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Dresdner Straße 112/Pöchlarnstraße 1/Rebhanngasse 3A, Stiege 4, Top 9



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Kleinmünchen/Linz eGen
Salzburger Straße 5
4030 Linz
Firmenbuchnummer 075104y

vertreten durch

Raiffeisenbank Kleinmünchen/Linz eGem
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft
(Zeichen: SvetalImmobRBKleinmünZWVST)

Verpflichtete Partei

Sveta Immobilien GmbH
Singerstraße 6/5
1010 Wien
Firmenbuchnummer 397621m

vertreten durch

Dr. Robert GSCHWANDTNER
Rechtsanwalt
Biberstraße 9
1010 Wien
Tel.: 513 29 79, Fax: 513 29 79-25

Wegen:

EUR 643.648,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr	7
4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	8
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	9
4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug.....	10
4.1.8 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	11
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	12
4.2.2 Beschreibung des bewertungsgegenständliche Bestandsobjektes	13
5. Gutachten/ Bewertung	14
5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens.....	14
6. Beilagen	16
6.1 beschränkter Grundbuchsauszug (für Top Nr. 9).....	16
6.2 Plandarstellung.....	17
6.3 Bilder.....	19
6.4 Sonst. Unterlagen	24

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 9 mit der Grundstücksadresse: 1200 Wien, Dresdnerstr. 112/Stiege 4 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit den Gerichtsbeschlüssen 26.03.2024 schriftlich erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand im Beisein des Mieters des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes am 15.05.2024 um 08:30 Uhr statt. Das ist der Bewertungsstichtag.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahmen vom 15.05.2024 um 8:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 10.04.2024
- Bauamtunterlagen vom 03.07.2024
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung (BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA, EV-Protokolle)
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2023, „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen
 - Bausparkasse, „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH, „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria., Marktberichte u.a., Otto, EHL, etc.

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

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

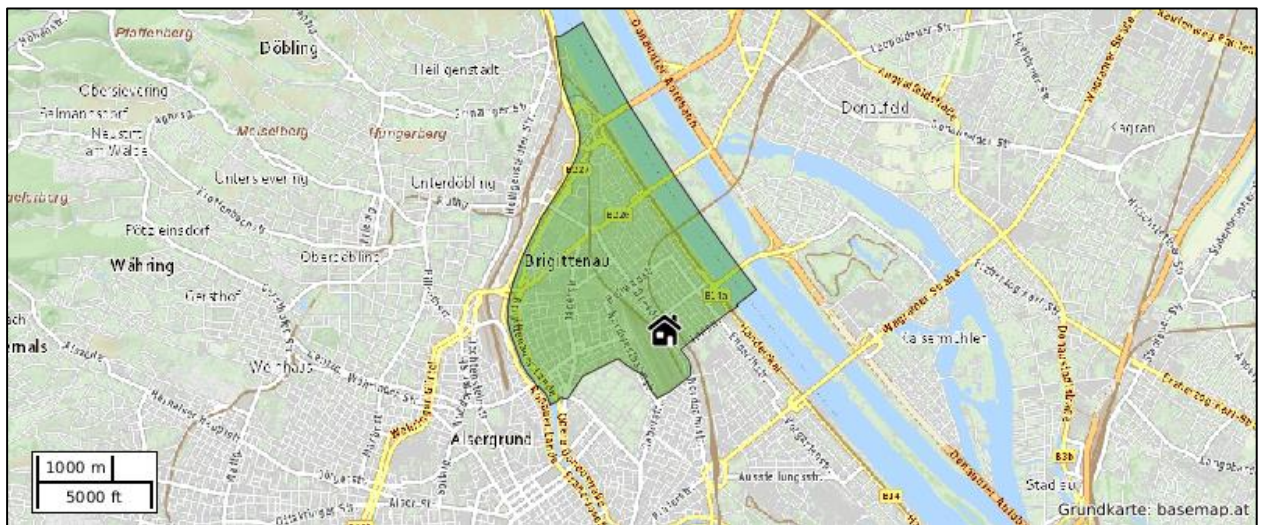
4. Befund

4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

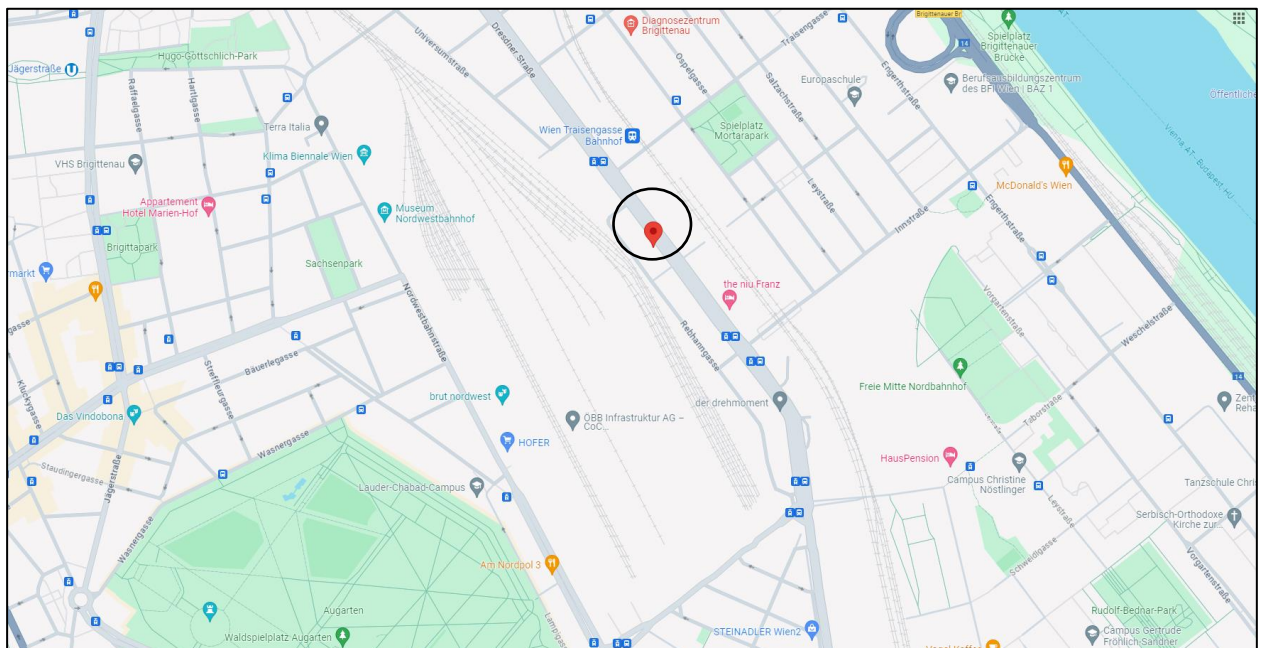
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5/7)	<i>Lage allgemein (durchschnittlich bis gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, Kreuzungsbereich Dresdner Str./ Pöchlarn Str./Rebhanngasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau nach 1945) aus. <i>Lage Individualverkehr (durchschnittlich)</i> Die ggst. Liegenschaft ist unmittelbar über die Dresdner Str. oder weitläufig über den Handelskai erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Straßenbahnlinie 2 (Traisengasse) und mit den Schnellbahnlinien 901, 903, S15, S1, S3, S2, S7 (Traisengasse) gegeben.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur siehe Näheres, Seite 6	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich – gut)</i> In der fußläufig erreichbaren Umgebung befinden sich Kindergärten, Volksschulen, Ärzte für Allgemeinmedizin, Bäckereien, Lebensmittel/Supermärkte, Apotheken sowie Banken und Sparkassen.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind im Mortarapark bzw. im Vorgartenparkareal gegeben.

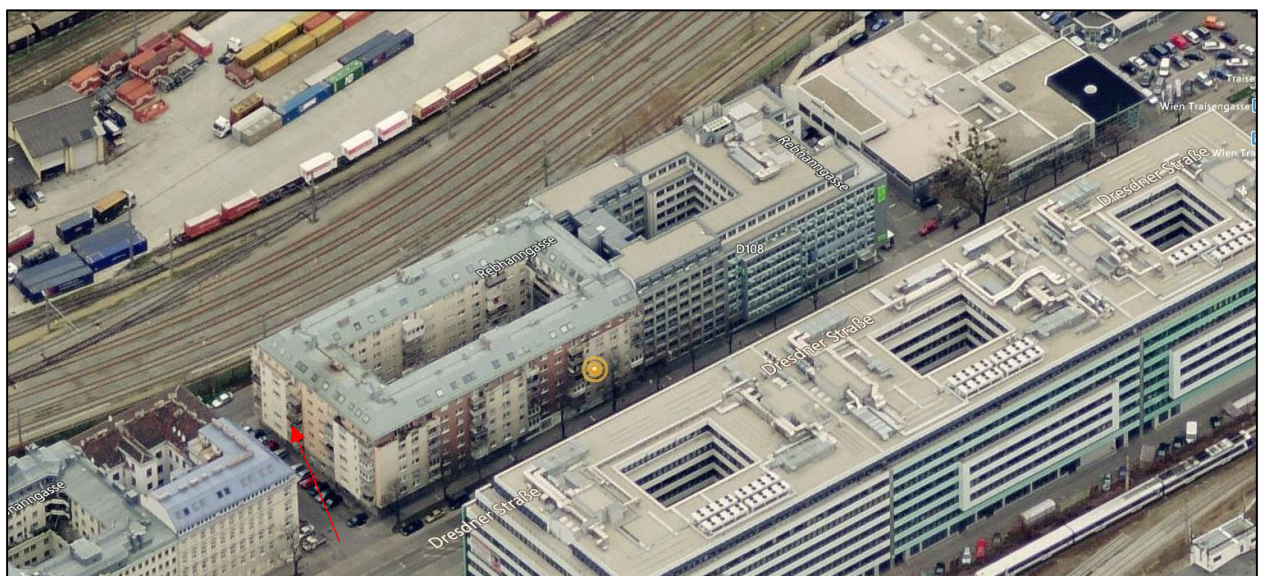
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive - Str.-Fassade / Innenhof

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

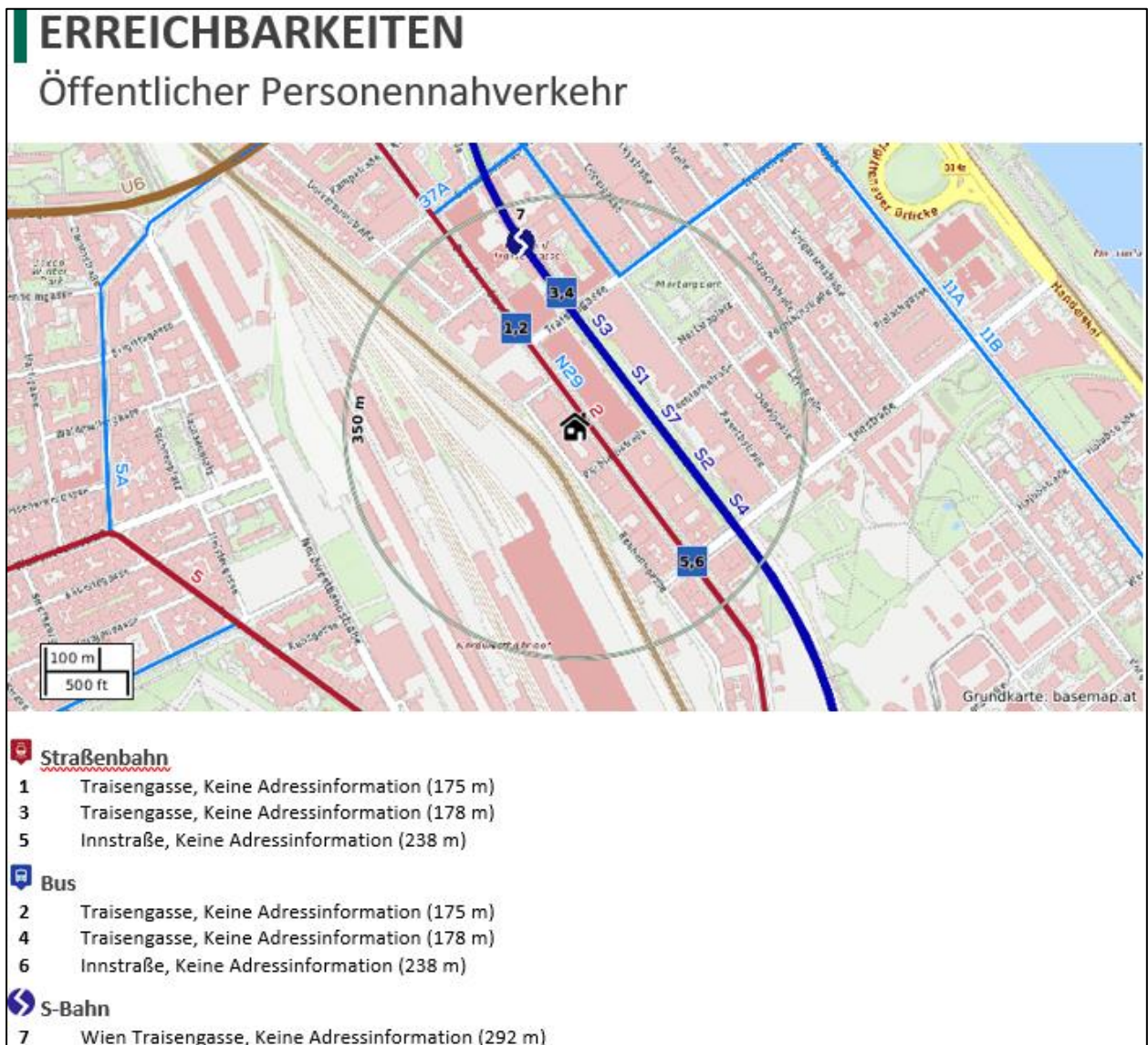
Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zwischenbrücken-Apotheke, Dresdner Straße 1200 Wien	295 m
Arzt	Diagnose Zentrum Brigittenau	399 m
Bäckerei	Anker	190 m
Bank	Raiffeisen, Dresdner Straße 49, 1200 Wien	587 m
Bar	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien	635 m
Bibliothek	Bücherei der Stadt Wien – Leystraße, Leystraße 53, 1200 Wien	1,03 km
Café	Cafe Treffpunkt, Pöchlarnstraße 7, 1200 Wien	212 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Handelskai 94-96, 1200 Wien	918 m
Club / Disco	A Danceclub, Handelskai 94-96, 1200 Wien	886 m
Drogerie	Bipa, Dresdner Straße 33-47, 1200 Wien	652 m
Eissalon	Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien	790 m
Fahrschule	Fahrschule RAINER MC, Handelskai 94-96, 1200 Wien	920 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	2,46 km
Fast-Food Restaurant	Würststand Heißes Eck,	224 m
Fleischer	Fleischerei	619 m
Friseur	Elisabeth, Salzachstraße 11, 1200 Wien	430 m
Gemischtwaren	Anur Market	242 m
Getränkerverkauf	Getränke Giovanni	935 m
Grünraum	Mortarapark	202 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,26 km
Kindergarten	Märchengarten, Pasettistraße 74, 1200 Wien	260 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlstraße 66, 1200 Wien	909 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	865 m
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	511 m
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus	806 m
Kulturzentrum	SPÖ Kulturzentrum	590 m
Lebensmittelhandel	Spar, Dresdner Str.	200 m
Museum	Bezirksmuseum Brigittenau	235 m
Parkplatz / Parkgarage	Optimus Garage BC 20	781 m
Planetarium	Planetarium/Praterstern 1020 Wien	1,97 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pasettistraße, Pasettistraße 81-83, 1200 Wien	307 m
Postamt	PSK, Dresdner Straße 116-118, 1200 Wien	126 m
Pub	Café Steel, Pasettistraße 107, 1200 Wien	300 m
Restaurant	Weinhaus Mortara Beisl	258 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	961 m
Schule	Keine Namensinformation	297 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	997 m
Supermarkt	Merkur	437 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	1,26 km
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, 1020 Wien	1,40 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Ramona Jäger, Castellezgasse 32, 1020 Wien	1,03 km
Universität / Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	917 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,18 km
Zahnarzt	Dr. Germ, Allerheiligenplatz 11, 1200 Wien	765 m
Zoo	Schmetterlinghaus/Burggarten, 1010 Wien	3,27 km

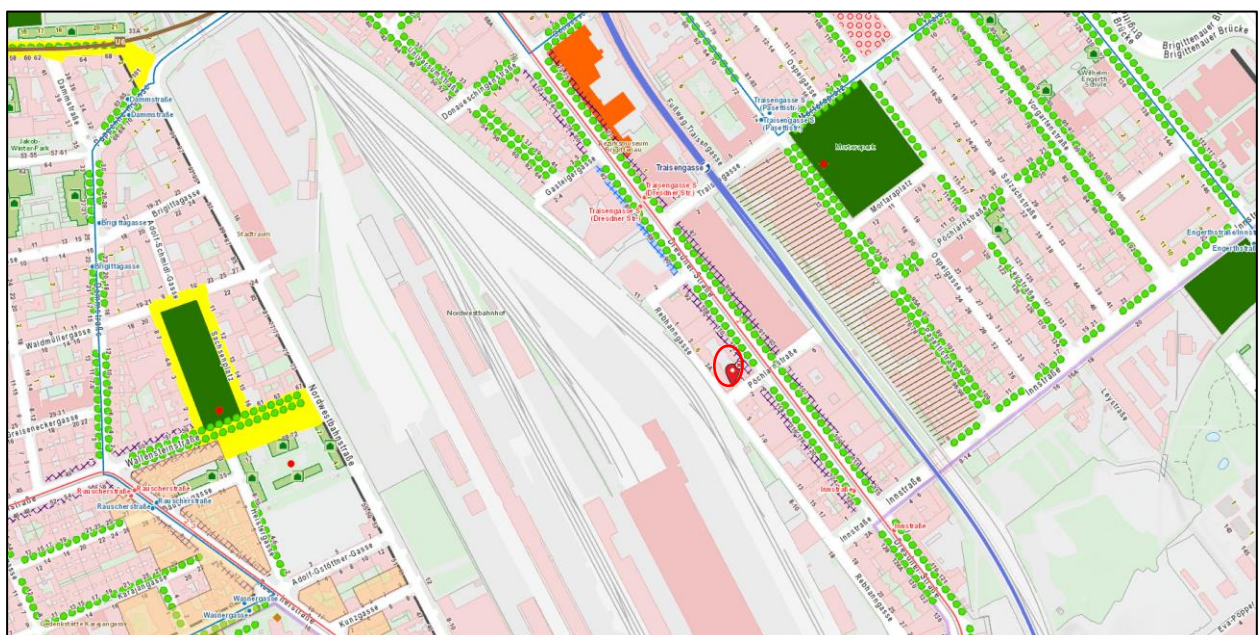
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

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

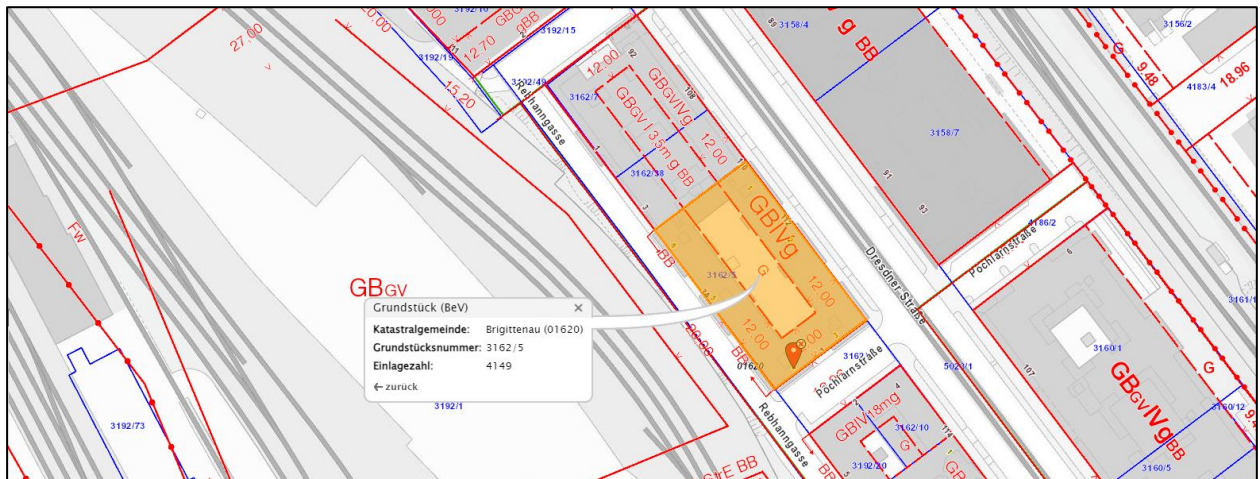
4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr



Quelle: www.IMMOUnited.com „Standortexposé – Erreichbarkeit / öffentlicher Personenverkehr/ Umkreis 350 m



4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die Liegenschaft GST-Nr. 3172/17 (Stg 1) liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Höhenbeschränkung 18m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist folgende Widmung ausgewiesen: G „Gärtnerische Ausgestaltung“

Für die gegenständliche Bewertung eines Wohnungseigentumsobjektes wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft von einer widmungsentsprechenden Bebauung ausgegangen.

4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Im Verdachtsflächenkataster sind alle Altablagerungen und Altstandorte eingetragen, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können. Mit der Abfrage zum Verdachtsflächenkataster kann geprüft werden, ob eine bestimmte Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas geführt wird.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 20 „Brigittenau“
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Brigittenau 1620
Grundstücksnummer *	= 3162/5

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3162/5 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Eine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderwärtiger Existenzen von toxischen oder gefährlichen Substanzen wurde nicht durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr). Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Anmerkung: der Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-/Schienen-Verkehr genau beim Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 60-65 dB

Schienenverkehr

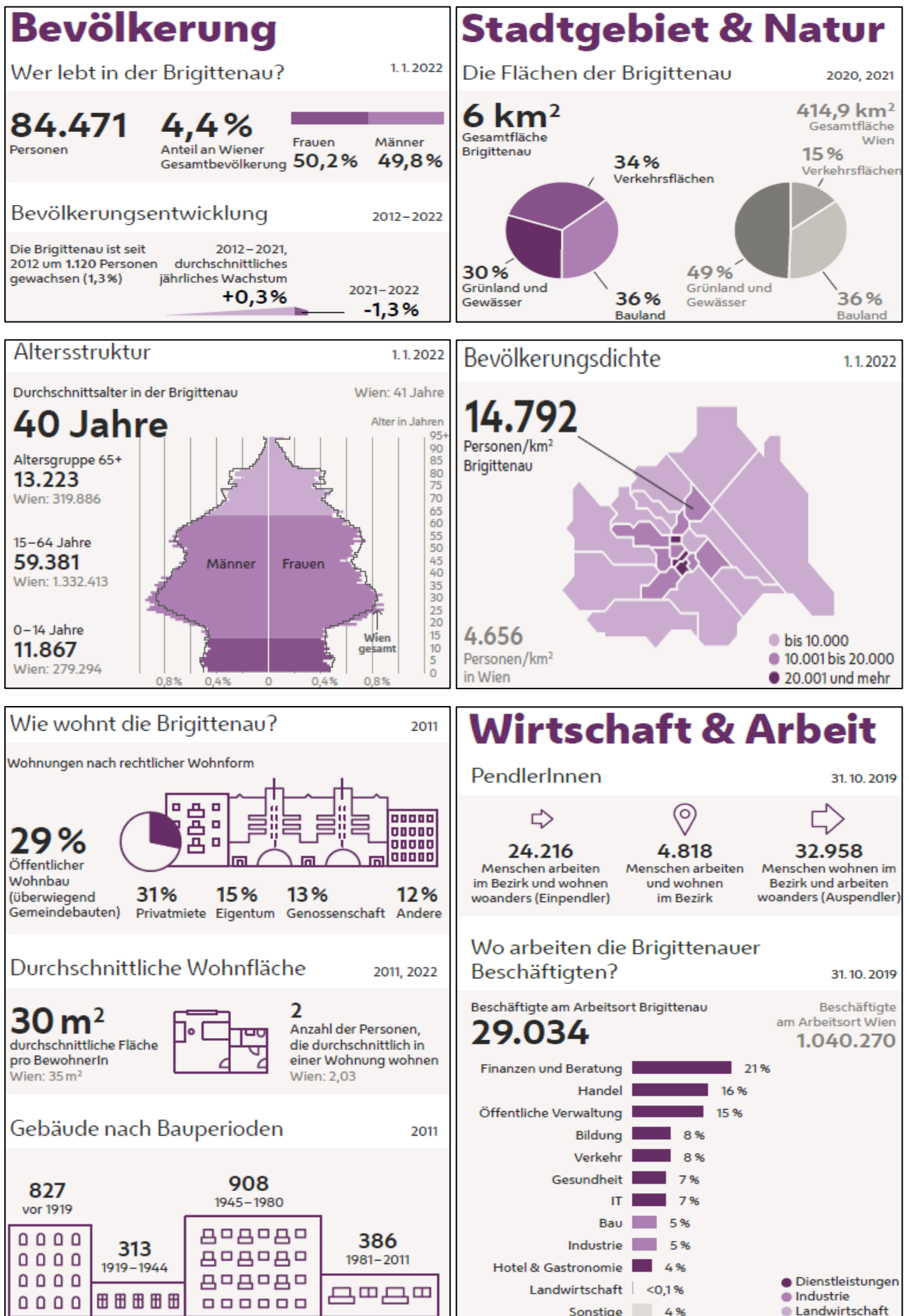


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „ L_{night} “: 55-60 dB.

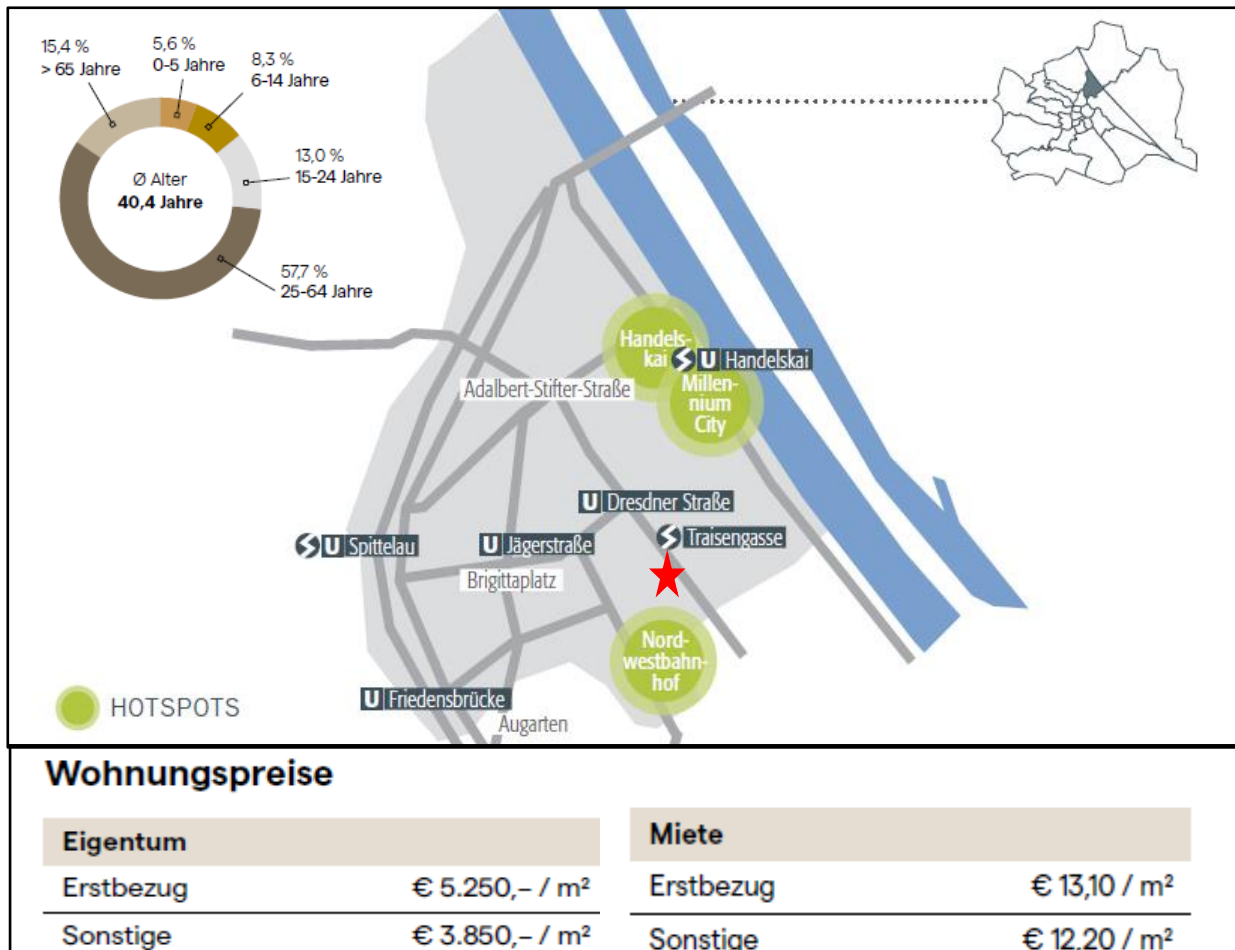
Bezogen auf die Ergebnisse der erhobenen Auswertungen ist in Bezug zu den Erhebungen bei der Befundaufnahme von keiner wertbestimmenden Beeinträchtigung auszugehen.

4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug

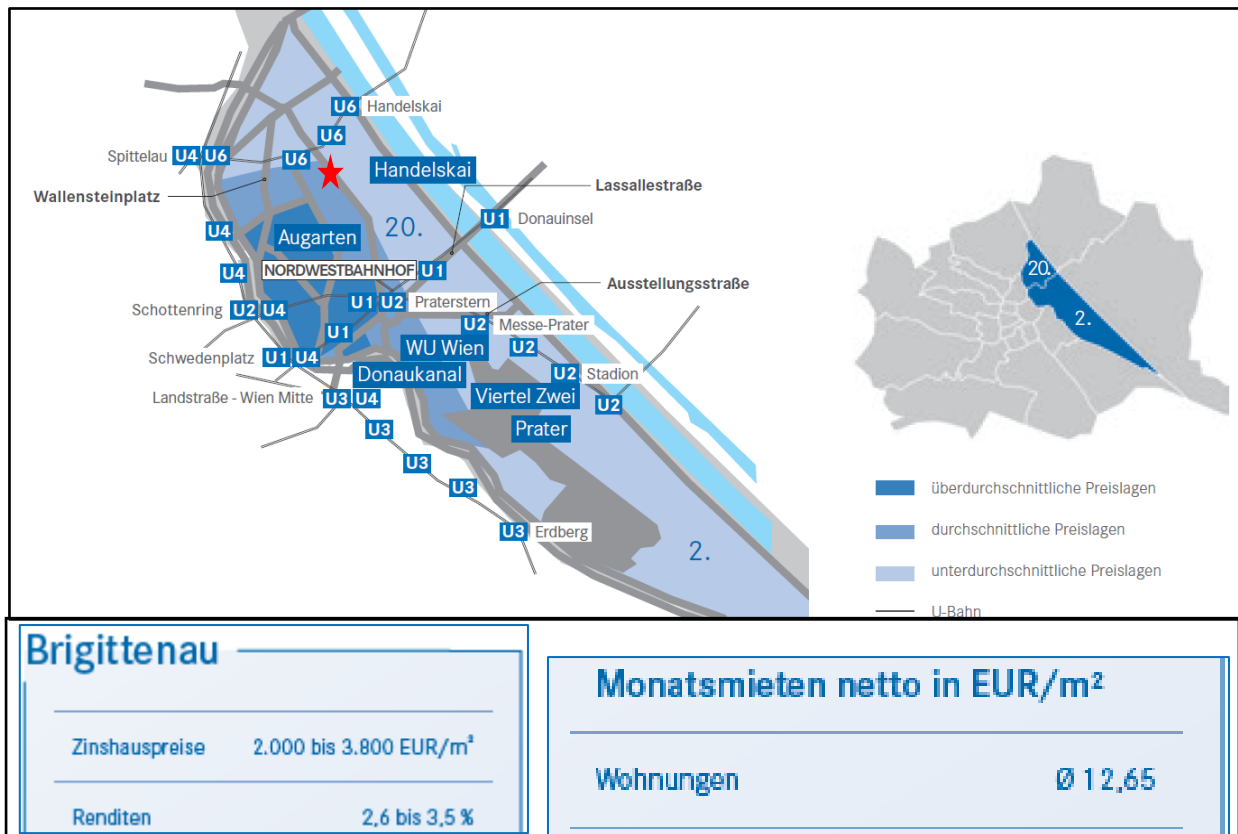
Quelle: Statistik Austria „Brigittenau in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2022



4.1.8 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2024 für das Jahr 2023



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2023“, Stand 06/2024 für das Jahr 2023/2024

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 15.05.2024 um 8:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche WE-Objekt und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr: 1972	Mehrparteienwohnhaus / 6 Stiegen Stg.1: 27 Whg / Stg.2: 28 Whg/ Stg.3: 36 Whg Stg.4: 36 Whg/ Stg.5: 28 Whg/Stg.6: 28 Whg Zusätzlich besitzt die Liegenschaft: 3 Gassenläden, 2 Garagen mit je einem Stellplatz und 1 Garage mit 15 Stellplätze bzw. 183 Kellerabteile [Top 9 hat ein Kellerabt. NR 9!]	NWGA vom 04.04.1977
Gebäudeteile/ Geschosse	Keller, EG, 1.-6. OG, DG ausgebaut.	Befundaufnahme/
Lift	Ein Lift ist vorhanden.	Befundaufnahme
Informationen zum <u>Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Informationen der aktuellen Hausverwaltung	Aufgrund der Insolvenz der Vorverwaltung konnten die Unterlagen nicht ordnungsgemäß erhalten und daher keine Auskünfte zur aktuellen Finanzsituation der WEG erteilt werden. Aus der Betrachtung der aktuellen Situation der Bewirtschaftung ist zu erwarten, dass die ölbetriebene Heizung mittelfristig auf andere Energieträger umzustellen ist; des Weiteren sind Ladestationen in der Garage anzubringen, das Dach ist sanierungsbedürftig, die Adaptierung der allg. E-Installationen ist zu erwarten.	Hausverwaltung
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein EA vor; Gültigkeitsdauer bis 14.11.2029.	Energieausweis vom 15.11.2019

4.2.2 Beschreibung des bewertungsgegenständliche Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																																								
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Top Nr. 9 befindet sich auf der Stiege 4, im 1. OG. Ausrichtung: Pöchlarnstr./Hof	Befundaufnahme																																																																								
Bewirtschaftungskosten Lt. HausVw Ab 01/2024	Monatliche Vorschreibung für Top 9 <table><thead><tr><th>Entgeltposten</th><th>Berechnungsgrundlage</th><th>Menge</th><th>Preis je Einheit</th><th>USt-Satz</th><th>Betrag</th></tr></thead><tbody><tr><td>Rücklage 0 %</td><td>Nutzfläche 2</td><td>90,64</td><td></td><td>0,00 % €</td><td>81,14</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz</td><td>90</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>141,68</td></tr><tr><td>Betriebskosten Heizung</td><td>Nutzfläche 2</td><td>90,64</td><td></td><td>20,00 % €</td><td>126,64</td></tr><tr><td>Betriebskosten Warmwasser</td><td>Nutzfläche 2</td><td>90,64</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>24,98</td></tr><tr><td>Betriebskosten Verwaltungshonorar</td><td>Verteilungsbasis 1</td><td>1</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>16,04</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %</td><td>€ 81,14</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %</td><td>€ 182,70</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %</td><td>€ 126,64</td></tr><tr><td colspan="5">Umsatzsteuer 10,00 %</td><td>€ 18,27</td></tr><tr><td colspan="5">Umsatzsteuer 20,00 %</td><td>€ 25,33</td></tr><tr><td colspan="5">Summe</td><td>€ 434,08</td></tr></tbody></table>	Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag	Rücklage 0 %	Nutzfläche 2	90,64		0,00 % €	81,14	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	90		10,00 % €	141,68	Betriebskosten Heizung	Nutzfläche 2	90,64		20,00 % €	126,64	Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche 2	90,64		10,00 % €	24,98	Betriebskosten Verwaltungshonorar	Verteilungsbasis 1	1		10,00 % €	16,04	Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 81,14	Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€ 182,70	Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 126,64	Umsatzsteuer 10,00 %					€ 18,27	Umsatzsteuer 20,00 %					€ 25,33	Summe					€ 434,08	
Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag																																																																					
Rücklage 0 %	Nutzfläche 2	90,64		0,00 % €	81,14																																																																					
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	90		10,00 % €	141,68																																																																					
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche 2	90,64		20,00 % €	126,64																																																																					
Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche 2	90,64		10,00 % €	24,98																																																																					
Betriebskosten Verwaltungshonorar	Verteilungsbasis 1	1		10,00 % €	16,04																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 81,14																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€ 182,70																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 126,64																																																																					
Umsatzsteuer 10,00 %					€ 18,27																																																																					
Umsatzsteuer 20,00 %					€ 25,33																																																																					
Summe					€ 434,08																																																																					
Nutzfläche	Nutzfläche: 88,27 m², + 4,74 m² Loggia	MA37 / NW Gutachten																																																																								
Raumaufteilung/ Ausstattung (siehe weiter Pkt. 6.3 Bilder)	<u>Raumaufteilung</u> Die Wohnung besteht aus einem zentralen <u>VR, gesamt 3 Haupträumen</u> (straßenseitig ausgerichtet, 1 Zimmer besitzt eine Loggia), <u>Küche</u> (voll ausgestaltet), <u>Bad</u> (mit Waschtisch, Badewanne, mechanische Entlüftung), <u>WC</u> (mit mechanischer Entlüftung) und <u>AR</u> . <u>Ausstattungsmerkmale</u> <u>Böden:</u> im VR, in der KÜ u. im Sanitärbereich verflies; in den Zimmern: Holzboden- Parkett, Teppich, Laminat. <u>Wände:</u> weiß gestrichen; Sanitärbereich verflies. <u>Decken:</u> im Sanitärbereich: abgehängt und mit Spots versehen. <u>Türen:</u> einfache Holztüren teilweise mit Glas versetzt. <u>Fenster:</u> Kunststoff-Isolierglas <u>Beheizung:</u> Zentralheizung mit Radiatoren	Befundaufnahme/ MA 37 Pläne Bestehende Raumaufteilung entspricht dem Baukonsens.																																																																								
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme																																																																								
Anschlüsse	Strom, Wasser-, Kanalanschluß,	Befundaufnahme																																																																								
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich das Objekt in einem altersbezogenen durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme																																																																								
Nutzung (siehe MV-Details Pkt. 6.4)	Die Wohnung ist seit 01.03.2024 auf 3 Jahre befristet vermietet (Vertragsende 28.02.2027). Der monatliche brutto HMZ ist € 1.600,00 (d.h. netto € 1.034,93/Miete p.m.).	Befundaufnahme/ MV 7.2.2024																																																																								
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile. Die im B- Blatt einverlebte Vormerkung des Eigentumsrechtes für Fr. Svetlana Yosopova hat keine Auswirkung auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung. e 1512/2024 IM RANG 2774/2023 Anerkenntnis- und Aufsandungsurkunde 2024-02-16 Eigentumsrecht vorgemerkt für Svetlana Yosopova geb 1955-01-30 (mangels UB)																																																																									

5. Gutachten/ Bewertung

5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt. Für die befristete Bestandgabe (bis Vertragsablauf Ende Februar 2027) ist in der Bewertung einerseits die Einschränkung der freien Verfügbarkeit und andererseits die Ertragserzielung zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

- (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf derselben Liegenschaft im Zeitraum 2022-2023 4 Kauftransaktionen erhoben, die auf Grund der jeweiligen Voraussetzungen (Lage im Gebäude) für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Adresse	Datum	NFL	Kaufpreis	m ² -Preis	Wertanpassung %	Wertanpassung €
Dresdnerstr. 112/ Top 8	28.01.2022	74,22 m ²	287 500,00 €	3 873,62 €	5,00%	4 067,30 €
Rebhanngasse 3A/5, Top 17	12.10.2022	73,12 m ²	230 000,00 €	3 145,51 €	5,00%	3 302,79 €
Pöchlarnstraße 1/4, Top 8	05.05.2023	32,56 m ²	117 000,00 €	3 593,37 €	0,00%	3 593,37 €
Dresdner Straße 112/2, Top 3	21.08.2023	72,40 m ²	215 000,00 €	2 969,61 €	0,00%	2 969,61 €

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. 3.485,00/m² (Schwankungsbreite € 2.970,00,00/m² - € 4.067,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2024 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte gute Lage-einfacher Wohnwert).

1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/- %	PS 23	PS 24	+/- %	PS 23	PS 24	+/- %
mäßig	1.771,04	1.917,76	8,28	2.040,97	2.198,19	7,70	2.276,97	2.444,24	7,35
normal	2.377,50	2.508,77	5,52	2.668,47	2.901,91	8,75	2.916,50	3.143,30	7,78
gut	2.726,21	2.945,87	8,06	3.014,64	3.216,46	6,68	3.417,95	3.663,59	7,19
sehr gut	3.069,81	3.273,96	6,65	3.458,90	3.661,78	5,87	3.893,19	4.079,60	4,79

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien (zzgl. 2,5%-Zuschlag für die nachträglich errichtete Loggia (statt Balkon), folgender Vergleichswert:

	NFL	Vgl.W /m²	Gesamt / Objekt
Wohnobjekt (NFL lt. NWGA, ohne NFL-Loggia)	88,27 m²	3 485,00 €	307 620,95 €
Zuschlag Loggia (lt. NWGA)	4,74 m²	2,50%	7 690,52 €
Gesamtwert			315 311,47 €
Verkehrswert, gerundet	93,01 m²		315 500,00 €

Wie einleitend festgestellt, stellt die Bestandgabe eine Beeinträchtigung der freien Verfügbarkeit auf Bestandsdauer (bis Ende Februar 2027) dar; diese Einschränkung durch Abzinsung bei einer Kapitalisierung von 3% ermittelt einen Abschlag von rd. 9% (Faktor 0,91514) und einen Abschlagswert von rd. € 27.000,00. Gleichzeitig ermittelt sich aus der Kapitalisierung des Nettomietzinses auf 3 Jahre (Restlaufzeit des Bestandsverhältnisses) bei ebenfalls 3% ein Ertragswert von € 29.000,00, welcher nach Abzinsung wieder hinzuzurechnen ist.

Ertragswert-Berechnung		
mtl. Rohertrag, lt. Erhebung		€ 1 034,93
Jahresrohertrag		€ 12 419,13
abzgl. laufende Instandhaltung (darin enthalten Rücklage Anteil Wohnungseigentum)	93,01 m² x € 2.750,00/ m² x 0,75%	-€ 1 918,33
abzgl. Mietausfallrisiko	2,00% vom Jahresrohertrag	-€ 248,38
Jahresreinertrag		€ 10 252,41
Kapitalisierungs-Faktor	RND 3 Jahre /3,00%	2,8286
Ertragswert		€ 29 000,09

Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses stellt die Bestandgabe auf die Restlaufzeit keine wesentliche Wertminderung des Verkehrswertes dar.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 9 lautet, gerundet:

€ 315.500,00



Wien, am 10.07.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1 beschränkter Grundbuchsauszug (für Top Nr. 9)



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau

EINLAGEZAHL 4149

BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 368 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1512/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1855/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3162/5	GST-Fläche	2518	
	Bauf.(10)	1797	
	Gärten(10)	721	Dresdner Straße 112
			Pöchlarnstraße 1
			Rebhanngasse 3A

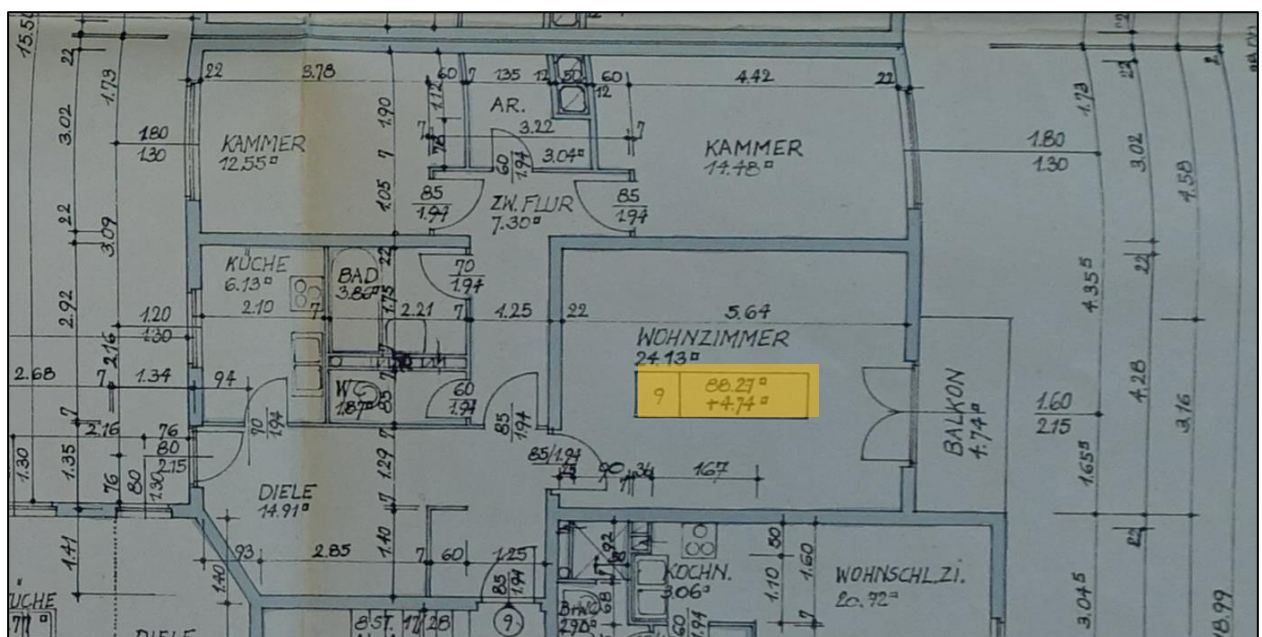
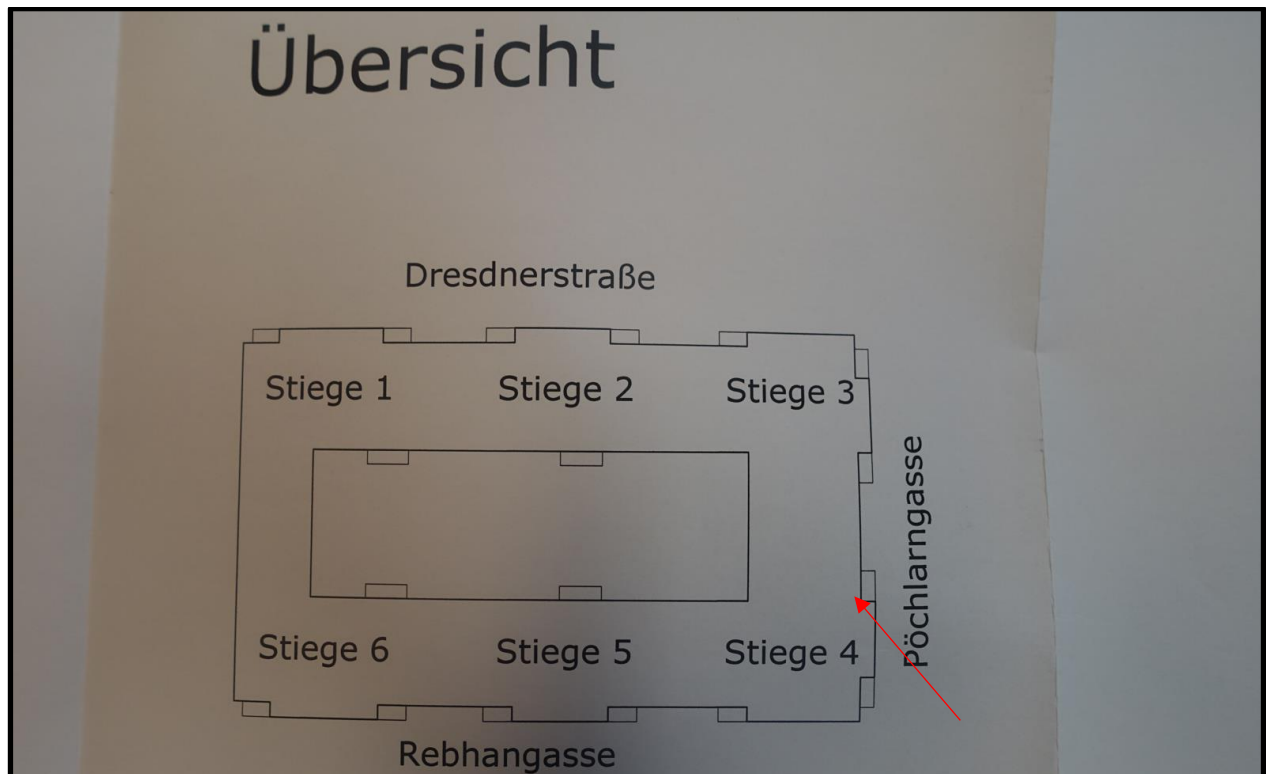
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
368 ANTEIL: 90/10905
Sveta Immobilien GmbH (FN 397621m)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 6028/1978 Wohnungseigentum an W 9 St 4
b 6095/2021 Kaufvertrag 2020-06-25 Eigentumsrecht
d 4496/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-13
e 1512/2024 IM RANG 2774/2023 Anerkenntnis- und Aufsandungsurkunde
2024-02-16 Eigentumsrecht vorgemerkt für Svetlana Yosopova
geb 1955-01-30 (mangels UB)
***** C *****
276 auf Anteil B-LNR 368
a 3810/2022 Schuldanerkenntnis samt Vollstreckbarkeitserklärung
2022-03-01
PFANDRECHT EUR 1.300.000,--
1,75 % Z, 6 % VZ, 6 % ZZ, NGS EUR 390.000,--
für Raiffeisenbank Kleinmünchen/Linz eGen (FN 75104y)
b 3810/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 3810/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4149 KG 01620 Brigittenau, CLNR 276
EZ 1985 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 30
d 1146/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 284
284 auf Anteil B-LNR 368
a 1146/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 643.648,12
samt Antragskosten EUR 1.875,-- für Raiffeisenbank
Kleinmünchen/Linz eGen (FN 75104y) (24 E 13/24x)
b 1146/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 276

Grundbuch

10.04.2024 15:14:56

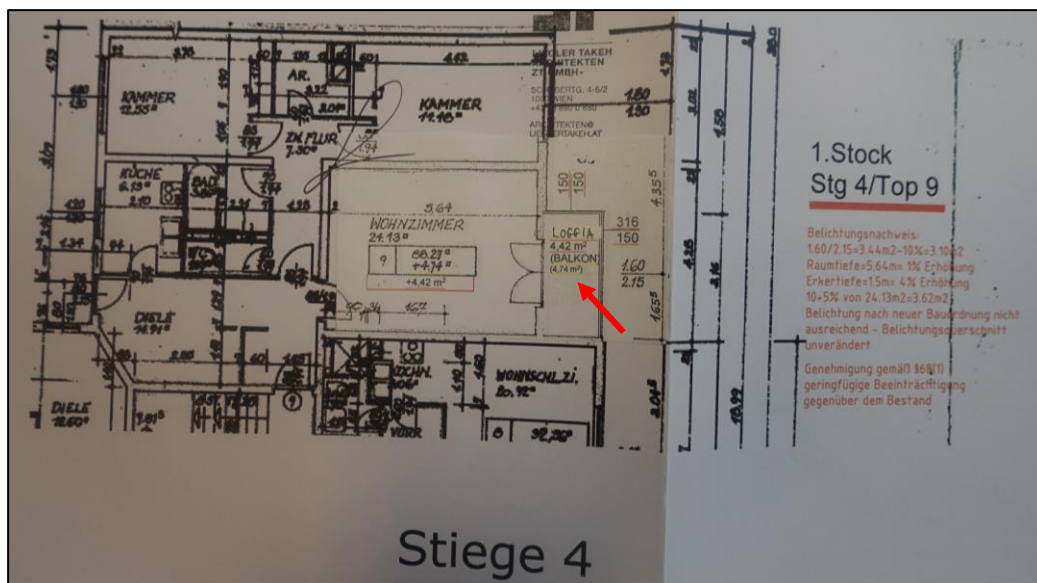
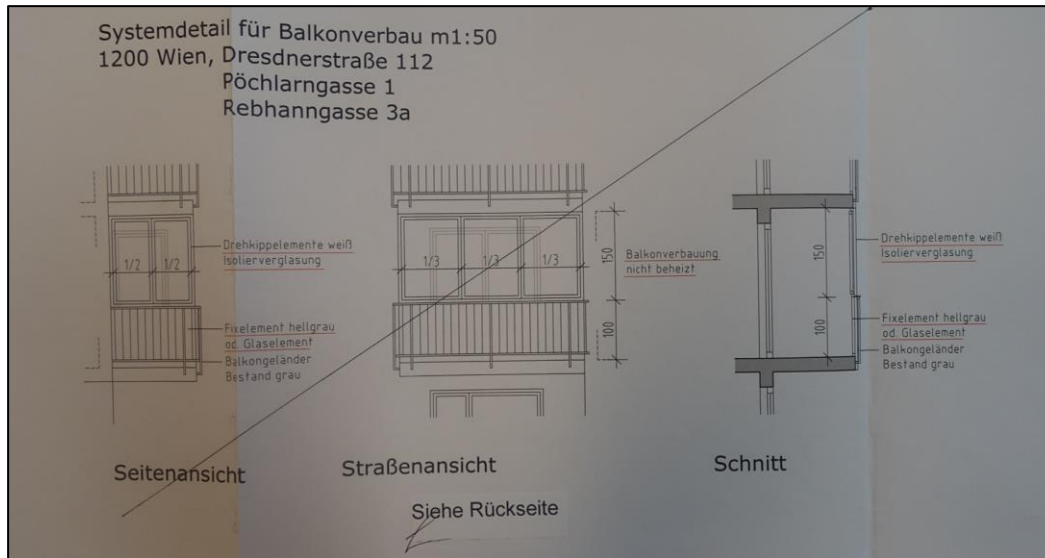
6.2 Plandarstellung



I/9	Whg.	88,27	1,0	88
	Balkon	4,74	0,25	1
	K.Abt. 9	2,24	0,3	1
				90

Quelle: MA 37 /Top Nr. 9 / Stiege 4 vs. NWGA vs Plan aus 1974

bauliche Abänderungen Balkonverbauten 2011



6.3 Bilder

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes





b) Innenansicht des zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekts: Top Nr. 9

- **Eingangsbereich/VR**



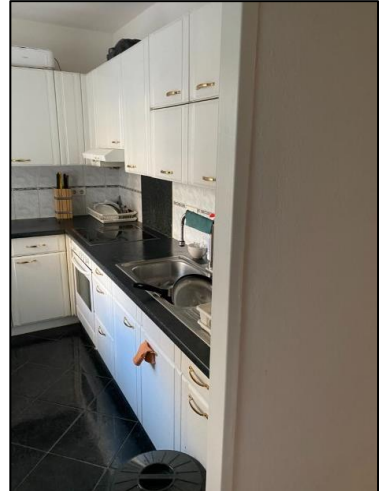
- **AR (am Ende des Flurs)**



- **Diele (Vorraumbereich vor der Küche/Ess- und Sitzbereich)**



- **Küche**



- **WC**



- **Bad**



- **Zimmer 1 (WZ) mit Loggia zur Pöchlarnstr. gerichtet**



- **Zimmer 2**



- Zimmer 3**



6.4 Sonst. Unterlagen

Auszug Mietvertrag mit Seveta Immobilien GmbH

WOHNUNGSMIETVERTRAG
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

II. Mietvertragsparteien

Vermieter: Sveta Immobilien GmbH
Singerstraße 6/5
1010 Wien

Mieter: Hr. Ibrahim AL ALI, Geb.: 28.03.1981
1210 Wien, Brünner Straße 189/ 14

III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,
Dresdnerstraße 112 Stg. 4
Top 9
Nutzfläche ca. 103 m² zzgl Balkon

IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benutzen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.03.2024** und endet am **31.03.2027 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl 25% Befristungsabschlag	€	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	174,00
- Heizkosten-Akonto derzeit	€	199,96
- Warmwasserkosten-Akonto derzeit	€	27,48
- Umsatzsteuer (10%)	€	127,27
- Umsatzsteuer (20%)	€	33,33
Hauptmietzins Gesamt brutto	€	1600,00

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten. Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbund- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

d) Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlaublichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

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

VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von €4800,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung nach Wahl des Vermieters an jeden der Mieter erfolgen.

Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € 0,00 -enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objekts verbundenen Betriebskosten im Ausmaß seines Anteiles lt. Vorschrift zu tragen.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jedenfalls jene Positionen, die gemäß den §§ 21-24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 5. eines Monats, auf das unten angegebene Konto zu entrichten. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

IBAN:

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

b) Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und die Prämien-Einzahlungsbelege dem Vermieter unaufgefordert jährlich in Kopie nachzuweisen.

c) Erhaltung

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten.

Kosten für Schäden an der Therme und damit verbundenen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung oder eine Neuanschaffung ganzer Systemkomponenten, die ohne Verschulden des Mieters auftreten bzw. notwendig wird, trägt der Vermieter. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbezwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:



Mieter:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the tenant, written over a dotted line.

Ort: Wien

Datum: 07.02.2024