



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

korrigiert

Aktenzahl: 13 E 64/25h

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 3 mit 23/658 Anteilen verbunden mit WE an W12
- B-LNr. 7 mit 37/658 Anteilen verbunden mit WE an W11
- B-LNr. 10 mit 62/658 Anteilen verbunden mit WE an W3
- B-LNr. 19 mit 21/658 Anteilen verbunden mit WE an W2

der EZ 296, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Eckertgasse 20

Stichtag: 19. August 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT64320000005158811
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 19. August 2025, als Tag der Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	8
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	9
2.2.2. Individualverkehr	10
2.2.3. Infrastruktur	12
2.2.4. Kaufkraft	14
2.3. Grundstück	15
2.3.1. Allgemeine Topographie	15
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde	17
2.3.3. Anschlüsse	17
2.3.4. Kontaminationen	18
2.4. Gebäudebestand	20
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.6. Objektbestand W2	24
2.6.1. Raumprogramm	25
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	26
2.7. Objektbestand W3	29
2.7.1. Raumprogramm	29
2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	31
2.8. Objektbestand W11	36
2.8.1. Raumprogramm	36
2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	37
2.9. Objektbestand W12	41
2.9.1. Raumprogramm	41
2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	42
2.10. Wohnbeitragsvorschreibung	45
2.11. Aufteilung der Aufwendungen	45
2.12. Rücklage/ Investitionsvorschau	46



3. Gutachten	47
3.1. Bewertungsgrundsätze	47
3.2. Restnutzungsdauer	48
3.2.1. Technische Lebensdauer	48
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	49
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	49
3.3. Bewertung	51
3.3.1. Ertragswertverfahren	51
3.3.2. Bodenwert	52
3.3.3. Verkehrswertermittlung W2	61
3.3.4. Verkehrswertermittlung W3	62
3.3.5. Verkehrswertermittlung W11	63
3.3.6. Verkehrswertermittlung W12	64
4. Zusammenfassung	65
4.1. B-LNr. 19	65
4.2. B-LNr. 10	66
4.3. B-LNr. 7	67
4.4. B-LNr. 3	68
5. Anmerkung	69
5.1. Umsatzsteuer	69
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	70
6. Fotodokumentation	71
7. Anlagen	92



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	9
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	10
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	10
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	11
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	11
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	13
Abb. 7:	medizinische Versorgung	13
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	14
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	15
Abb. 10:	Luftbild	15
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	16
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	16
Abb. 13:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	17
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	18
Abb. 15:	Historischer Datumsvermerk	20
Abb. 16:	Historische Ansicht und Schnitt	20
Abb. 17:	Ansicht neu	21
Abb. 18:	Ansichten neu	21
Abb. 19:	Kriegsschäden, um 1946	22
Abb. 20:	Wohnungsgrundriss Top 2	25
Abb. 21:	Wohnungsgrundriss Top 3	30
Abb. 22:	Wohnungsgrundriss Top 11	37
Abb. 23:	Wohnungsgrundriss Top 12	42
Abb. 24:	Lage der Vergleichswerte	52

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 10. Juli 2025 eingelangt am 16. Juli 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

vertreten durch:

Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

1. Verpflichtete Partei

Hilaria Garcia
geb. 02.09.1964
Eckertgasse 20/12
1100 Wien

2. Verpflichtete Partei

Edralin Garcia
geb. 14.07.1968
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

wegen: EUR 290.773,91 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 64/25h**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 23/658 Anteilen, B-LNr. 3 verbunden mit Wohnungseigentum an W12; von 37/658 Anteilen, B-LNr. 7 verbunden mit Wohnungseigentum an W11; von 62/658 Anteilen, B-LNr. 10 verbunden mit Wohnungseigentum an W3 und von 21/658 Anteilen, B-LNr. 19 verbunden mit Wohnungseigentum an W2 der EZ 296, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Eckertgasse 20 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 19. August 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 19. August 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Ida Nebosis., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Seitens der Hausverwalterin (verpflichtete Partei) wurden folgende Unterlagen übermittelt:
 - Wohnungseigentumsvertrag
 - Nutzwertgutachten
 - Mietvertrag Top 11
 - Mietvertrag Top 12
 - Energieausweis
 - Wohnbeitragsvorschreibung



1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 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.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 296

Letzte TZ 2438/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1732/1	GST-Fläche	259	
	Bauf.(10)	221	
	Gärten(10)	38	Eckertgasse 20
1732/2	Gärten(10)	83	
	GESAMTFLÄCHE	342	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 689/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .1732/1
1732/2

***** B *****

2 ANTEIL: 48/658

Pakize Demir

GEB: 1954-01-02 ADR: Quellenstr. 75/20 1100

c 3590/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d 3590/2000 IM RANG 3290/1996 Wohnungseigentum an W 6

f 1061/2011 Schenkungsvertrag 2011-03-14 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 23/658

Hilaria Garcia

GEB: 1964-09-02 ADR: Eckertgasse 20/12, Wien 1100

e 3590/2000 IM RANG 3291/1996 Wohnungseigentum an W 12

f 1389/2010 Kaufvertrag 2010-01-20 Eigentumsrecht

h 1242/2018 Adressenänderung

4 ANTEIL: 23/658

Almir Kazazic

GEB: 1974-11-08 ADR: Bucheng. 178/16 1100

c 5256/1996 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d 3590/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

e 3590/2000 IM RANG 4549/1996 Wohnungseigentum an W 5

i 552/2008 IM RANG 189/2008 Kaufvertrag 2008-01-15 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 37/658

Edralin Garcia

GEB: 1968-07-14 ADR: Ringofengasse 6, Vösendorf 2331

l 3590/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

m 3590/2000 IM RANG 6433/1996 Wohnungseigentum an W 11

n 5484/2008 Kaufvertrag 2008-11-19 Eigentumsrecht

p 1242/2018 Adressenänderung

8 ANTEIL: 64/658

"Fanex" Transport und Logistik GmbH (FN 242087k)



ADR: Eckertg. 20/6-8, Wien 1100
j 3590/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
k 3590/2000 Wohnungseigentum an W 4
m 2324/2009 IM RANG 1336/2009 Kaufvertrag 2009-03-26 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 62/658

Hilaria Garcia

GEB: 1964-09-02 ADR: Eckertgasse 20/12, Wien 1100

a 1587/1998 IM RANG 167/1998 Kaufvertrag 1997-12-23 Eigentumsrecht

c 3590/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 3

i 1242/2018 Adressenänderung

11 ANTEIL: 35/658

Viktor Siebmayer

GEB: 1933-04-13 ADR: Oberlaaer Str. 353/2/1 1230

d 3590/2000 Wohnungseigentum an Werkstätte

k 746/2006 IM RANG 5447/2005 Kaufvertrag 2006-01-17 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 62/658

Güler Mutlu

GEB: 1967-07-18 ADR: Adalbert-Stifter-Str. 12/42+ 43 1200

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 7

k 3028/2006 IM RANG 5447/2005 Kaufvertrag 2005-07-15, Urkunde 2006-07-17
Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 23/658

Güler Mutlu

GEB: 1967-07-18 ADR: Adalbert-Stifter-Str. 12/42+ 43 1200

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 8

k 3028/2006 IM RANG 5447/2005 Kaufvertrag 2005-07-15, Urkunde 2006-07-17
Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 47/658

Güler Mutlu

GEB: 1967-07-18 ADR: Adalbert-Stifter-Str. 12/42+ 43 1200

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 9

k 3028/2006 IM RANG 5447/2005 Kaufvertrag 2005-07-15, Urkunde 2006-07-17
Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 63/658

Mikfey Bau Engineering, Constructing & Trading GmbH (FN 201684w)

ADR: Leo-Mathäuser-Gasse 66/1, Wien 1230

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 14

p 3688/2015 Kaufvertrag 2015-04-02 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 62/658

Mikfey Bau Engineering, Constructing & Trading GmbH (FN 201684w)

ADR: Leo-Mathäuser-Gasse 66/1, Wien 1230

d 3590/2000 Wohnungseigentum an W 15

p 3688/2015 Kaufvertrag 2015-04-02 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 21/658

Hilaria Garcia

GEB: 1964-09-02 ADR: Eckertgasse 20/12, Wien 1100

a 3590/2000 Wohnungseigentum an W 2

b 3827/2019 Kaufvertrag 2019-07-17 Eigentumsrecht

21 ANTEIL: 46/658

Mag. Nazir Aras

GEB: 1982-09-06 ADR: Währinger Straße 188-190/ 2/4, Wien 1180

a 3590/2000 Wohnungseigentum an W 13

b 7424/2020 Kaufvertrag 2020-09-11 Eigentumsrecht

22 ANTEIL: 20/658

Martin Krcmarik

GEB: 1993-08-10 ADR: Siemensstraße 5/10, Wien 1210

a 3590/2000 IM RANG 6067/1996 Wohnungseigentum an W 1

c 1348/2021 Schenkungsvertrag 2021-03-02 Eigentumsrecht



d 1348/2021 Vorkaufsrecht

23 ANTEIL: 22/658
Samir Husic
GEB: 1995-03-29 ADR: Eckertgasse 20/10, Wien 1100
a 3590/2000 4416/2000 IM RANG 4762/1996 Wohnungseigentum an W 10
b 721/2025 Kaufvertrag 2019-12-23 Eigentumsrecht

***** C *****

29 a 3590/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt VIII des Wohnungseigentumvertrages vom
2000-04-11

117 auf Anteil B-LNR 4
a 4338/2010 Pfandurkunde 2010-10-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 55.200,--
für Generali Bank AG (FN 209697d)
b 4338/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1201

122 auf Anteil B-LNR 8
a 1433/2016 Pfandurkunde 2016-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b gelöscht

123 auf Anteil B-LNR 3 7 10
a 3662/2018 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 5391/2018)
Pfandbestellungsurkunde 2018-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3662/2018 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 5391/2018)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1493 KG 16126 Vösendorf C-LNR 7
EZ 296 KG 01101 Favoriten C-LNR 123

125 auf Anteil B-LNR 11
a 4348/2018 Darlehensvereinbarung 2018-09-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--
für Orhan Sizer geb 1977-02-01

b gelöscht

126 auf Anteil B-LNR 11
a 4370/2018 Pfandurkunde 2018-09-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

b gelöscht

127 auf Anteil B-LNR 11
a 225/2019 Darlehensvereinbarung 2018-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000,--
für FilClean Immobilien GmbH (FN 493096t)

d gelöscht

128 auf Anteil B-LNR 19
b 3920/2019 IM RANG 3828/2019 Pfandbestellungsurkunde
2019-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
c 3920/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 296 KG 01101 Favoriten C-LNR 128
EZ 1493 KG 16126 Vösendorf C-LNR 8

131 auf Anteil B-LNR 11 21
a 4900/2020 Abweisung Klage (25 C 1004/20v)

132 auf Anteil B-LNR 11 21
a 4901/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1005/20s)

134 auf Anteil B-LNR 21



a 6354/2020 Pfandurkunde 2019-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 132.000,--
für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)

b gelöscht

135 auf Anteil B-LNR 22

a 1348/2021
VORKAUFRECHT gem Pkt Neuntens Schenkungsvertrag 2021-03-02
für Zuzana Janickova geb 1976-03-10

138 auf Anteil B-LNR 8

a 2809/2023 Pfandurkunde 2023-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

140 auf Anteil B-LNR 3 7 10 19

a 2438/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 290.773,91 samt 2,31% Zinsen
p.a. seit 7.5.2025, der Kosten von EUR 1.148,52 und der
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.082,60 für Oberbank
AG (FN 079063w) (13 E 64/25h)

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

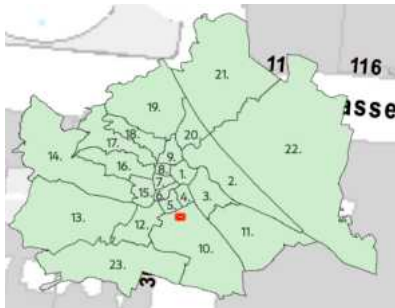
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

14.07.2025 09:06:51

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen, abgesehen von Mietverhältnissen für bewertungsgegenständlichen Objekte wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Eckertgasse 20. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Eckertgasse – Quellenstraße – Neilreichgasse – Pernerstorfergasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Eckertgasse verläuft von der Gudrunstraße im Norden bis zur Quellenstraße im Süden und wird zur Gänze sowohl entlang als auch entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1875 nach Karl Eckert (1820-1879), Komponist, Dirigent; Direktor des Kärntnertortheaters, "Regenerator" der Wiener Philharmoniker.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haben die Autobuslinie 14A sowie die Straßenbahnlinie 1 und 6 eine Haltestelle.

Die Straßenbahnlinie **1** fährt vom 10., Stefan-Fadinger-Platz zum Matzleinsdorfer Platz (5. Bezirk), quert anschließend - über die Wiedner Hauptstraße - den 4. Bezirk, um beim Karlsplatz in den 1. Bezirk zu wechseln. Ab Staatsoper fährt sie die Ringstraße weiter im Uhrzeigersinn bis zum Franz-Josefs-Kai und diesen bis zur Urania. Dort wechselt sie in den 3. Bezirk, quert bei der Rotundenbrücke den Donaukanal und endet im 2., Prater Hauptallee. Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaisererbersdorf, Zinnergasse. Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3).

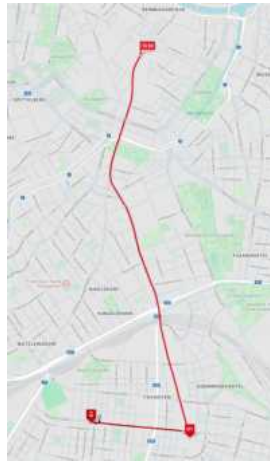
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



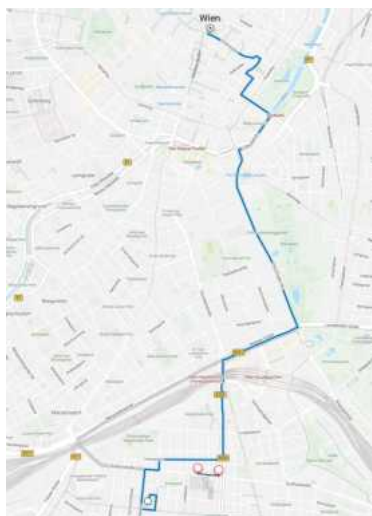
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Eckertgasse wird teils entlang, teils entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Gudrunstraße 184.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oeamtc.at



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Eckertgasse führt über die Pernerstorfergasse zur Quellenstraße und diese wiederum zur Triester Straße. Über diese ist die Anbindung an die A2 Süd-Autobahn und somit an weitere Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

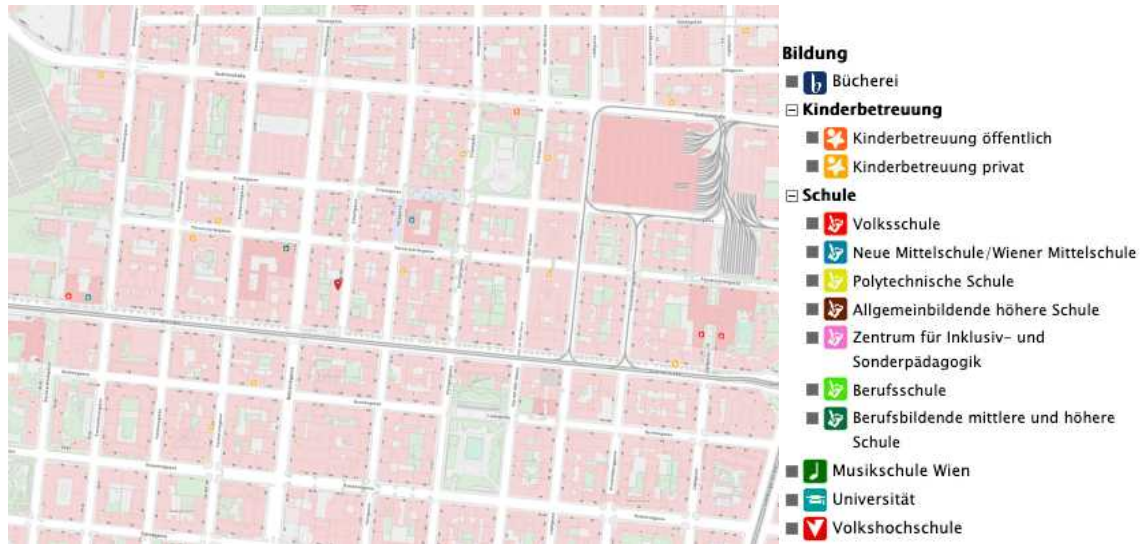
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	5,5 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	4,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	2,0 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	30 Min.	5,5 km
Flughafen	k.A.	50 Min.	22,0 km

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Quellenstraße und der Gudrunstraße.
- Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
- Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Gudrunstraße 150 und in der Rotenhofgasse 70. Die Klinik Favoriten in der Kundratstraße 3 liegt rund 2,0 km entfernt.



Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

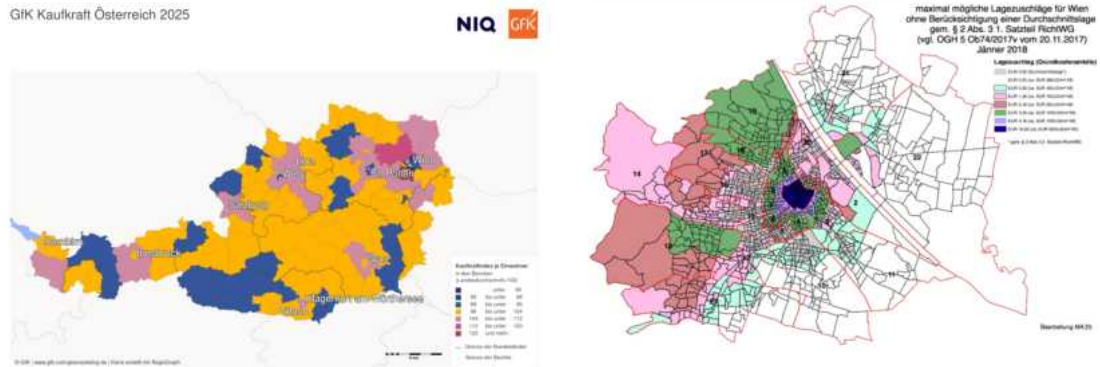
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: GfK

Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 342 m² ausgewiesen.

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1732/1	GST-Fläche	259	
	Bauf. (10)	221	
	Gärten (10)	38	Eckertgasse 20
1732/2	Gärten (10)	83	
GESAMTFLÄCHE		342	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten (10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

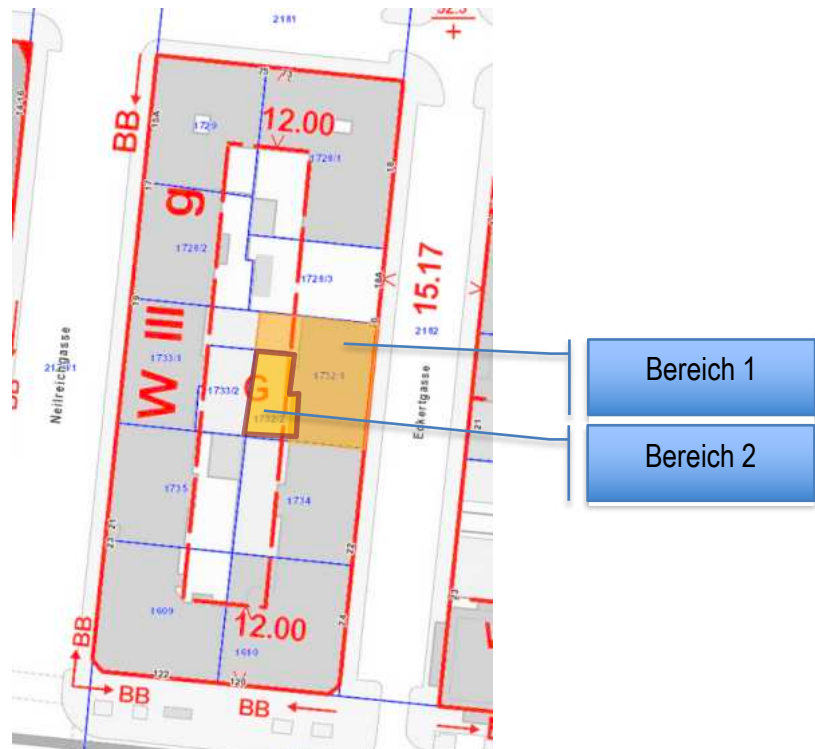


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß Lärmkarte 2022 eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßen- und Schienenlärm (55-60 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

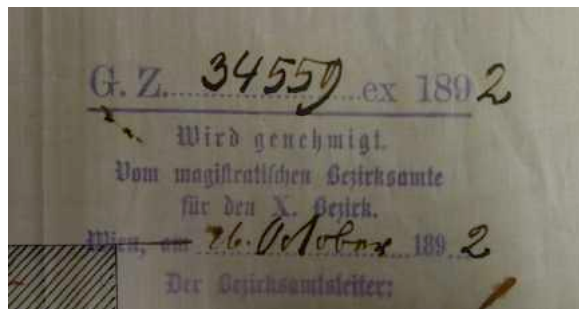


Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

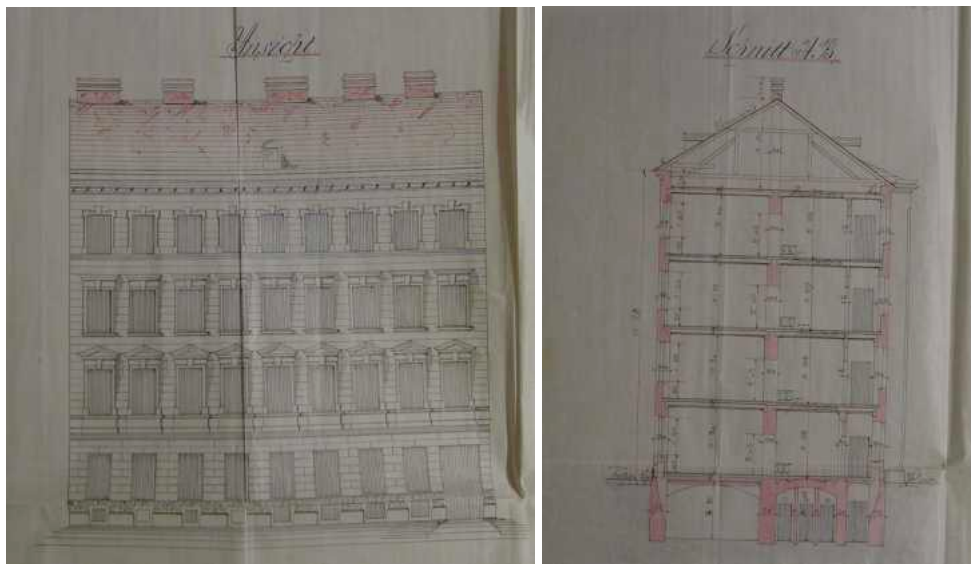
Die bewertungsgegenständlichen Objekte befindet sich im Hochparterre bzw. 3. Stock eines viergeschossigen Gebäudes mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, des Bautyps „Miethaus der Gründerzeit – Straßentrakter“, das laut Bauakt um 1892 errichtet wurde.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

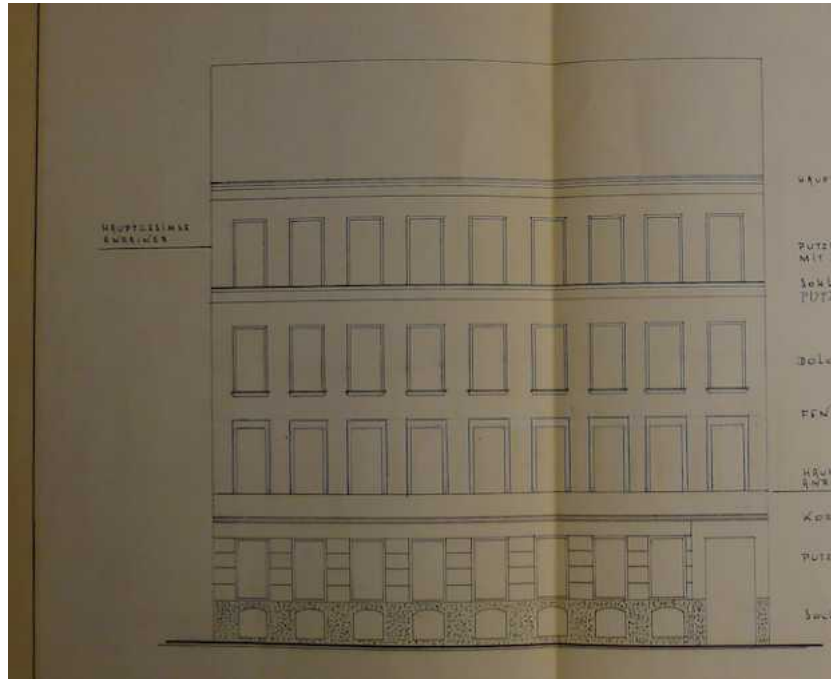
Abb. 16: Historische Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)

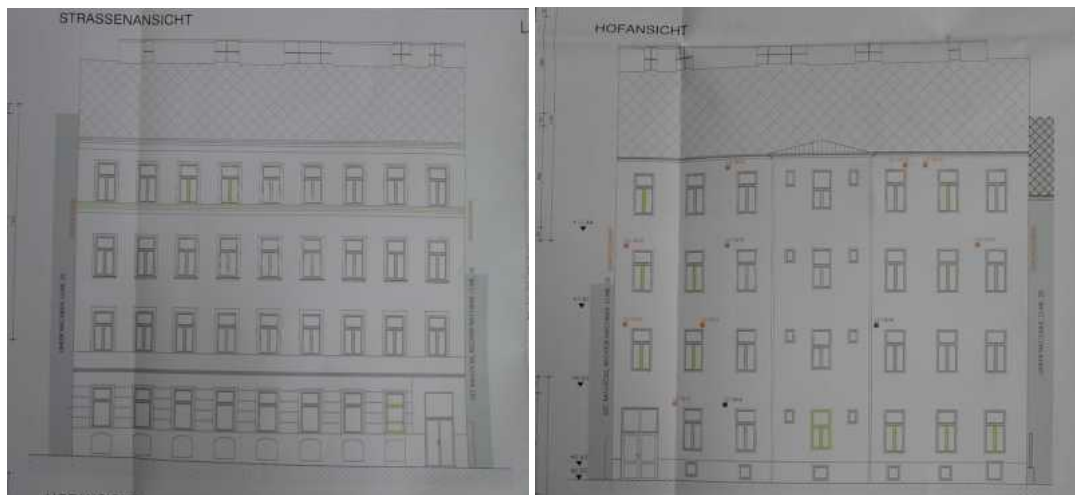


Abb. 17: Ansicht neu



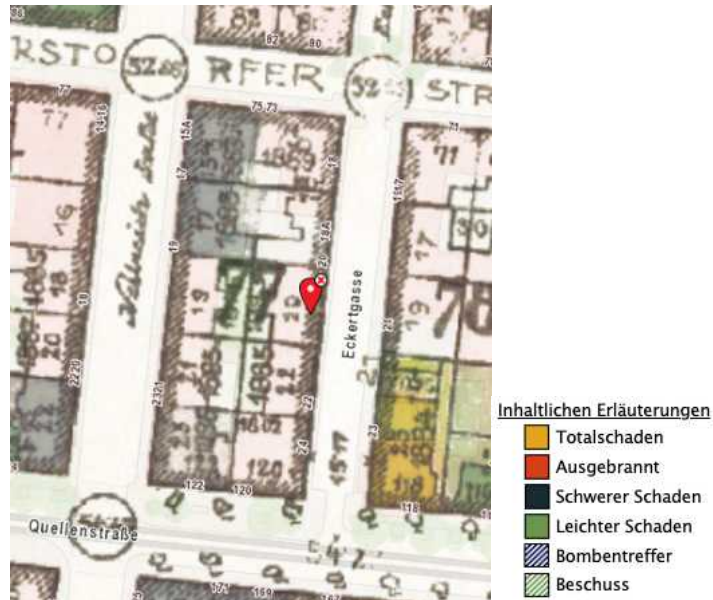
Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt am 15. Mai 1972)

Abb. 18: Ansichten neu



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021)

Abb. 19: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Kriegsschaden.

Die Auskunft des Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: „ ... bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.“

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Eckertgasse über eine doppelflügelige Holztür mit Oberlichte. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen bis leicht sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich nur teilweise instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.



Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich bis teilweise sanierungsbedürftig
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Kellergeschoß Erdgeschoß 1. – 3. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoß
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatte Fassade, teilweise sanierter Zustand (im Bereich der Obergeschoße)
Hoffassade:	verputzt/glatt, sanierter Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Oberlichte
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Steinplatten
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	nicht vorhanden

Auf der Liegenschaft gibt es lt. Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 (TZ 3590/2000) 16 selbstständige Räumlichkeiten, die sich gliedern in

- 15 Wohnungen
- 1 sonstige selbstständige Räumlichkeiten (1 Werkstätte)

Weiters gibt es folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs 3 od. 4 des WEG nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit folgende offene Bauvorhaben:

- Bauinspektion – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO) Fenstertausch hofseitig, Herstellung von Fenstertüren, EG, 1. bis 3. Stock, aus 2021

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Bauliche Abänderung, vom 15. Mai 1972
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung, Top 3, vom 18. August 2009
- Bauinspektion – Bauliche Änderungen, Top 2, vom 20. Mai 2019
- Bauinspektion – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO), vom 01. April 2021

2.6. Objektbestand W2

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 2 ist im Hochparterre der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Sie ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Kunststofffenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

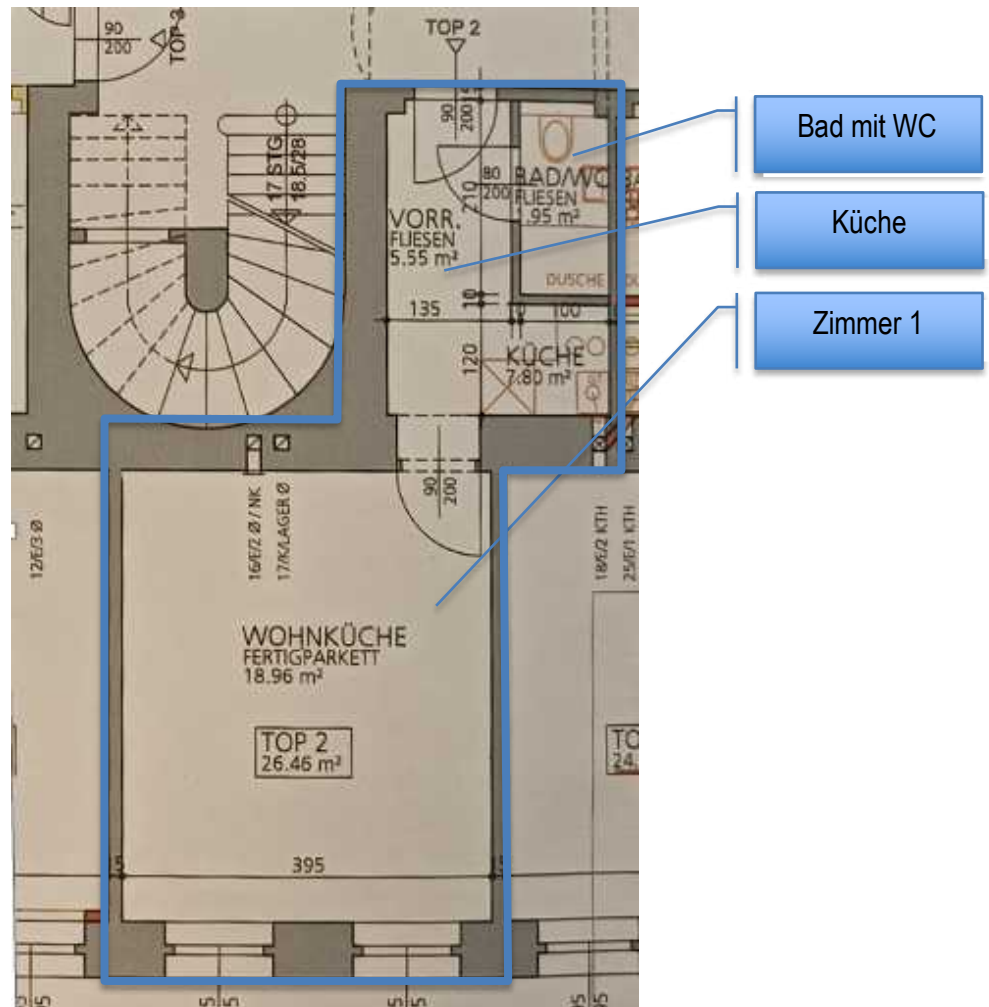
Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in der Küche und dem Zimmer.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|------------|----|--------|
| 1. | Küche | 3. | Zimmer |
| 2. | Bad mit WC | | |

Abb. 20: Wohnungsgrundriss Top 2



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Küche		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Oberlichte in das Stiegenhaus		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Kochplatte, Abwasch, Therme		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Zimmer		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	Oberlichtenkunststofffenster in das Stiegenhaus		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Hänge-WC, mechanische Lüftung		
Zustand:	unterdurchschnittlich – keine Heizung		



Raum:	Zimmer		
Türe:	offener Durchgang		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	durchschnittlich		

2.6.2.1. Nutzfläche Top 2

Im Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten (TZ 3590/2000) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 26,65 m² ausgewiesen.

Erdgesch./Top 2						Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2	A6	A8	A9	0,775	26,65		21

Die Wohnung wurde zwischenzeitlich umgebaut. Im Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021, ist für die Wohnung eine Fläche von 26,45 m² ausgewiesen. Es wird in weiterer Folge von der Fläche laut Nutzwertgutachten ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.6.2.2. Bestandsverhältnis Top 2

Bei der Befundaufnahme war laut Aussage der Verpflichteten eine Bekannte anwesend. Über die Wohnsituation konnte keine klare Aussage getroffen werden. Die Verpflichtete gab bei der Befundaufnahme an, dass die Bekannte lediglich übergangsweise in der Wohnung wohne und pauschal € 400,00 brutto bezahle und die Mietvereinbarung lediglich für drei Jahre gelten würde. Auf mehrfache Nachfrage wurde von der Verpflichteten am 13. Oktober 2025 bekanntgegeben, dass es keinerlei schriftliche Vereinbarung zur Vermietung der Top 2 gibt.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Eckertgasse 20, Tür 2
Mietvertragsbeginn	unbekannt
Vereinb. Hauptmietzins	laut Aussage der Verpflichteten Partei EUR 400,00 (pauschal brutto)
Mietdauer	mündlich auf 3 Jahre befristet (mangels schriftlicher Vereinbarung auf unbestimmte Zeit)
Indexierung	mangels schriftlicher Vereinbarung muss von fehlender Indexierung ausgegangen werden
Kaution	-



2.7. Objektbestand W3

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3 ist im Hochparterre der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür mit Sicherheitsschloss betreten. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein Bad mit WC, zwei Kabinette, einen Gang und zwei Zimmer. Sie ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Kunststofffenster ausgerichtet sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

Die Beheizung erfolgt mittels einer im Gang situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Gang.

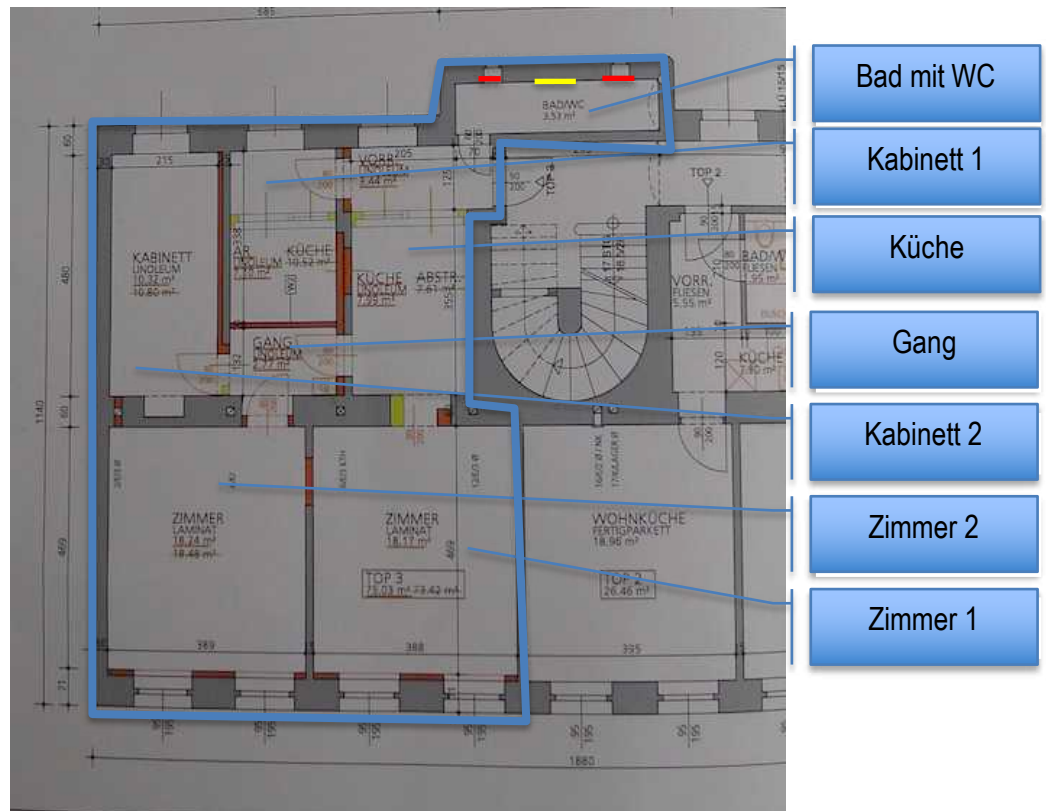
Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.7.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|------------|----|------------|
| 1. | Küche | 5. | Gang |
| 2. | Bad mit WC | 6. | Zimmer 2 |
| 3. | Kabinett 1 | 7. | Kabinett 2 |
| 4. | Zimmer 1 | | |



Abb. 21: Wohnungsgrundriss Top 3



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Küche		
Türe:	einflügelige Holzsicherheitstür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Herd, Abwasch, Geschirrspüler, Dunstabzug		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Kabinett 1, Zimmer 1, Gang		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines hofseitiges Kunststofffenster, Oberlichte zum allgemeinen Gang		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Hänge-WC		
Zustand:	unterdurchschnittlich – teilweise freiliegende Stromkabel zu den Beleuchtungskörpern		



Raum:	Kabinett 1		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	offener Durchgang		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, mit Spots		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Gang		
Türe:	einflügelige Holztür von der/zur Küche bzw. vom/zum Zimmer 2 und Kabinett 2		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gastherme		
begehbare Räume:	Küche, Zimmer 2, Kabinett 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Kabinett 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	durchschnittlich		

2.7.2.1. Nutzfläche Top 3

Im Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten (TZ 3590/2000) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 71,10 m² ausgewiesen.

Eigentum/Top 3				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bewertungsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2	A7	0,875	71,10		62

Die Wohnung wurde zwischenzeitlich umgebaut. Im Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021, ist für die Wohnung eine Fläche von 75,03 m² ausgewiesen. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen. Am Einreichplan, mit Genehmigung vom 18. August 2009 dürften die anderen Wohnungseigentümer der Einbeziehung der Gang-WC's sowie eines allgemeinen Gangteils mitunterfertigt/zugestimmt haben – eine abschließende diesbezügliche Klärung war im Rahmen der Gutachtenserstellung nicht möglich. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.7.2.2. Bestandsverhältnis Top 3

Über die Wohnsituation konnte keine klare Aussage getroffen werden. Die Verpflichtete gab im Zuge der Befundaufnahme am 19. August 2025 an, dass ihre Tochter in der Wohnung wohnen würde. Trotz mehrfacher Nachfrage wurde kein Mietvertrag übermittelt oder weitere Auskünfte zu diesem Mietverhältnis erteilt.

Mangels Informationen zum Bestandsverhältnis wird in der Folge auf die im Zuge des Verfahrens E13 E49/22y ermittelten Umstände zurückgegriffen. Bei einer Befundaufnahme vor Ort am 21. Dezember 2022 im Zuge des Verfahrens E13 E49/22y war die Tochter anwesend. Gemäß Aussage der Tochter am 21. Dezember 2022 wird das bewertungsgegenständliche Objekt von dieser mit ihrem Ehemann und den drei Kindern bewohnt. Die Verpflichtete wohnt nicht in der Wohnung. Ein Mietvertrag sowie der Nachweis über die Mietzinszahlung per Banküberweisung wurden im Zuge des Verfahrens E13 E49/22y nachträglich an das Gericht übermittelt. Der Mietvertrag ist den Anlagen beigelegt.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Eckertgasse 20, Tür 3
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 2017
Vereinb. Hauptmietzins	EUR 450,00 (vermutlich inkl. USt)
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Indexierung	aus dem Mietvertrag geht nicht hervor, dass eine Indexierung vereinbart wurde.
Kaution	-



2.8. Objektbestand W11

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 11 ist im 3. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit Küchennische, ein Bad mit WC, ein Kabinett und ein Zimmer. Sie ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Kunststofffenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

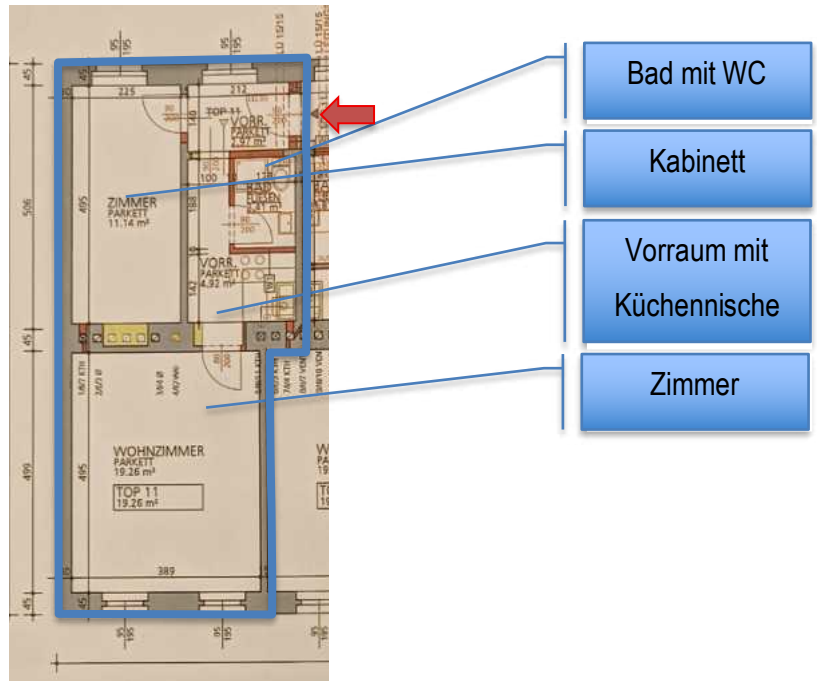
Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.8.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|--------------------------|----|----------|
| 1. | Vorraum mit Küchennische | 3. | Kabinett |
| 2. | Bad mit WC | 4. | Zimmer |

Abb. 22: Wohnungsgrundriss Top 11



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum mit Küchennische		
Türe:	einfügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Herd 4-flammig mit Backrohr, Abwasch, Dunstabzug, Therme		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Kabinett, Zimmer		
Zustand:	unterdurchschnittlich		



Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, WC		
Zustand:	unterdurchschnittlich – keine Lüftung ins Freie, lediglich kleiner Durchbruch in den Vorraum		

Raum:	Kabinett		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	unterdurchschnittlich		



Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststoffenster		
Beheizung:	Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	unterdurchschnittlich		

2.8.2.1. Nutzfläche Top 11

Im Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten (TZ 3590/2000) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 40,70 m² ausgewiesen.

3. Stock/Top 11		Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandgegenstand	RNW	Abminder./Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A7 A9	0,900	40,70	37

Die Wohnung wurde zwischenzeitlich umgebaut. Im Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021, ist für die Wohnung insgesamt (Zusammenzählung der Flächen) eine Fläche von 40,7 m² ausgewiesen. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.8.2.2. Bestandsverhältnis Top 11

Die wesentlichen Mietvertragspunkte des am 10. Oktober 2025 von der verpflichteten Partei übermittelten Mietvertrag sind folgende:

Mietgegenstand	Eckertgasse 20, Tür 11
Mietvertragsbeginn	01. Februar 2024
Vereinb. Hauptmietzins	EUR 300,00 netto bei Mietvertragsbeginn
Mietdauer	3 Jahre
Indexierung	VPI 2005; 10% Schwelle, jedoch mangelhaft ausformuliert somit muss von der Nichtanwendbarkeit ausgegangen werden
Kaution	-



2.9. Objektbestand W12

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 12 ist im 3. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Sicherheitstüre betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Sie ist sowohl straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Kunststofffenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

Die Beheizung erfolgt mittels zwei Elektropaneelen im Zimmer.

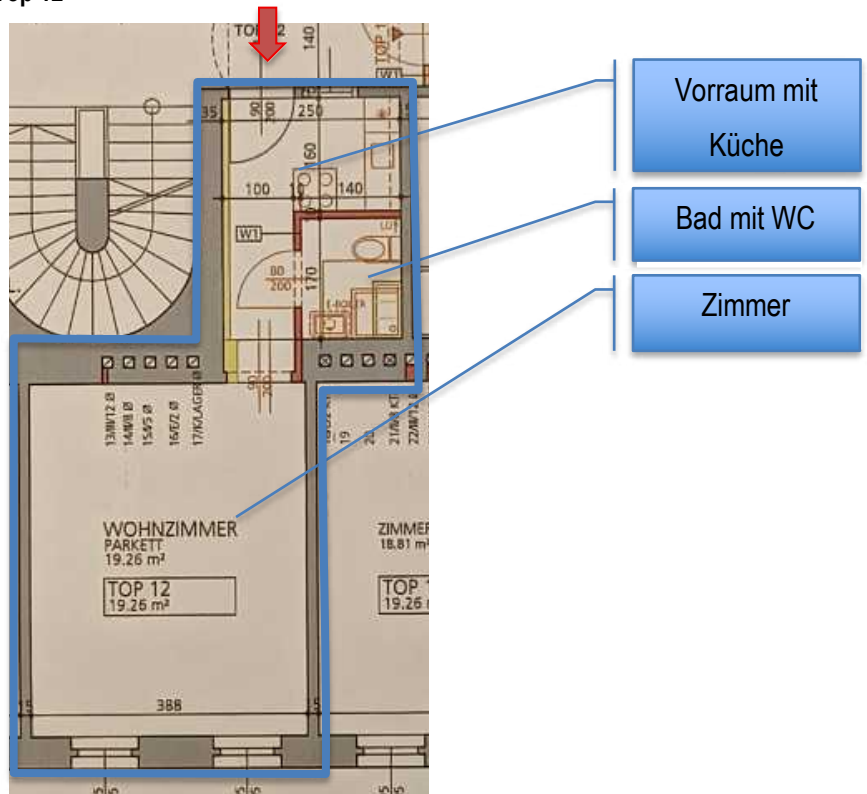
Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.9.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|-------------------|----|--------|
| 1. | Vorraum mit Küche | 3. | Zimmer |
| 2. | Bad mit WC | | |



Abb. 23: Wohnungsgrundriss Top 12



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum mit Küche		
Türe:	einflügelige Sicherheitstüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 Oberlichte in das allgemeine Stiegenhaus		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Herd, Abwasch, Dunstabzug, Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Zimmer 1		
Zustand:	unterdurchschnittlich		



Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, WC, elektrischer Warmwasserspeicher		
Zustand:	unterdurchschnittlich – keine Heizung, keine Lüftung		

Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	elektrische Heizkörper unter Fenster		
Zustand:	unterdurchschnittlich		



2.9.2.1. Nutzfläche Top 12

Im Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten (TZ 3590/2000) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 27,43 m² ausgewiesen.

3. Stock/Top 12					Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesam-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge			/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A4	A5	A8 A9	0,825	27,43		23

Die Wohnung wurde zwischenzeitlich umgebaut. Im Einreichplan, genehmigt am 08. März 2021, ist für die Wohnung eine augenscheinlich fehlerhafte Fläche von 19,26 m² ausgewiesen. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gemäß Nutzwertgutachten.

2.9.2.2. Bestandsverhältnis Top 12

Die wesentlichen Mietvertragspunkte des am 10. Oktober 2025 von der verpflichteten Partei übermittelten Mietvertrag sind folgende:

Mietgegenstand	Eckertgasse 20, Tür 12
Mietvertragsbeginn	15. Dezember 2022
Vereinb. Hauptmietzins	EUR 250,00 netto bei Mietvertragsbeginn
Mietdauer	15. Dezember 2025
Indexierung	VPI 2005; 10% Schwelle, jedoch mangelhaft ausformuliert somit muss von der Nichtanwendbarkeit ausgegangen werden
Kaution	-



2.10. Wohnbeitragsvorschreibung

Die verpflichtete Partei verwaltet die Liegenschaft, die angeforderten Informationen (Protokoll der Eigentümerversammlung, Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft, etwaige abweichende Aufteilung der Aufwendungen, Stand der Reparaturrücklage) wurden nicht übermittelt.

Die verpflichtete Partei hat folgende Unterlagen bezüglich Wohnbeitragsvorschreibungen übermittelt:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1			Eckertgasse 20, 1100 Wien Zinsliste Für BK und Rep. Fond									
2												
3			Stand	Jänner	2007							
4					858							
5	Top	Name	Vorname	m2	Anteile	MWst	BK inkl.	BK/m2	Rep. Rück. 0,50	MWST	Summe	
6	WK			72,42	160	20%	164,39	2,27	36,21	32,88	233,48	
7	1			25,26	20	10%	57,34	2,27	12,63	5,73	75,70	
8	2			26,66	21	10%	60,50	2,27	13,33	6,05	79,88	
9	3			71,10	62	10%	161,40	2,27	36,55	16,14	213,09	
10	4			65,79	64	10%	149,34	2,27	32,90	14,93	197,17	
11	5			26,43	23	10%	60,00	2,27	13,22	6,00	79,22	
12	6			49,61	48	10%	112,61	2,27	24,81	11,26	148,68	
13				67,54	62	10%	153,32	2,27	33,77	15,33	202,42	
14	8			27,43	23	10%	62,27	2,27	13,72	6,23	82,22	
15	9			50,91	47	10%	115,57	2,27	25,46	11,56	152,59	
16	10			26,66	22	10%	60,50	2,27	13,33	6,05	79,88	
17	11			40,70	37	10%	92,39	2,27	20,35	9,24	121,98	
18	12			27,43	23	10%	62,27	2,27	13,72	6,23	82,22	
19	13			50,71	46	10%	115,11	2,27	25,36	11,51	151,98	
20		SUMME		628,63	658		1 427,01		314,38	159,14	1 900,51	

2.11. Aufteilung der Aufwendungen

Im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3590/2000) ist unter Punkt VIII hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen folgendes geregelt:

VIII.

Die Vertragsparteien haben vereinbart, daß sämtliche, die gesamte Wohnhausanlage Eckertgasse 20 betreffenden Aufwendungen von den Miteigentümern im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zur gesamten Nutzfläche, berechnet gem. der Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl.Ing. Sassan Hossein vom 13.4.1999, sowie im Sinne der §§ 17 und 21 ff MRG, zu tragen sind.
Die in der Tabelle in der Spalte A genannten Miteigentümer erklären hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung im Grundbuch gem. § 19 Abs. 6 WEG.



2.12. Rücklage/ Investitionsvorschau

Seitens der Hausverwalterin (verpflichtete Partei) wurde keine Information über den Stand der Reparaturrücklage, geplante Sanierungen oder Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft übermittelt. Ein Protokoll der letzten Eigentümerversammlung oder Informationen über den Zeitpunkt der nächsten, liegen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet sind, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.



Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1965 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$



EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE....Reinertrag
BW....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht bebauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswernerhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
3	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20

Abb. 24: Lage der Vergleichswerte

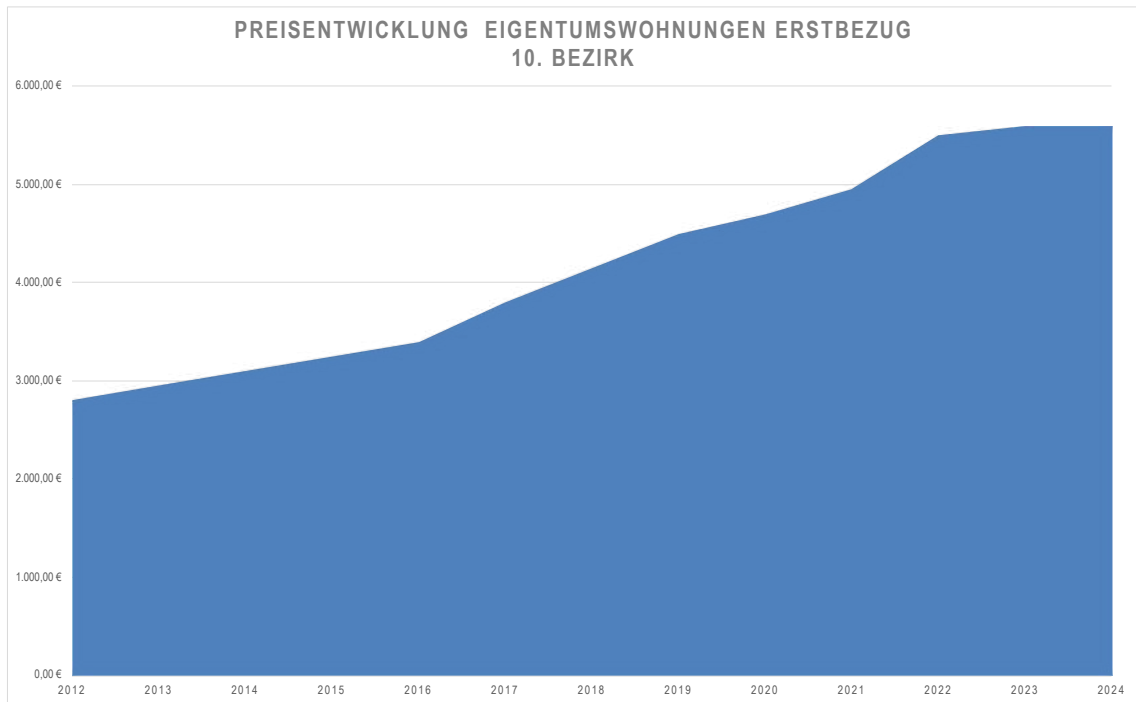


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende zeitliche Anpassung vorgenommen:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	19,15%	1.849,18 €
2	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	13,13%	2.231,61 €
3	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	19,15%	1.754,17 €
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	19,15%	2.198,00 €
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	19,15%	1.375,78 €



Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.154,67 €	1.375,78 €
Maximum	1.972,58 €	2.231,61 €
Median	1.551,99 €	1.849,18 €
Mittelwert	1.599,25 €	1.881,75 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.882,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.2.4. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.2.5. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.



3.3.2.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10064; ECKERTGASSE 20

Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.

In den vorliegenden Mietverträgen sind keine Betriebskostenkonti ausgewiesen. Für Top 2 und Top 3 wurden laut Aussage der verpflichteten Partei Pauschalmieten vereinbart. Die Betriebskosten der Top 3 werden von einem Dritten (dem Ehemann der Tochter der Verpflichteten) bezahlt. Ob es sich dabei um einen „good-will“ oder eine mündliche Vereinbarung handelt, kann nicht gesagt werden. Aufgrund dessen werden die Betriebskosten gem. Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung in Abzug gebracht.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich für die bewertungsgegenständlichen Objekte der Hauptmietzins wie folgt:



3.3.2.6.1. Hauptmietzinsaufstellung Top 2

monatlicher Pauschalmietzins	26,65 m ²	400,00 €
abzgl. Ust	10%	-36,36 €
		363,64 €
abzgl. BK		-60,50 €
Hauptmietzins netto		303,14 €

3.3.2.6.2. Hauptmietzinsaufstellung Top 3

monatlicher Pauschalmietzins	75,03 m ²	450,00 €
abzgl. Ust	10%	-40,91 €
		409,09 €
abzgl. BK		-161,40 €
Hauptmietzins netto		247,69 €

3.3.2.6.3. Hauptmietzinsaufstellung Top 11

Nutzfläche	40,7 m ²	
Hauptmietzins netto		300,00 €

3.3.2.6.4. Hauptmietzinsaufstellung Top 12

Nutzfläche	27,43 m ²	
Hauptmietzins netto		250,00 €



3.3.2.6.5. Zinssatz Wohnungen

Top 2 und 3

Ausgehend von der Vermietung zu Wohnzwecken mit mangelnder schriftlicher Vereinbarung zur Indexierung und Befristung wird bei der Mietsituation somit von einem erhöhten Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der Mietensituation nur gering gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften durchschnittlichen Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 2 und Top 3 wie folgt ermitteln:

durchschnittliche bis gute Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Risiko Mietsituation leicht erhöht	2,00%
Objektqualität durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	-0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	4,50%

Top 11 und 12

Ausgehend von der befristeten Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem durchschnittlichen Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist nach angenommener Sanierung mit einem Abschlag von 0,5 zu bewerten. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Das Entwicklungspotential wird aufgrund der Vermietung nach Sanierung zu einem nachhaltigen Mietzins mit einem Abschlag von 0,75 zu bewerten.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften durchschnittlichen Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 11 und Top 12 wie folgt ermitteln:

durchschnittliche bis gute Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Risiko Mietsituation durchschnittlich	0,00%
Objektqualität saniert	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	-0,75%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	1,75%



Die für die Bestandseinheiten angenommene Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 40 Jahren bemessen.

Da die Wohnung **Top 2** nicht der Ausstattungskategorie A entspricht, wird wie folgt von einem nachhaltigen nicht wertgesicherten Mietzins ausgegangen:

- Top 2 € 5,00 pro m²

Bei der unbefristet vermieteten Wohnung **Top 3** wird von dem aus einem Vorverfahren übergebenen Mietvertrag ausgegangen, der Mietzins beträgt nicht wertgesichert:

- Top 3 € 3,30 pro m²

Bei der Wohnung **Top 11** wird aufgrund der kurzen Befristungsrestdauer von einem nachhaltigen Mietzins nach Sanierung ausgegangen:

- Top 11 € 7,50 pro m²

Bei der Wohnung **Top 12** wird aufgrund der kurzen Befristungsrestdauer von einem nachhaltigen Mietzins nach Sanierung ausgegangen, wobei die Ausstattungskategorie A aufgrund der erforderlichen Größe nicht erreicht werden kann:

- Top 12 € 6,00 pro m²

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Gebäudes wird entgegen der Wohnbeitragsvorschrift von € 1,50 pro m² ausgegangen.



3.3.3. Verkehrswertermittlung W2

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		26,65	€ 1.882	€ 50.155
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil		26,65		€ 50.155

Baujahr	1892
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	40	
Kapitalisierungszinssatz	4,50 %	
Diskontierungsfaktor	5,81636	
diskontierter Bodenwert		€ 8.623

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	26,65	€ 5,00	€ 133,25	€ 1.599
Jahresrohertrag gesamt	26,65		€ 133,25	€ 1.599
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 48
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 32
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 480
Jahresreinertrag				€ 1.039

Restnutzungsdauer/ Jahre	40	
Kapitalisierungszinssatz	4,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	18,40158	
kapitalisierte Reinerträge		€ 19.126
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		€ 8.623
Ertragswert des Objektes		€ 27.749
Marktanpassung*		€ 0
Verkehrswert des Objektes		€ 27.749

Verkehrswert des Objektes	rd.	€ 28.000
----------------------------------	------------	-----------------

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 1.041,23
---	-------------------



3.3.4. Verkehrswertermittlung W3

	%	m ²	€ / m ²									
Grundkostenanteil		75,03	€ 1.882	€ 141.206								
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0								
Bodenwertanteil		75,03		€ 141.206								
<table border="1"><tr><td>Baujahr</td><td>1892</td></tr><tr><td>fiktives Baujahr</td><td>1965</td></tr><tr><td>Stichtag</td><td>2025</td></tr><tr><td>GND</td><td>100</td></tr></table>					Baujahr	1892	fiktives Baujahr	1965	Stichtag	2025	GND	100
Baujahr	1892											
fiktives Baujahr	1965											
Stichtag	2025											
GND	100											
Restnutzungsdauer/ Jahre			40									
Kapitalisierungszinssatz			4,50 %									
Diskontierungsfaktor			5,81636									
diskontierter Bodenwert				€ 24.277								

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	75,03	€ 3,30	€ 247,69	€ 2.972
Jahresrohertrag gesamt	75,03		€ 247,69	€ 2.972
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 89
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 59
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.351
Jahresreinertrag				€ 1.473
Restnutzungsdauer/ Jahre			40	
Kapitalisierungszinssatz			4,50 %	
Rentenbarwertfaktor V			18,40158	
kapitalisierte Reinerträge				€ 27.108
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil				€ 24.277
Ertragswert des Objektes				€ 51.385
Marktanpassung*	-10,00%			-€ 5.139
Verkehrswert des Objektes				€ 46.247
Verkehrswert des Objektes			rd.	€ 46.000

*) erforderliche Neuparifizierung, Risiko eventuell unvollständige Zustimmungserklärung der Wohnungseigentümer zur teilweisen Einbeziehung des allgemeinen Ganges und der Gang-WCs

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 616,38
---	-----------------



3.3.5. Verkehrswertermittlung W11

	%	m ²	€/ m ²
Grundkostenanteil		40,70	€ 1.882
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0
Bodenwertanteil		40,70	€ 76.597

Baujahr	1892
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Diskontierungsfaktor	2,00160
diskontierter Bodenwert	€ 38.268

erzielbare Nettomiete	m ²	€/ m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	40,70	€ 7,50	€ 305,25	€ 3.663
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 110
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 73
abzgl. Instandhaltung (€/ m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 733
Jahresreinertrag				€ 2.747

Baujahr	1892
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	28,59423

kapitalisierte Reinerträge				€ 78.555
abzgl. überhöhte Miete MV Restlaufzeit	15 Monate	€ 3,00	€ 122,10	-€ 1.832
abzgl. Sanierungskosten*		40,70 m ²	€ 600,00 /m ²	-€ 24.420
zzgl. diskontierte Bodenwert				€ 38.268
Ertragswert				€ 90.572

Verkehrswert des Objektes	€ 90.572
Verkehrswert des Objektes	rd. € 91.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.225,36
---	-------------------



3.3.6. Verkehrswertermittlung W12

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		27,43	€ 1.882
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0
Bodenwertanteil		27,43	€ 51.623

Baujahr	1892
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Diskontierungsfaktor	2,00160
diskontierter Bodenwert	€ 25.791

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	27,43	€ 6,00	€ 164,58	€ 1.975
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 59
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 39
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 494
Jahresreinertrag				€ 1.382

Baujahr	1892
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2025
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	40
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	28,59423

kapitalisierte Reinerträge				€ 39.531
abzgl. Überhöte Miete MV Restlaufzeit	2 Monate	€ 4,50	€ 123,44	-€ 247
abzgl. Sanierungskosten*		27,43 m ²	€ 800,00 /m ²	-€ 21.944
zzgl. diskontierte Bodenwert				€ 25.791
Ertragswert				€ 43.131

Verkehrswert des Objektes	€ 43.131
Verkehrswert des Objektes	rd. € 43.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 1.572,40
---	-------------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 19

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 21/658 Anteilen, B-LNr. 19 verbunden mit
Wohnungseigentum an W2 der EZ 296, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Eckertgasse 20,

beträgt zum Stichtag, den 19. August 2025 gerundet

€ 28.000,-

(in Worten: Euro achtundzwanzigtausend)



4.2. B-LNr. 10

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 62/658 Anteilen, B-LNr. 10 verbunden mit
Wohnungseigentum an W3 der EZ 296, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Eckertgasse 20,

beträgt zum Stichtag, den 19. August 2025 gerundet

€ 46.000,-

(in Worten: Euro sechsendvierzigtausend)



4.3. B-LNr. 7

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 37/658 Anteilen, B-LNr. 7 verbunden mit
Wohnungseigentum an W11 der EZ 296, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Eckertgasse 20,

beträgt zum Stichtag, den 19. August 2025 gerundet

€ 91.000,-

(in Worten: Euro einundneunzigtausend)



4.4. B-LNr. 3

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 23/658 Anteilen, B-LNr. 3 verbunden mit
Wohnungseigentum an W12 der EZ 296, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Eckertgasse 20,

beträgt zum Stichtag, den 19. August 2025 gerundet

€ 43.000,-

(in Worten: Euro dreiundvierzigtausend)

Wien, 23. Oktober 2025



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:

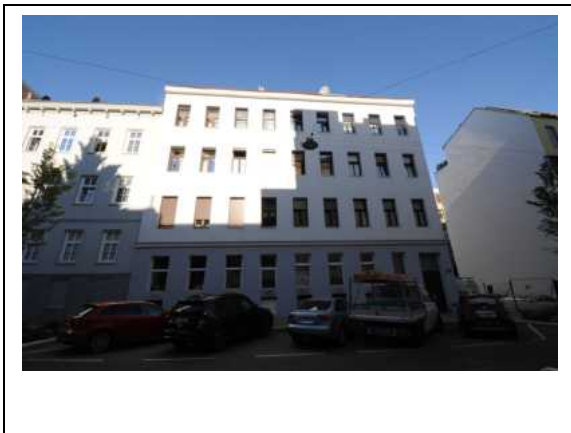


Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

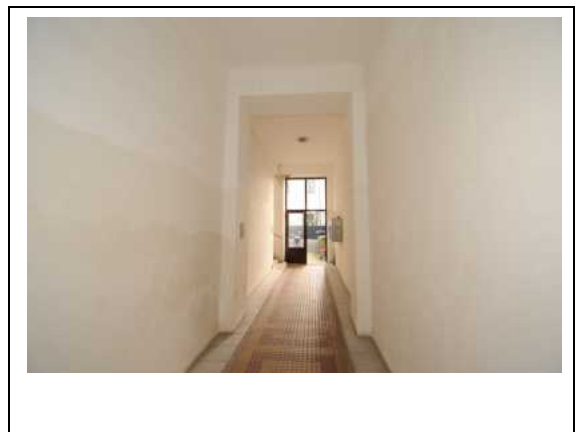


Foto 5:

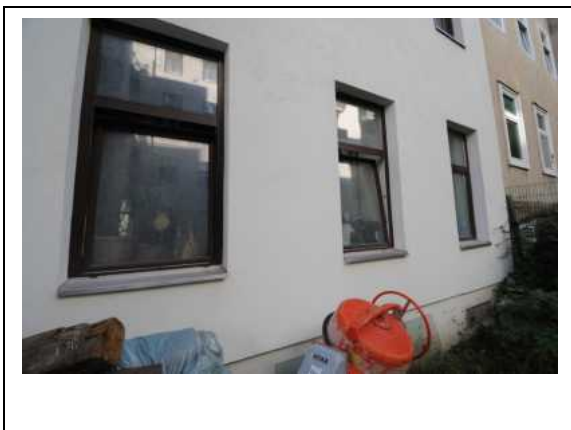


Foto 6:

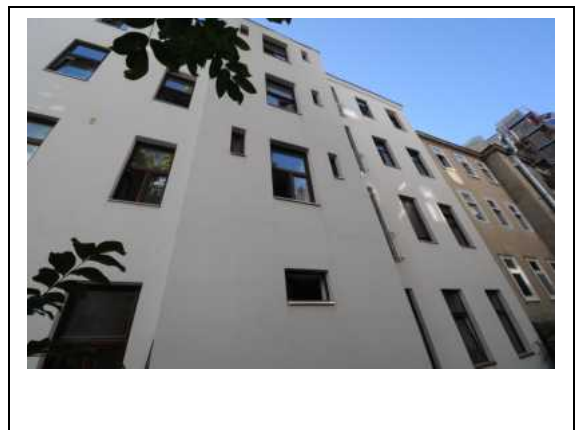




Foto 7:

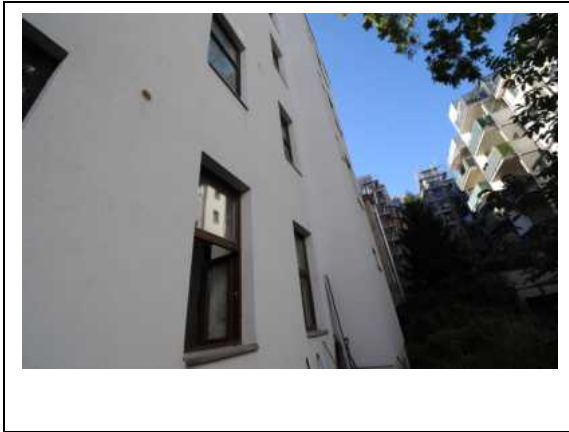


Foto 8:

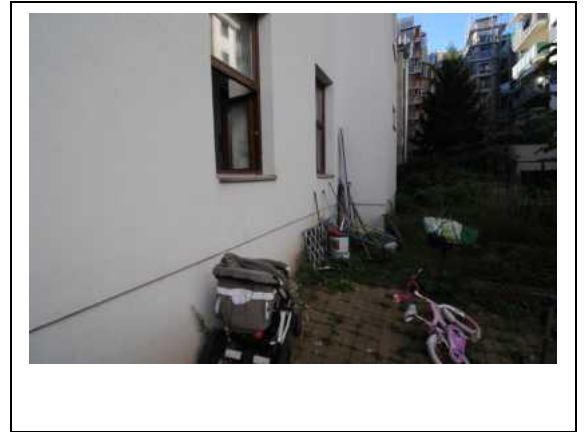


Foto 9:

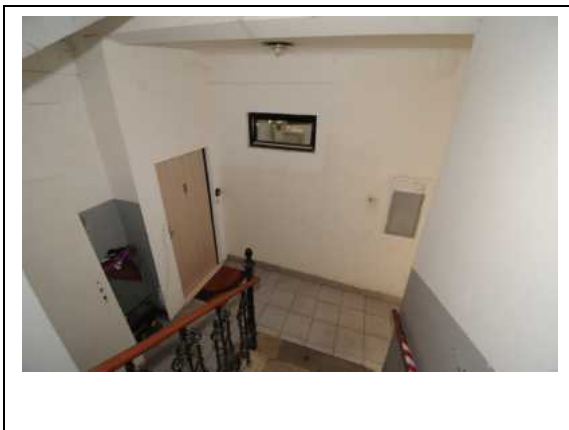


Foto 10:

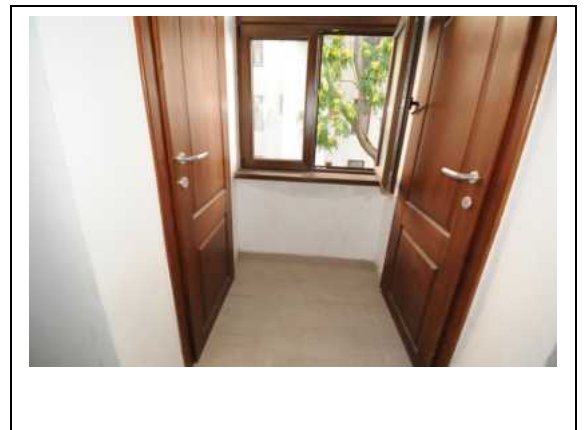


Foto 11:



Foto 12:

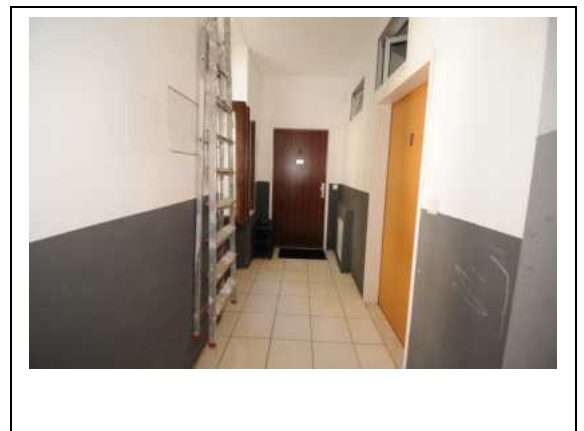




Foto 13:

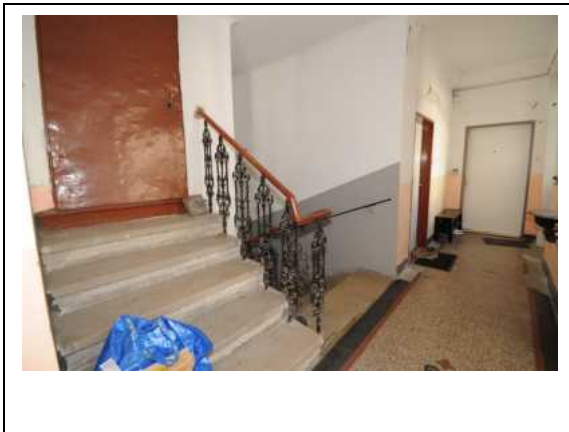


Foto 14:

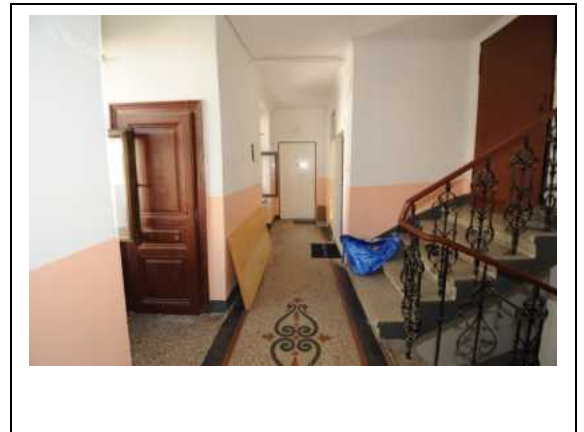


Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:

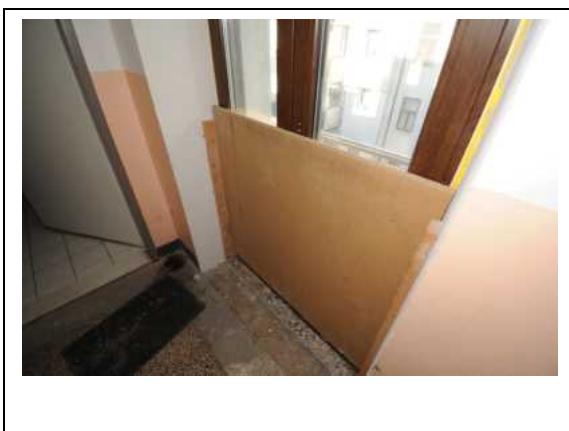


Foto 18:





Foto 19:

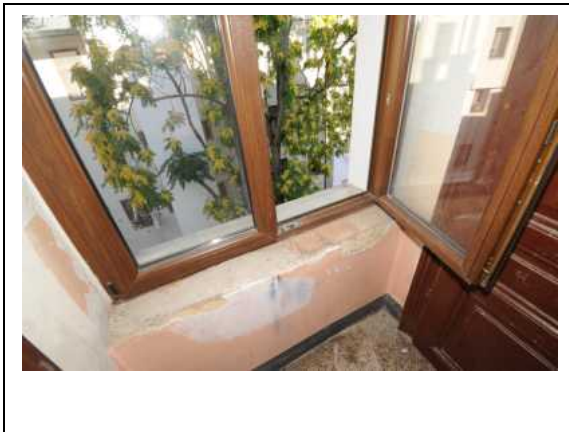


Foto 20:



Foto 21:

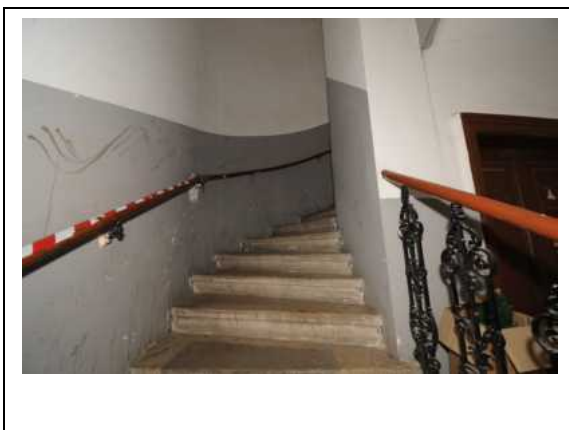


Foto 22:



Foto 23:

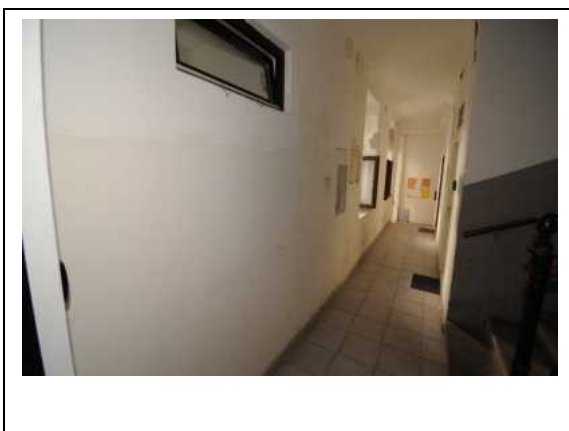


Foto 24:





Foto 25:

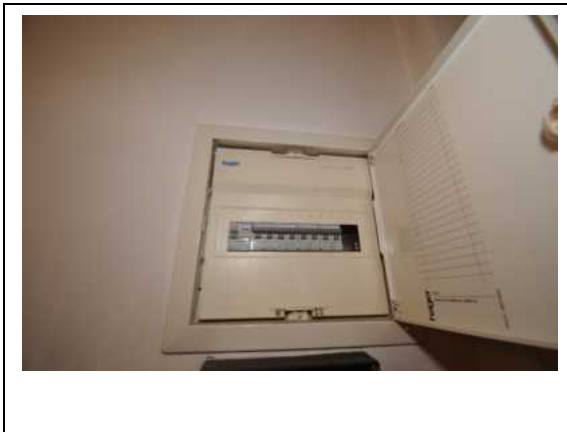


Foto 26:

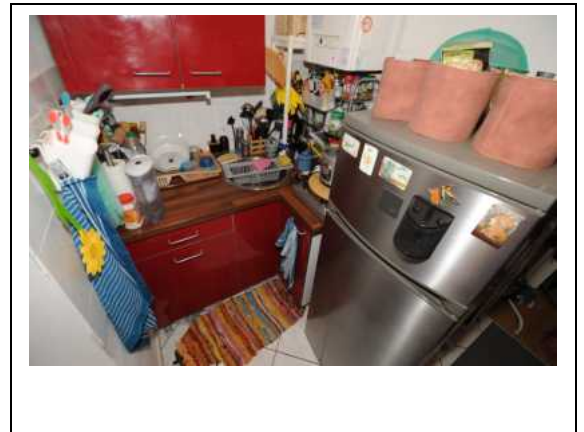


Foto 27:



Foto 28:

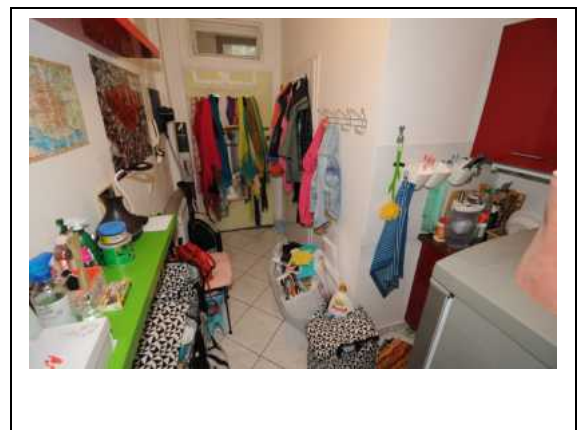


Foto 29:

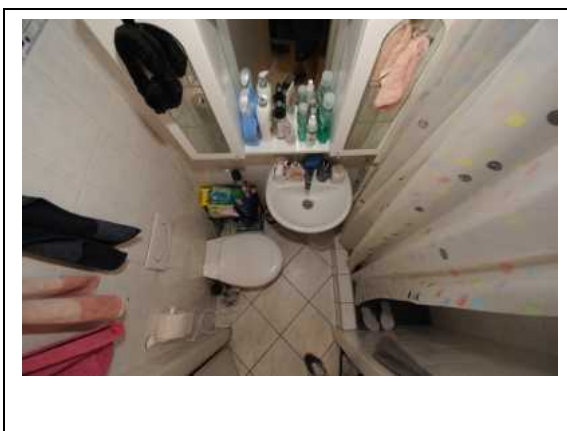


Foto 30:

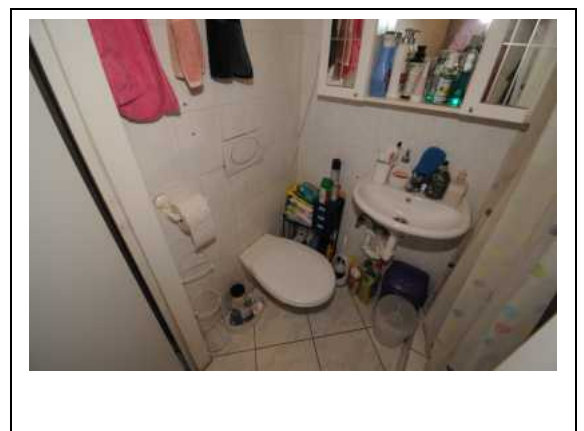




Foto 31:

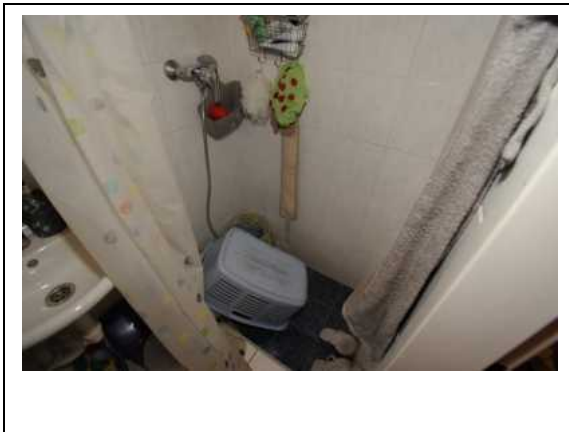


Foto 32:

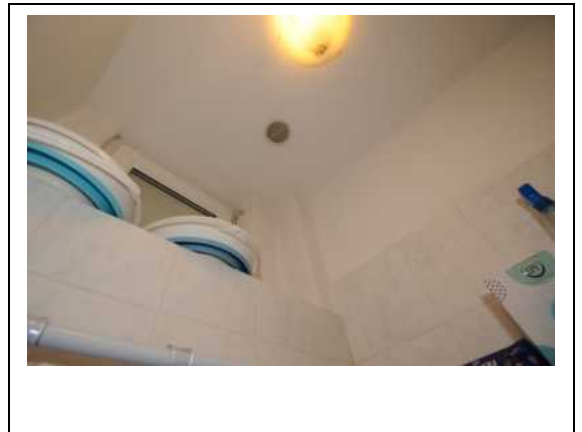


Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:

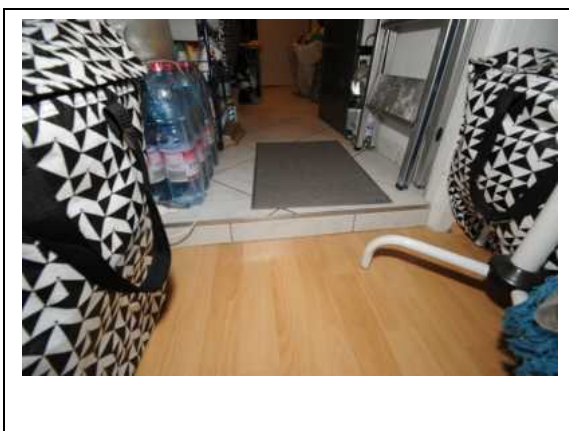


Foto 36:

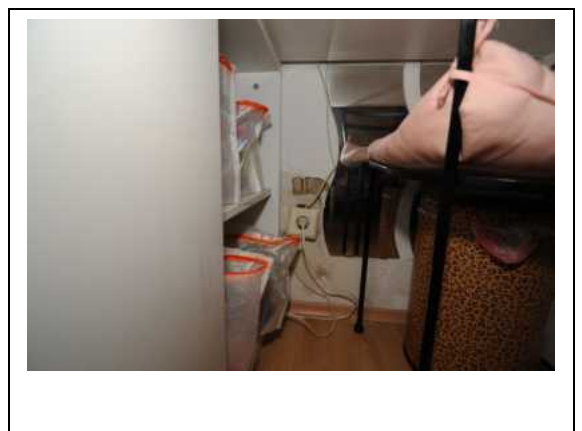




Foto 37:



Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:

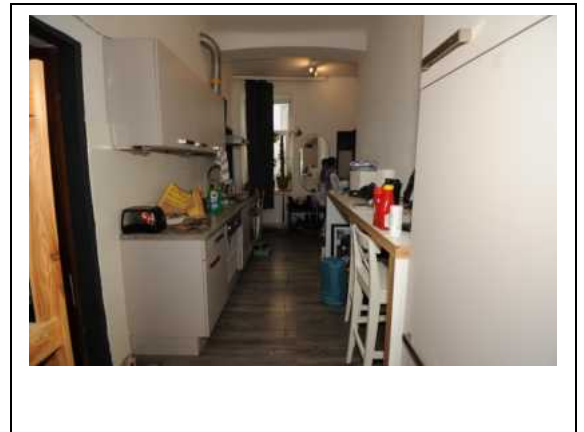


Foto 45:



Foto 46:

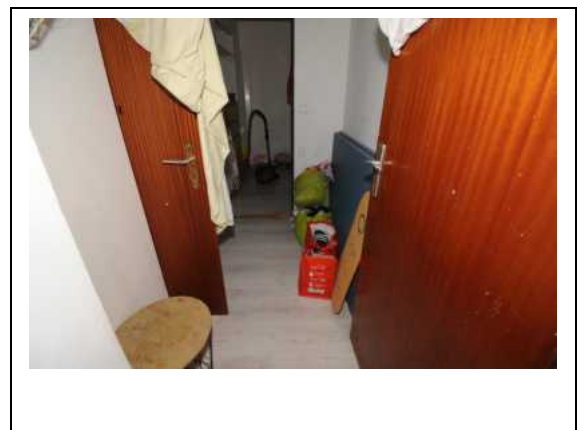


Foto 47:



Foto 48:





Foto 49:

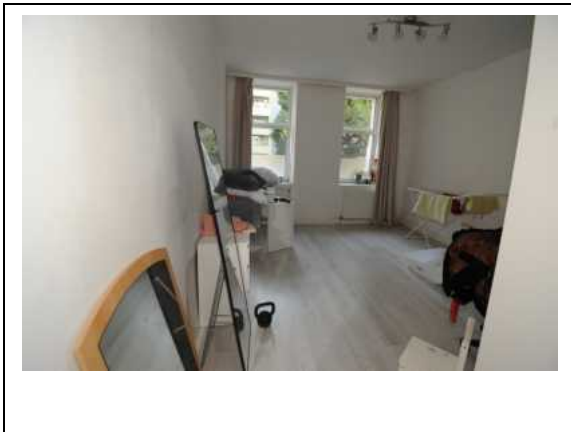


Foto 50:



Foto 51:

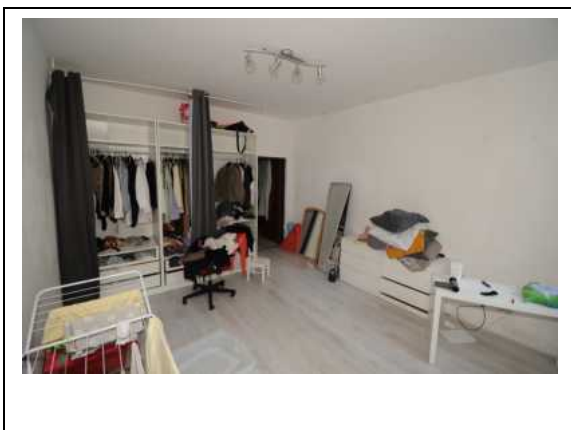


Foto 52:

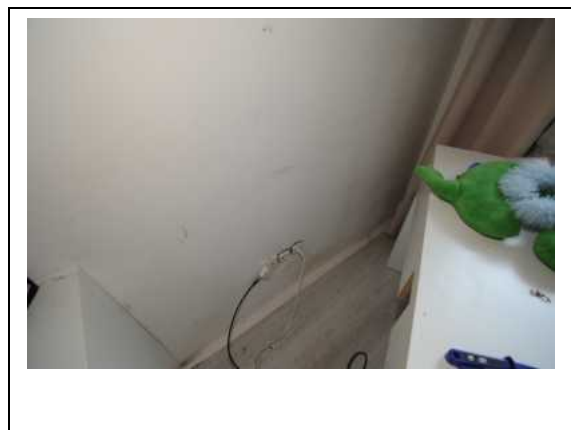


Foto 53:

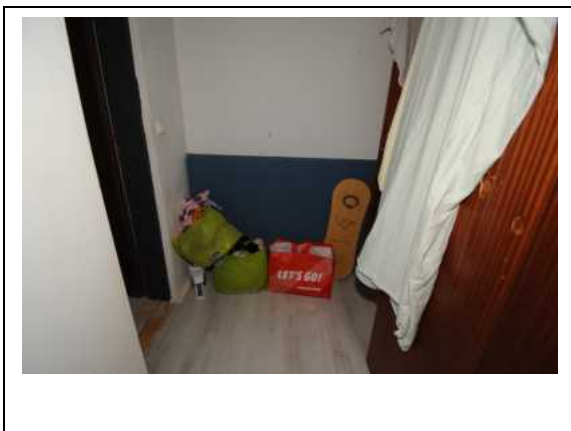


Foto 54:

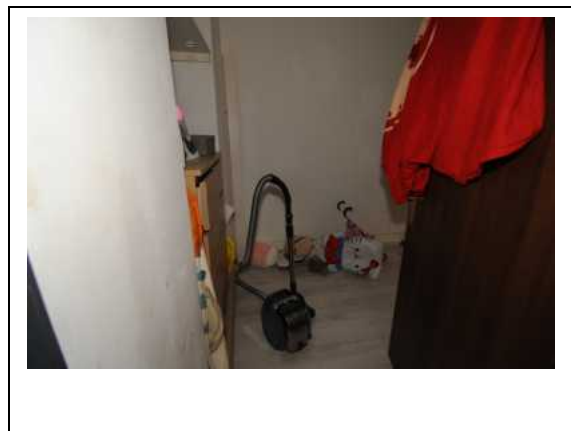




Foto 55:

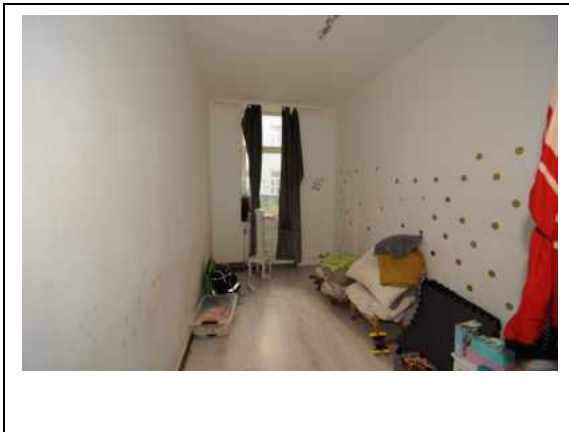


Foto 56:

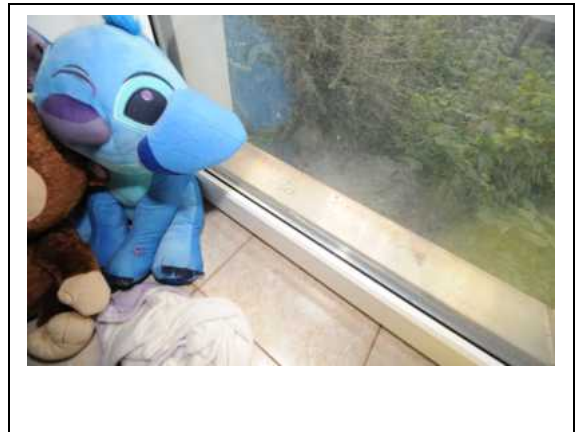


Foto 57:



Foto 58:

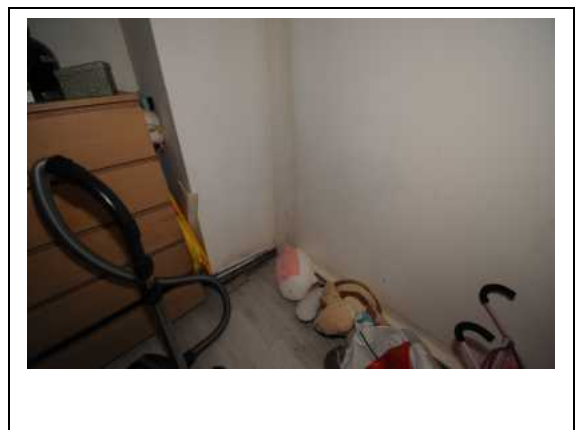


Foto 59:

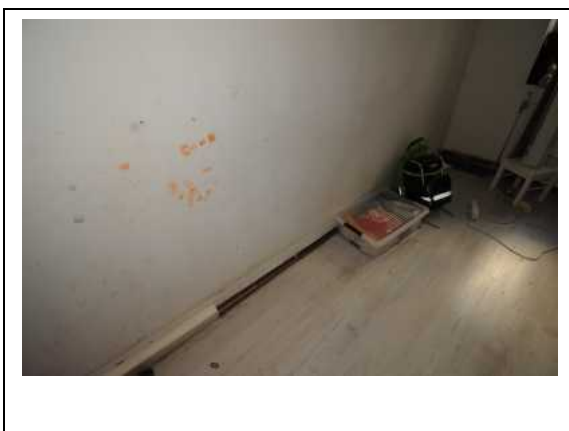


Foto 60:

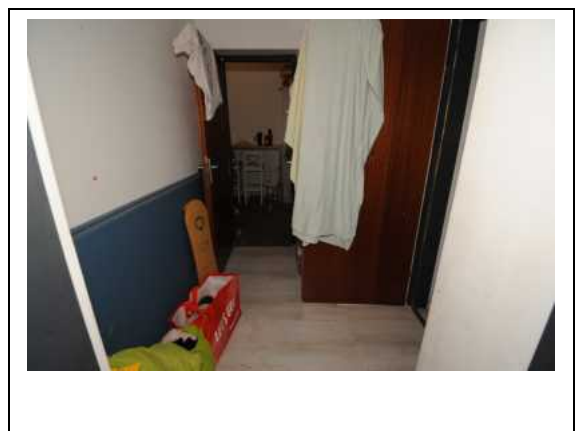




Foto 61:

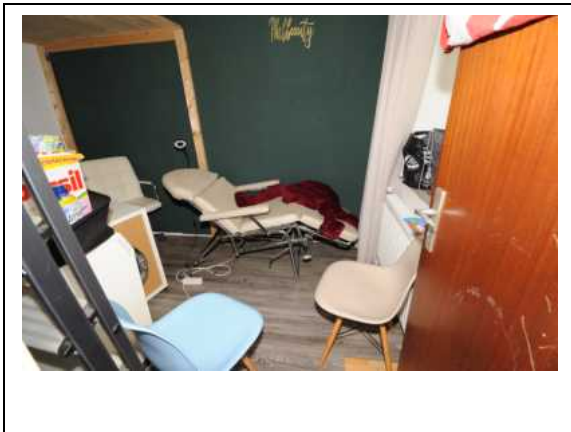


Foto 62:

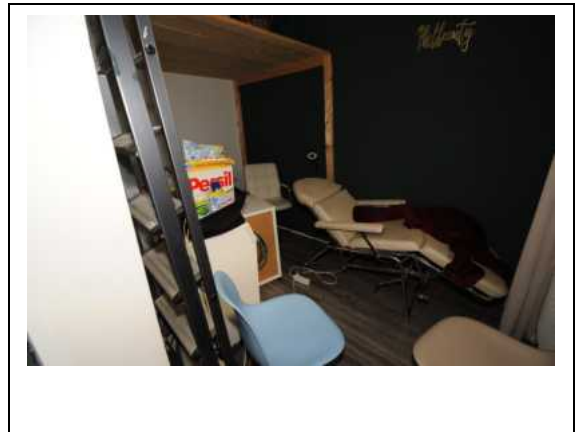


Foto 63:

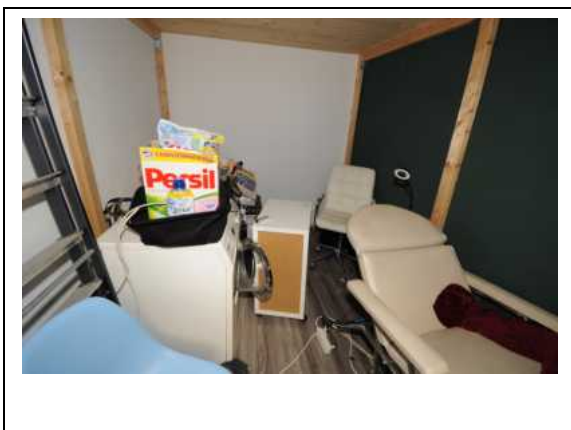


Foto 64:

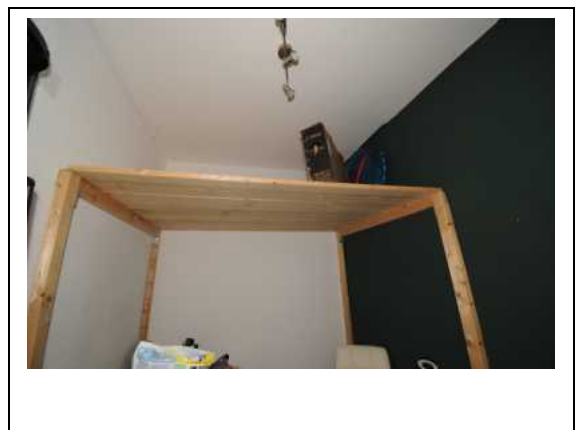


Foto 65:

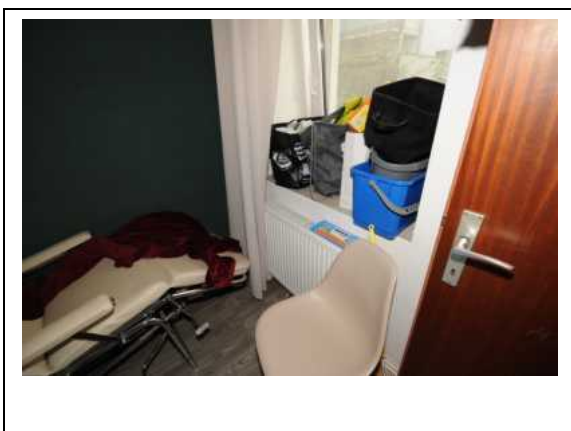


Foto 66:

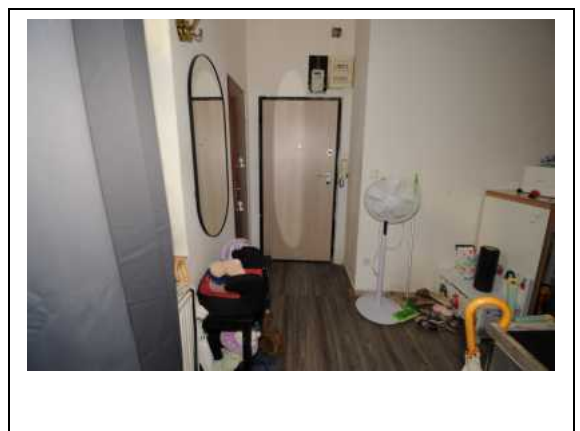




Foto 67:



Foto 68:

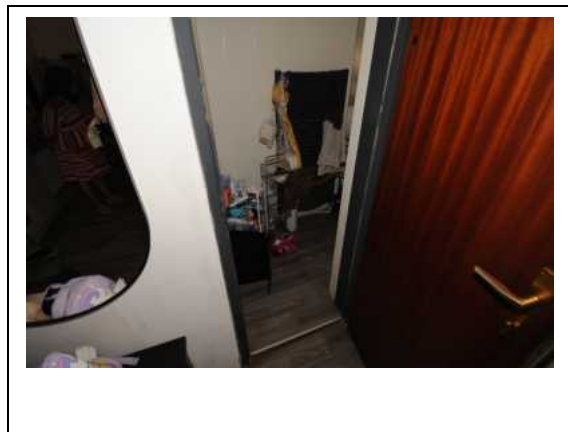


Foto 69:



Foto 70:

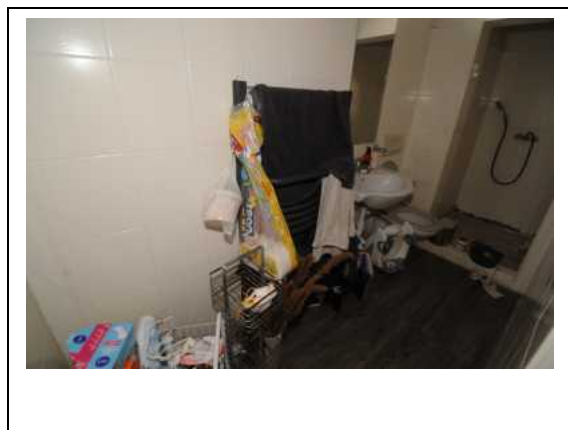


Foto 71:



Foto 72:

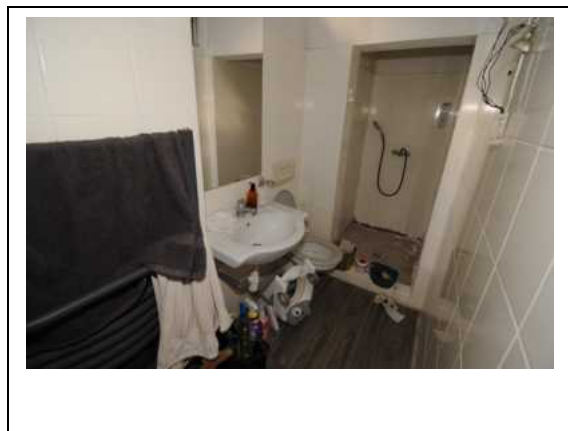




Foto 73:

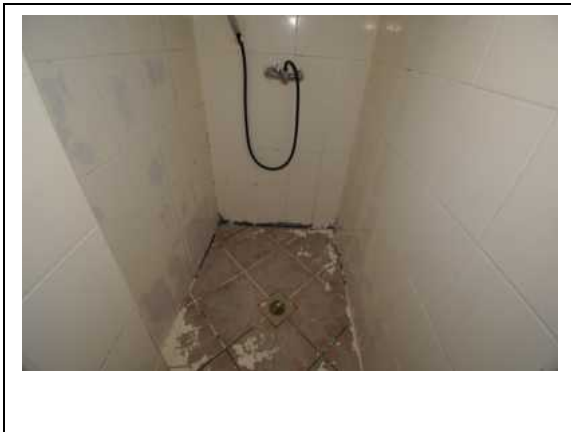


Foto 74:



Foto 75:

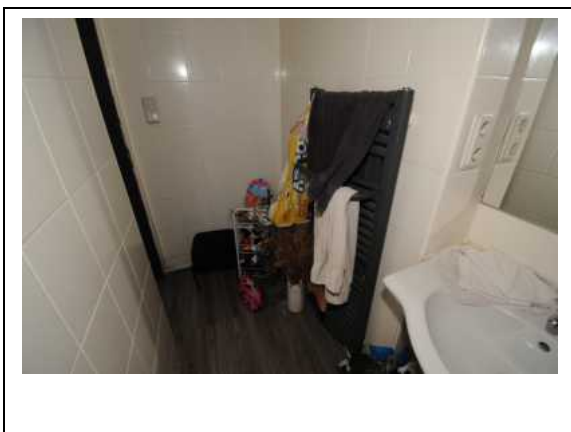


Foto 76:

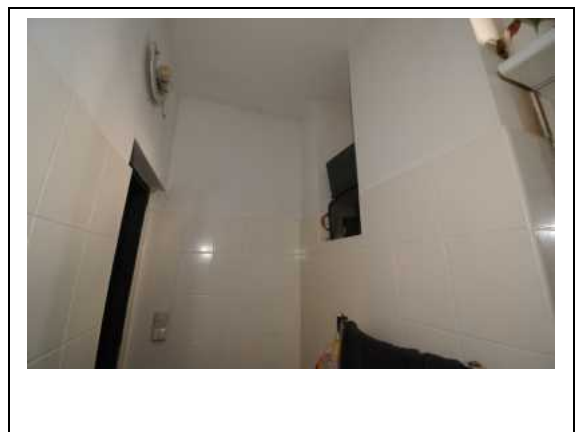


Foto 77:

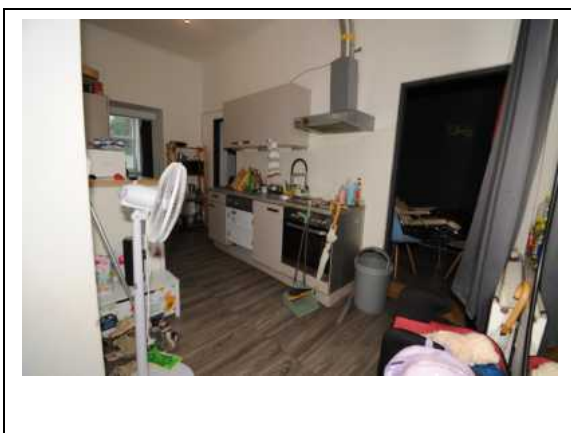


Foto 78:

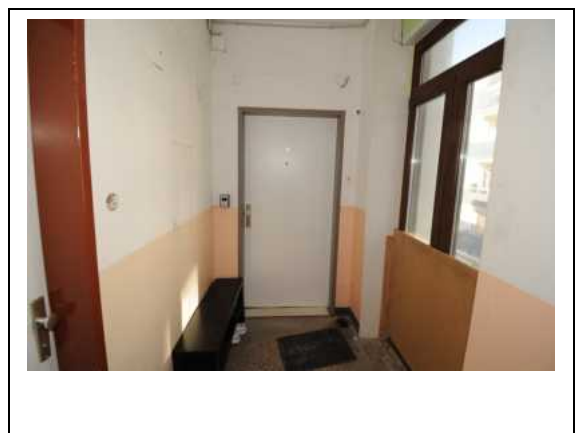




Foto 79:

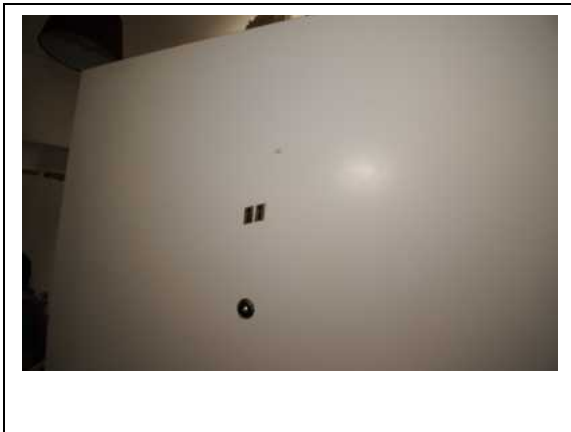


Foto 80:



Foto 81:

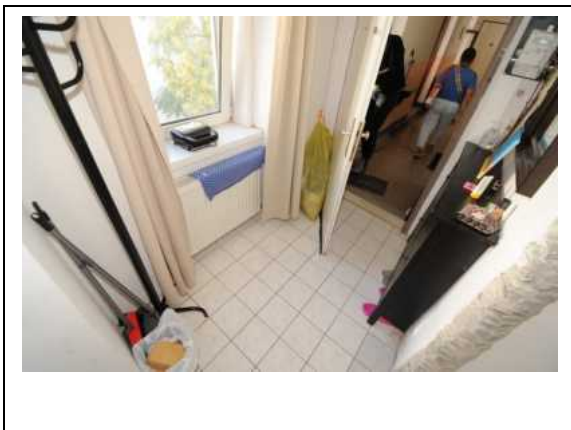


Foto 82:

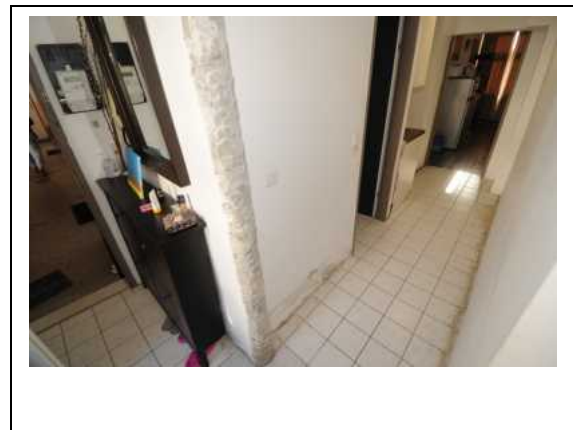


Foto 83:



Foto 84:

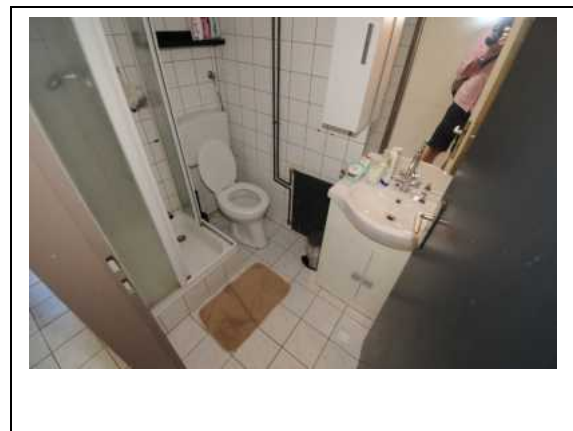




Foto 85:



Foto 86:



Foto 87:

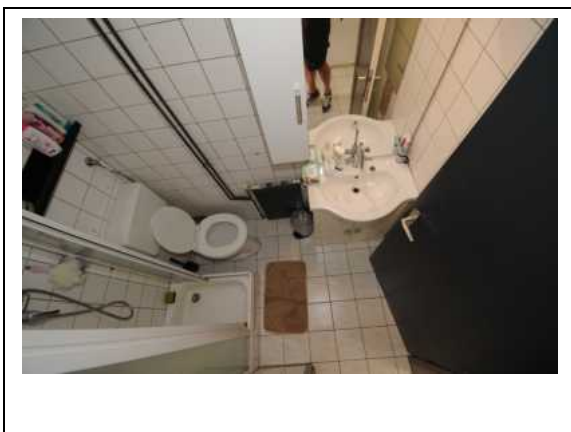


Foto 88:



Foto 89:



Foto 90:

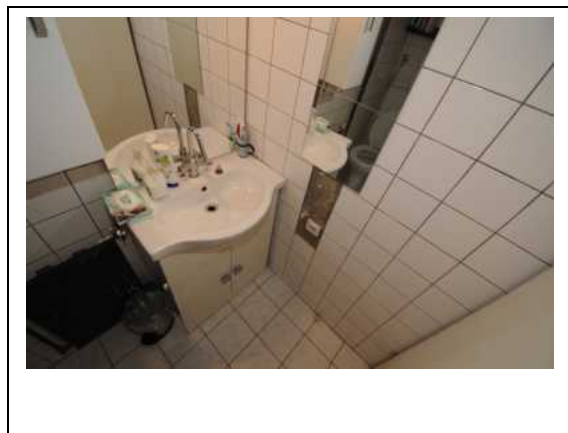




Foto 91:

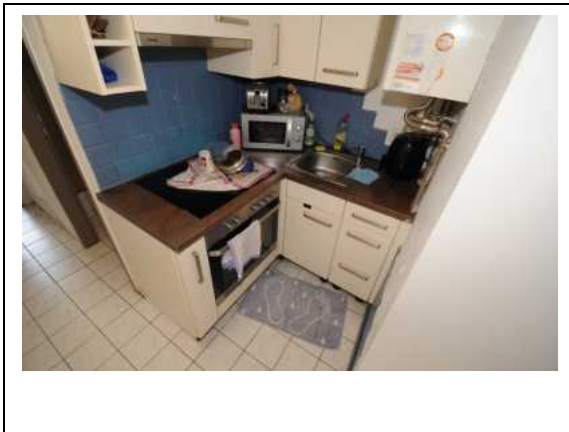


Foto 92:

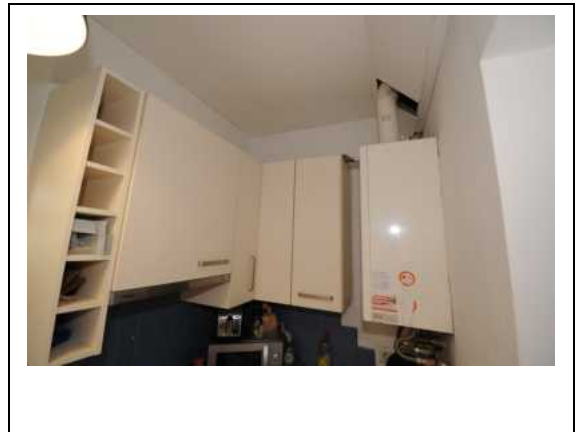


Foto 93:



Foto 94:

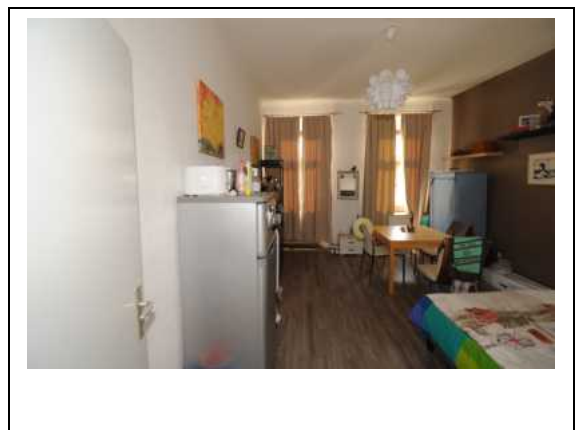


Foto 95:

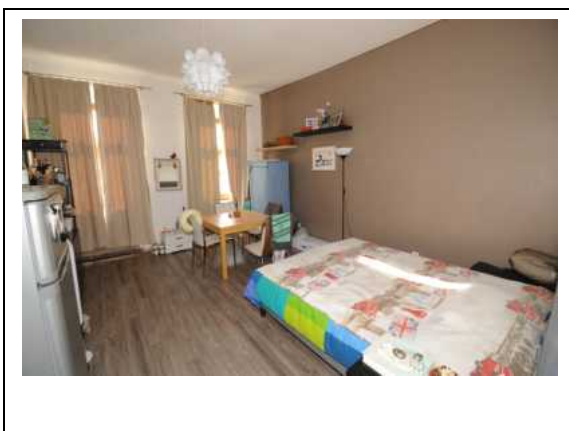


Foto 96:

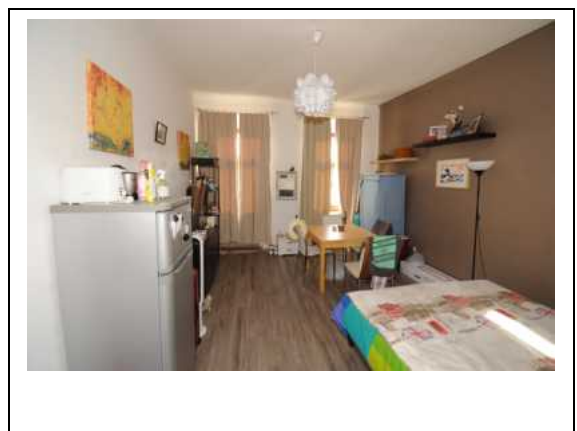




Foto 97:

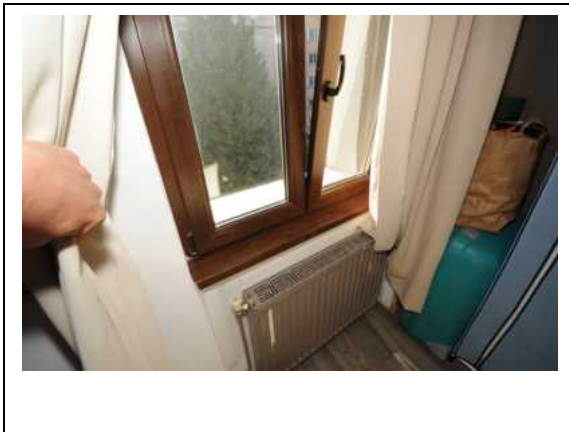


Foto 98:

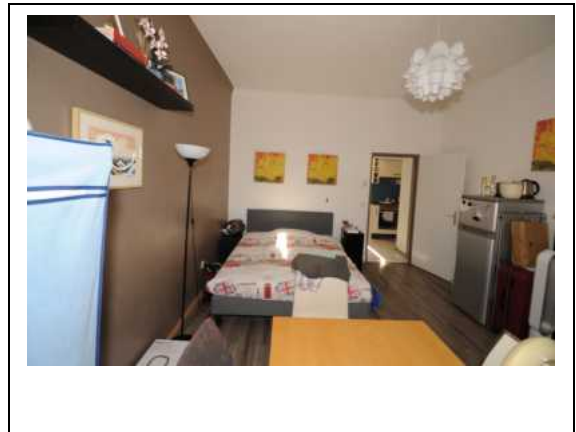


Foto 99:

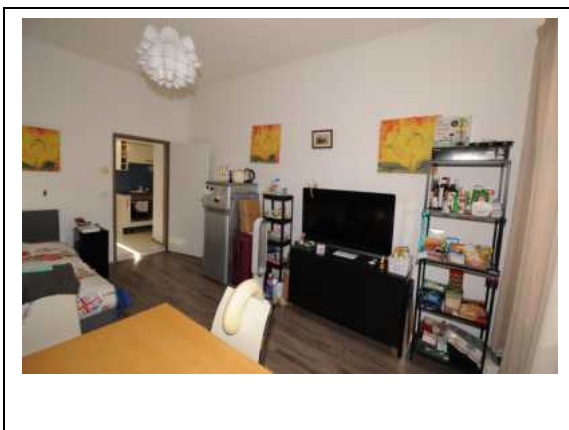


Foto 100:

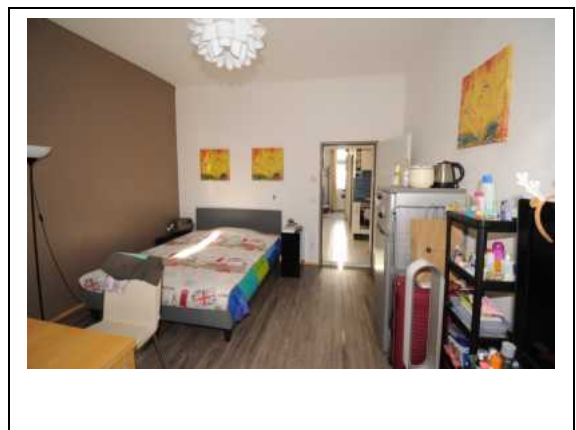


Foto 101:

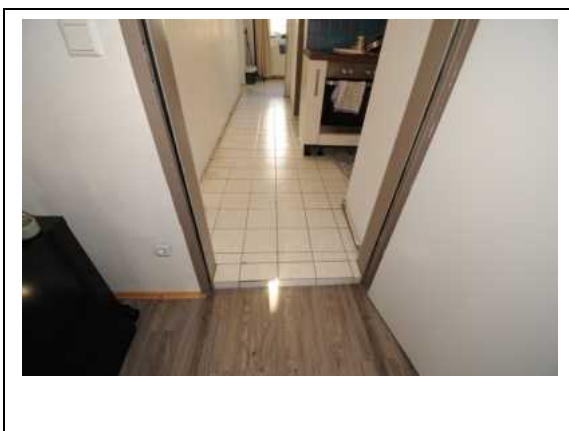


Foto 102:

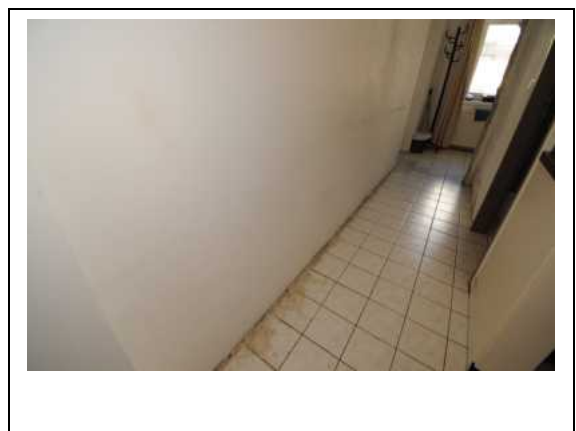




Foto 103:

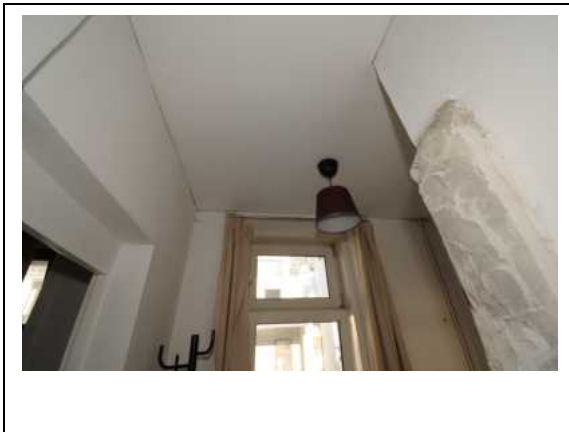


Foto 104:

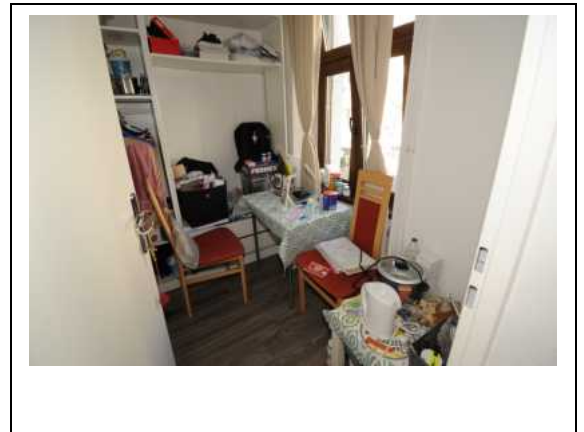


Foto 105:

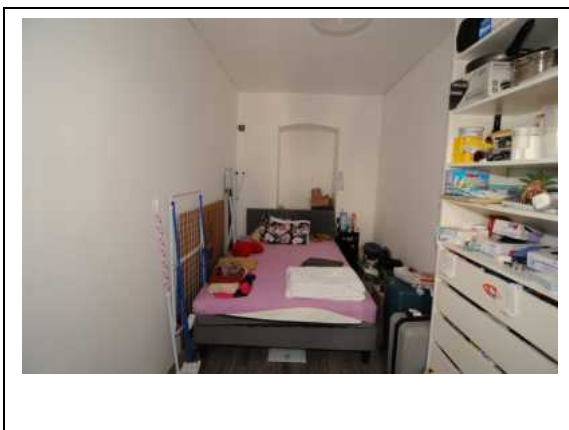


Foto 106:



Foto 107:



Foto 108:

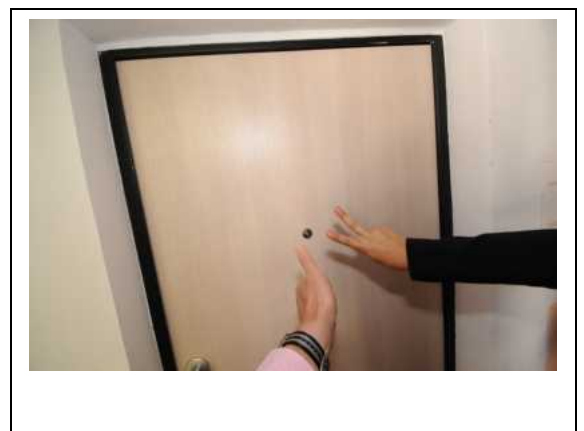




Foto 109:

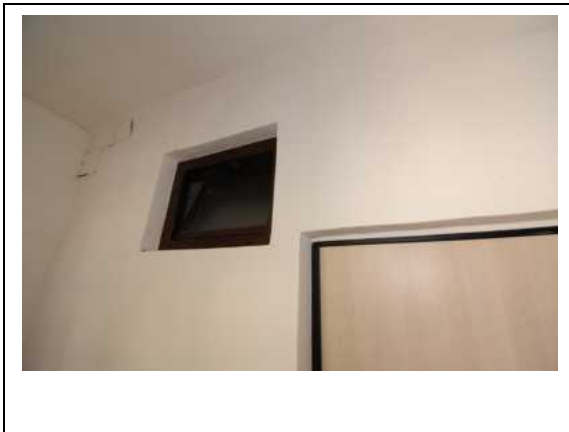


Foto 110:



Foto 111:



Foto 112:

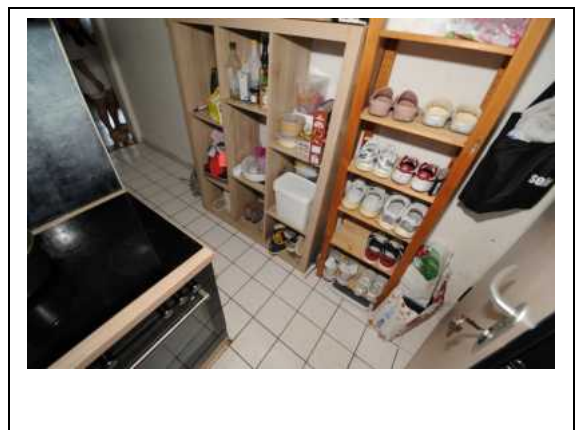


Foto 113:

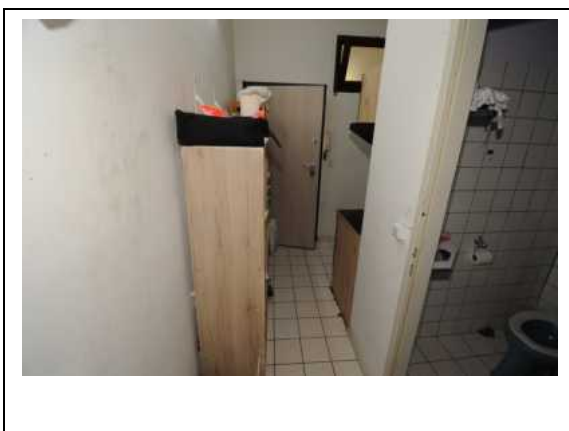


Foto 114:

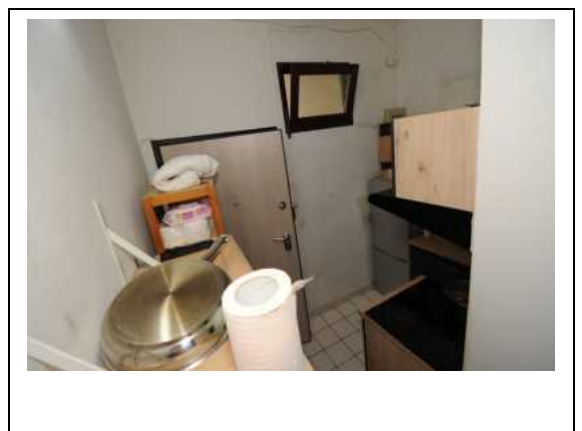




Foto 115:

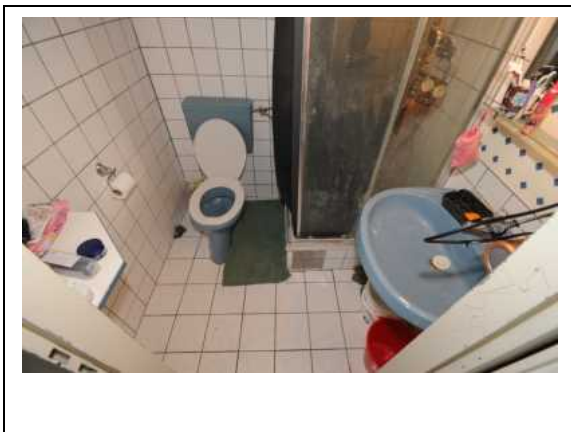


Foto 116:

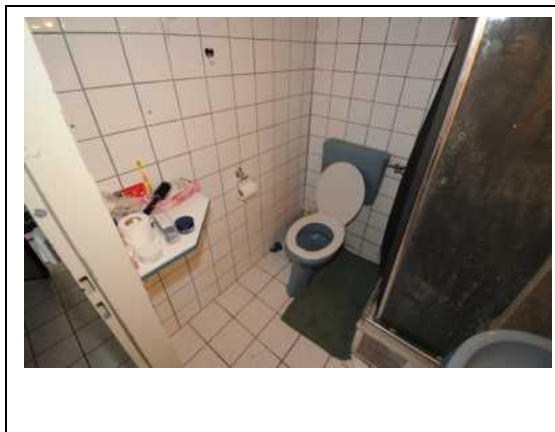


Foto 117:

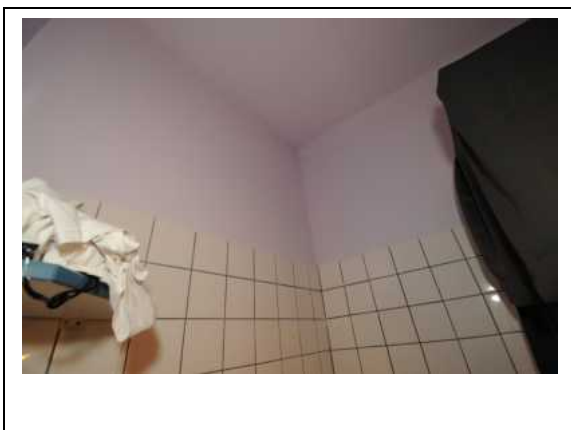


Foto 118:

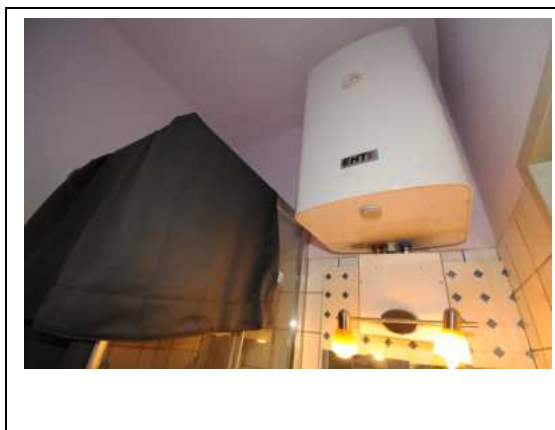


Foto 119:

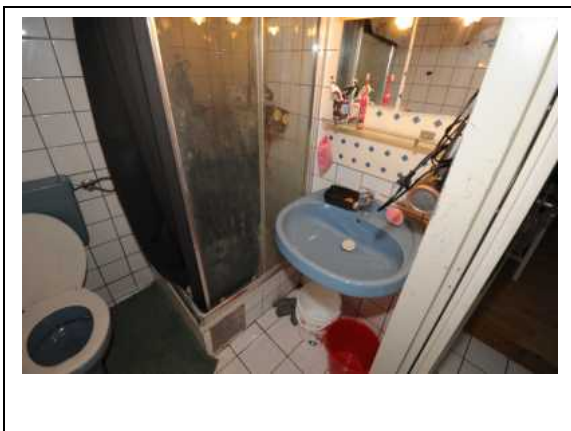


Foto 120:

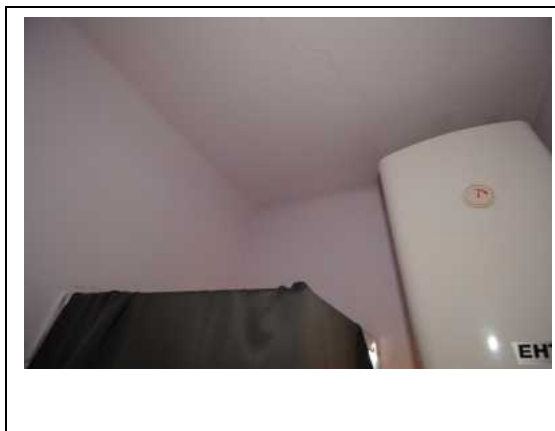




Foto 121:



Foto 122:

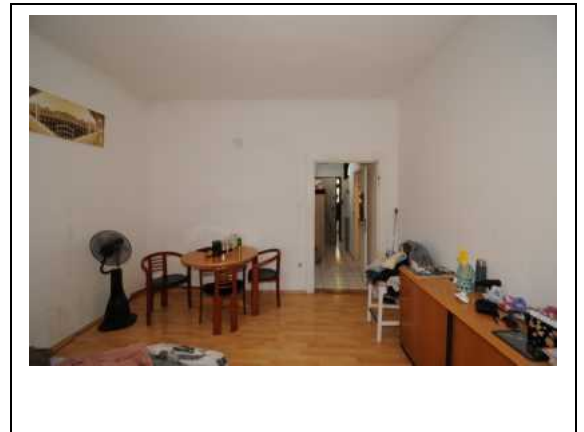


Foto 123:



Foto 124:

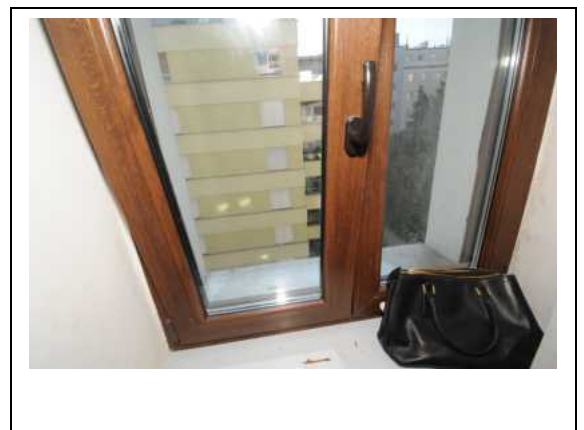
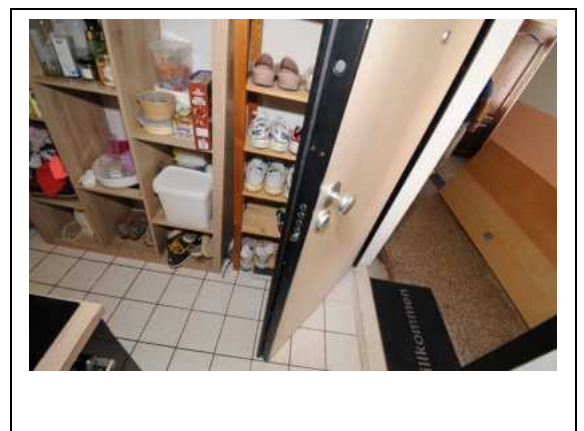


Foto 125:



Foto 126:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Mietvertrag Top 3	4 Seiten
Anlage./III	Mietvertrag Top 11	4 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag Top 12	4 Seiten
Anlage./V	Energieausweis	47 Seiten
Anlage./VI	Wohnungseigentumsvertrag inkl. NWG (TZ 3590/2000)	15 Seiten
Anlage./VII	Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten (TZ 3590/2000)	2 Seiten



mag. markus reithofer msc
Allgemein gebildeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

ANWESENHEITSPROTOKOLL

13E 64/25 h

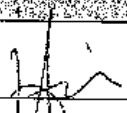
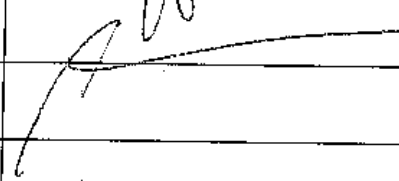
Geschäftszahl

Eckertgasse 20

Liegenschaft

19.8.25 18:00

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für..
Hilario Garcia		
SONIA GOSTENCANI		



RICS

IMMOZERT



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | GIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Mietvertrag

Tür Nr.

Baubewilligung: Nach 8. 6. 1946, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967

Mit - ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei - mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsräum und hat die Kategorie A - B - C - D (§ 16 Abs. 2 MRG). Abgeschlossen mit Beilage A / Beilage B.

Ausmaß der Nutzfläche: Aufzug: Ausstattung:

Zentralheizung: Brauchbarkeit:

Parteienvertreter - Immobilienverwaltung
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA E. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Aufschriftung Nr.
Selbstberechnete
Gebühr:

Zwischen Herrn/Frau HILARIA GARCIA Hausseigentümer(in)

verboten durch als Vermieter (in)

und Herrn/Frau (Name, Beruf, Geburtsdatum) als Mieter(in)

zur Zeit in in Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause

GCKERTGASSE

-straße

-gasse Nr. 22, Stiege, Stock, Tür 3

-platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus Zimmern Kabinett(en), Küche, Vorzimmer,

..... und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause

-straße

-gasse Nr., Stiege, Stock, Tür

-platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus

..... und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.

5. Mitvermietet - nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2017 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen - vierteljährigen - halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats - gerichtlich aufgekündigt werden.

oder (Beifolgt beachten)

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

Es endet daher am, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf.

* 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, Nichtzustimmende Teile des Vertrages sind zu streichen.

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

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

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem. § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Erichtung und einer allfälligen Vergebührlung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende im Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von €

i. W. €

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzins vom Vertragsbeginn bis zum, das sind somit

..... Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von €

i. W. €

für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstellung).

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - e) der Umsatzsteuer (USt.) (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

2. Der (als vereinbarte) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich
vierteljährlich
jährlich

€ 450,00

in Worten VIERHUNDERT FÜNFZIG

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz **) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbeitrag, derzeit
4. Der zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG; Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1958; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 2. 6. 1945, Dachboden mit Baubewilligung nach 31.12.2001. Nach § 16 Abs.1 (mit Angemessenheitskontrolle): Z. 1 Geschäftsräume, Z. 2 Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau, Z. 3 Gebäude mit Denkmalschutz u. dgl. bei erheblichen Eigenmitteln nach 2. 6. 1945, Z. 4 Wohnungen mit Kat. A oder B über 130 m² bei Vermietung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung; Verlängerung auf 1 Jahr bei Verbesserungsarbeiten, Z. 5 Unbefristetes Mietverhältnis nach 1-jähriger Dauer und Schriftform. Ab 1.1.2002 vermietete Objekte in Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen nicht mehr dem MRG.

5. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz **) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbeitrag, derzeit

€ m² Nutzfläche, schin

monatlich
vierteljährlich
jährlich

€

in Worten

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von € wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaufbaren monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsteigerung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsteigerungsklausel ist die für den Monat Jahr errechnete Indexpunkt Schwankungen bis ausschließliche 10% (5%) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexpunkt bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Entschöpfung der weiteren Überschreitung. Bei freier Mietzinsvereinbarung ist der Vermieter berechtigt Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben. (**)

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

5. Für die Benützung des Aufzuges - der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung betrifft den Mieter nur dann von der Entschöpfung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltung- und Einbaukosten eingeklagen werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmchadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entschöpfung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

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

8. Der vereinbarte Mietzins kann Zuschlägen ist im voraus monatlich - vierteljährlich - halbjährlich - jeweils am ersten des Monats zu bezahlen (**).

9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten - ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgenutzt; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag

Von € im Sinne des Abs.4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht - Mitbenützungsrecht - zu.

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jenen Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldet durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1089 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandsgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses kein Nachteil entsteht. Wird die Beseitigung von ersten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus selbstwilligen Störungen oder Absperungen der Wasserzufuhr, Gebrachen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserschäden sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

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

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

*) P. 2 ist auszufüllen bei freier Verrechnung

**) P. 2 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

*) P. 3 im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 5), nicht außerhalb desselben (§ 1. Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle ist die Rechtmäßigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

den 12.11.2017

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern vollständige Rückmeldung gemäß und des den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentums des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

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

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türanzuschlagen und Treppengelaufe, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr sowie Unterlassung des Teppichplacens usw. während der angegebenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Abgleichens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenhallen usw.

Beseitigung scharf- oder ätzender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dämpfe.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Anwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Ankommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Schutt, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von asphälgel oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brandstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mitfahräume, sondern nur an den vom Vermittler bezeichneten Stellen.

Einleiten der Genehmigung des Vermessers für etwaige Verhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höhen usw. (z. B. für Krane, Förder 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 Trocknungsplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, an Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sachverständigen abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen beglaubigten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundrissen und Gebäudefassaden oder Beeinträchtigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbeteiligten 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 teilweise 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 ist die Absicht des dauerhaften Verlassens der Räume zu erkennen ist. In solchen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietsnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der angestützten Räumung auszusperren zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzufordern.

2. Die Erhaltung des Heizsystems verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hausanschlussanlagen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, störrisches Verhalten von Strömungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verriegeln der Türen und Fenster bei Unge-
wöhnlicher Nacht und Abwesenheit.

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

Verhütung unkontrollierter Benützung von Hausabwasserten durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen,

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht stein, sondern bohren, gezeichnete Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht mit auf-
wischen, Strohholz nicht scharf abseilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Befastungen (Eisentrümpfen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fontänen, soweit solche sich innerhalb des Mietsbereichs befinden, im gleichen Maße das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie

Dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterprofilieren bei Misch-, Misch- oder 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 oder Art.

Die genaue Bezeichnung der dem Vermittler abzufordernden Sondervorschriften für die Beilegung von Aufträgen, Durchlaufentwürfen, Feuerungsstellen usw.

sorgfältige Aufzucht und Behandlung aller Schüsse und Zuhörer-
jeile.

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

Das ausreichende Holzern, Löhnen und Zugänglichkeit machen der Molltrünne wie das Zuspurren der Zapfklühne, besonders bei vorübergehender Wasser-
sorge, auch während einer längeren Abwesenheit des Möllers.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, abgemessen 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 um +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauarbeiten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbesetzten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „Jah!“ stehen. Für die Zeit vom 1. März bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Heizöl. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse. Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigener oder fremder Betreibung,

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zuleitungen nicht unter 20 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +25 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsmäßige Warmwasserversorgung über die Dauer der Vermietung nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Eine vorhandene Forderung oder Lastenausfällige werden sechsgemäß in
beide geteilt. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufgabebestimmungen in
allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber
auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn,
daß der Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit be-
steht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn darüber 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 Vermögens und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige glückliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen keine anfechtbaren Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Metallzettel, Strohstücke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleiderabwergungen, Strampfrock- und größere Puppenverkleide usw. in den Keller- und Erdgeschossen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so zugewandt werden, daß diese Räume in allen Teilen überschallion und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kisten und Trüben aufbewahrt werden.

Das Rechtsverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in starkem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufbaut; ist und der das Geschäftsrisiko neben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragspflicht einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Lager Nr. 1 N 409B

Trotz der besonderen Sorgfalt bei der Erstellung des obigen Formulars konnten nicht alle Besonderheiten so ausführlich erklärt werden, um den Formulieranwender vor eventuellen Nachteilen zu schützen. Es wird empfohlen, vor Abschluß eines Vertrages einen qualifizierten Rat einzuholen. Es wird jede Haftung, insbesondere für Vollständigkeit, richtige Anwendung und Durchsetzbarkeit der im Formular angeführten Bestimmungen ausdrücklich ausgeschlossen und betont, daß das Formular lediglich den Schreibsaufwand bei in wesentlich gleichgelagerten Tatbeständen reduziert, keinesfalls aber den Gesetzestext oder seine genaue Kenntnis ersetzen will bzw. kann.

Mietvertrag

Tür Nr.

Mit - ohne öffentliche Förderung; Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 8. 1953, 31. 12. 1967
 des den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die
 Kategorie A - B - C - D (§ 16 Abs. 2 MRG). Abgeschlossen mit Beilage A / Beilage B.

Ausmaß der Nutzfläche: Aufzug: Ausstattung:
 Zentralheizung: Brauchbarkeit:

Parteienvertreter - Immobilienverwaltung (Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)	Gebührenvermerk Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr:
---	--

Zwischen Herrn/Frau EDRAN GARCIA

vertreten durch Hauseigentümer(in)

und Herrn/Frau (Name, Beruf, Geburtsdatum) als Vermieter (in)

19/10/197

zur Zeit in als Mieter(in)
 wird folgender Mietvertrag geschlossen*: In Haupt-/Untermiete wohnhaft

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause ECKERT GASSE

-straße
 -gasse Nr. 20, Stiege Stock 3, Tür 11
 -platz
 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, und neben Räume

2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmern 1 und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause
 -straße
 -gasse Nr., Stiege Stock Tür
 -platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus
 und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.

5. Mitvermietet - nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Be-
 standesgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mie-
 tern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann
 von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen - vierteljährigen - halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats
 - gerichtlich aufgekündigt werden.

oder (Beiblatt beachten)

2. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahre abgeschlossen.
 Es endet daher am 31.01.2027, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf.
Mit 3 Monate Kündigungsfrist von beiderseits

* Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten
 Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Vertrages sind zu streichen.

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - e) der Umsatzsteuer (MwSt.) (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)
2. Der frei vereinbarte¹⁾ Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich
vierteljährlich
jährlich € 300,00 in Worten Drei hundert euro

- a) Nur zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG: Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1953; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 2. 5. 1945, Dachböden mit Baubewilligung nach 31.12.2001. Nach § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle): 2. 1 Geschäftsräume, 2. 2 Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau, 2. 3 Gebäude mit Denkmalschutz u. dgl. bei erheblichen Eigenmitteln nach 8. 5. 1945, 2. 4 Wohnungen mit Kat. A oder B über 130 m² bei Vermietung innerhalb von 6 Monaten nach Raumform. Verlängerung auf 1 Jahr bei Verbesserungsarbeiten, 2. 5 Unbefristetes Mietverhältnis nach 1-jähriger Dauer und Schriftform. Ab 1.1.2002 vermietete Objekte in Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen nicht mehr dem MRG.

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz²⁾ oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit € 45 m² Nutzfläche, schön

monatlich
vierteljährlich
jährlich € in Worten

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von € wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeiteten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 bezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesen Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Jahr errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% (5%) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Berechnung der weiteren Überschreitung. Bei freier Mietzinsvereinbarung ist der Vermieter berechtigt Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.³⁾

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

5. Für die Benützung des Aufzuges – der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungskosten und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

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

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich - vierteljährlich - halbjährlich - jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen⁴⁾.

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

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jenen Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schulhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1036 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserversorgung, Gefahren oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

¹⁾ Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung.

²⁾ Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins.

³⁾ Pkt. 4 im Anwendungsbereich des § 18 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1 Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbstständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle ist die Klausel zu streichen.

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

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

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

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem. § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

Bei nicht Bezahlung von Miete
Bei widriges Verhältnis

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühnung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € beiträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende im Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von €

i. W. €

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum, das sind somit Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsebeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von €

i. W. €

für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

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

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugewandten anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien

, den 04. 02. 24

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter ist ein Ziel, das zwischen Mieter und Vermieter, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das dem Mieter 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 Türknetschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit beistehender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklappens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten 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 Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerklüftung nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an dem vom Vermieter bezeichneten Stellen.

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

Zum Waschen ist die Waschtische nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockentisch getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Baden 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 besagten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Balkonen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutz der Mieter- und Vermietersrechte 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 Bevollmächtigten abzugeben, 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 Mieters nachfolgers 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 Hauszustandes 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 Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetters, 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 Befriedung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bürsten, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abreiben).

Die Befriedung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerfensterschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Untergang, wie

dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Mäße oder 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 Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsanlagen 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 Zugänglichkeit der Mieträume wie das Zusperrn der Zaphäute, 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 Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „Jah“ 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, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 35 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +65 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, versorgungs-gemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt die 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 Aufzugsbeschränkungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der 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, Kleintierställe, Brennstoff- und größere Futtermittel 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 starkem 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 Vertragspartei und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Drucksortenverlag - 1050 Wien, Margaretenstr. 84, Tel. 586 21 43, Fax 586 12 39

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Einspeicherung und Bebearbeitung in elektronische Systeme verboten!

Lager Nr. 1 N 4088

Trotz der besonderen Sorgfalt bei der Erstellung des obigen Formulars konnten nicht alle Besonderheiten so ausführlich erklärt werden, um den Formularenutzer vor eventuellen Nachteilen zu schützen. Es wird empfohlen, vor Abschluß eines Vertrages einen qualifizierten Rat einzuholen. Es wird jede Haftung, insbesondere für Vollständigkeit, Richtigkeit Anwendung und Durchsetzbarkeit der im Formular angeführten Bestimmungen ausdrücklich ausgeschlossen und betont, daß das Formular lediglich den Schriftabwandel bei in wesentlich gleichgelagerten Tatbeständen reduziert, keinesfalls aber den Gesetzestext oder seine genaue Kenntnis ersetzen will bzw. kann.

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

Tür Nr.

Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967
 Mit - ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei - mehr als zwei selbständige Wohnungen;
 das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die
 Kategorie A - B - C - D (§ 16 Abs. 2 MRG). Abgeschlossen mit Beilage A / Beilage B.

Ausmaß der Nutzfläche: Aufzug: Ausstattung:

Zentralheizung: Brauchbarkeit:

Parteienvertreter - Immobilienverwaltung (Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)	Gebührenermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr:
---	----------------	---

Zwischen Herrn/Frau Hilaria Garcia Hauseigentümer(in)

vertreten durch als Vermieter (in)

und Herrn/Frau (Name, Beruf, Geburtsdatum)
16.07.1977

..... als Mieter(in)

zur Zeit in in Haupt-/Untermiete wohnhaft
 wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause ELKERTGASSE

-straße
 -gasse Nr. 20, Stiege, Stock 3, Tür 12

2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmern
mit 34 m²

-platz
 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, und Nebenräume

..... und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause

-straße
 -gasse Nr., Stiege, Stock, Tür
 -platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus

und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.

5. Mitvermietet - nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen - vierteljährigen - halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats - gerichtlich aufgekündigt werden.

oder (Beliebig beachten)

2. Das Mietverhältnis beginnt am 15.12.2022 und wird auf die Dauer von 3 Jahre abgeschlossen.

Es endet daher am 15.12.2025 ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf.

Mit Kündigung Frist 3 Monate

*): Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Vertrages sind zu streichen.

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt
- c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
- d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
- e) der Umsatzsteuer (UwSt.) (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

2. Der (die vereinbarte) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich € 250,00 in Worten ZWEI HUNDRED UND FUNKZIG
vierteljährlich
jährlich

a) Nur zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG: Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1953; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 8. 5. 1945, Dachböden mit Baubewilligung nach 31.12.2001. Nach § 18 Abs.1 (mit Angemessenheitskontrolle): Z. 1 Geschäftsräume, Z. 2 Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau, Z. 3 Gebäude mit Denkmalschutz u. dgl. bei erheblichen Eigenmitteln nach 8. 5. 1945, Z. 4 Wohnungen mit Kat. A oder B über 130 m² bei Vermietung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung; Verlängerung auf 1 Jahr bei Verbesserungsarbeiten, Z. 5 Unbefristetes Mietverhältnis nach 1-jähriger Dauer und Schriftform. Ab 1.1.2002 vermietete Objekte in Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen nicht mehr dem MRG.

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz ^{*)} oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit

€ m² Nutzfläche, somit

monatlich € in Worten
vierteljährlich
jährlich

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von € wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsteigerung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsteigerungsklausel

ist die für den Monat Jahr errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschliesslich 10% (5%) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Berechnung der weiteren Überschreitung. Bei freier Mietzinsvereinbarung ist der Vermieter berechtigt Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben. ^{***)}

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

5. Für die Benützung des Aufzuges - der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebs, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

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

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich - vierteljährlich - halbjährlich - jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen ^{***)}.

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

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jenen Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1095 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsthaften Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zufälligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrochen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküchen u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

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

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

^{*)} Pkt. 3 ist auszuheften bei freier Vereinbarung

^{**)} Pkt. 8 ist auszuheften bei gesetzlichem Mietzins

^{***)} Nur im Anwendungsbereich des § 18 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1 Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle wird die Klausel zu streichen.

^{****)} Für die Rechtmäßigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Anbahnung des Geldes an.

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

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

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem. § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

BEI NICHT BEZAHLUNG VON MONATLICHEN MIEZ
BEI WIDRIGIS VERHALTEN

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Erhaltung und einer allfälligen Vorgebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Beschädigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende im Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von €

i. W. €
Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum das sind somit

..... Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsebeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungserzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von €

i. W. €
für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

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

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen aus dem Mieter zugeworfen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

WIEN

den 14.12.2022

Ort

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende 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 Türknallen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs 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 Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder überhöckeriger, leicht entzündlicher 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 Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffbehälter 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 Kraftwagen und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Wäschekabine 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, Schindern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen betugelten 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 einen 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 diesem Falle ist der Vermieter im Interesse des Mieters berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, dessen die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzufordern.

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

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

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten 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 (Lichteintrag nicht ölen, sondern polieren, geschürte Fußböden nicht wachen, Parkett nicht naß abwischen, Steinholz nicht scharf abfeilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerabflüssen und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietbereiches liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie

dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fenstererschließen bei Nacht, Nässe oder 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 abzuholenden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsanlagen usw.

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schäden, 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 Zuspänsen der Zaphähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage 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 Durchkühlung 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 Beeinträchtigung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Eine vorhandene Warmwasserversorgungsanlage werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und 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 bestehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

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

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheitszustand 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 beheizt 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, Strohsack, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Fettvorräte usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Geklebte 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 Trüben aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freihändiger 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 Vertragspartei und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Drucksortenverlag • 1050 Wien, Margaretenstr. 64, Tel. 566 21 43, Fax 566 12 39

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Einspeicherung und Bearbeitung in elektronische Systeme verboten

Lager Nr. 1 N 4088

Trotz der besonderen Sorgfalt bei der Erstellung des obigen Formulars können nicht alle Besonderheiten so ausführlich erklärt werden, um den Formulargenauer vor eventuellen Nachteilen zu schützen. Es wird empfohlen, vor Abschluß eines Vertrages einen qualifizierten Rat einzuholen. Es wird jede Haftung, insbesondere für Vollständigkeit, richtige Anwendung und Durchsetzbarkeit der im Formular angeführten Bestimmungen ausdrücklich ausgeschlossen und betont, daß das Formular lediglich den Schulbrauch bei in wesentlich gleichgelagerten Fällen reduziert, keinesfalls aber den Gesetzestext oder seine genaue Kenntnis ersetzen will bzw. kann.

Energieausweis für Wohngebäude


OIB ÖSTERREICHISCHE
ANSTALT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG Eckertgasse 20

Gebäude (-teil) EG - 3. Stock

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Straße Eckertgasse 20

PLZ, Ort 1100 Wien-Favoriten

Grundstücksnr. 1732/1

Umsetzungsstand Bestand

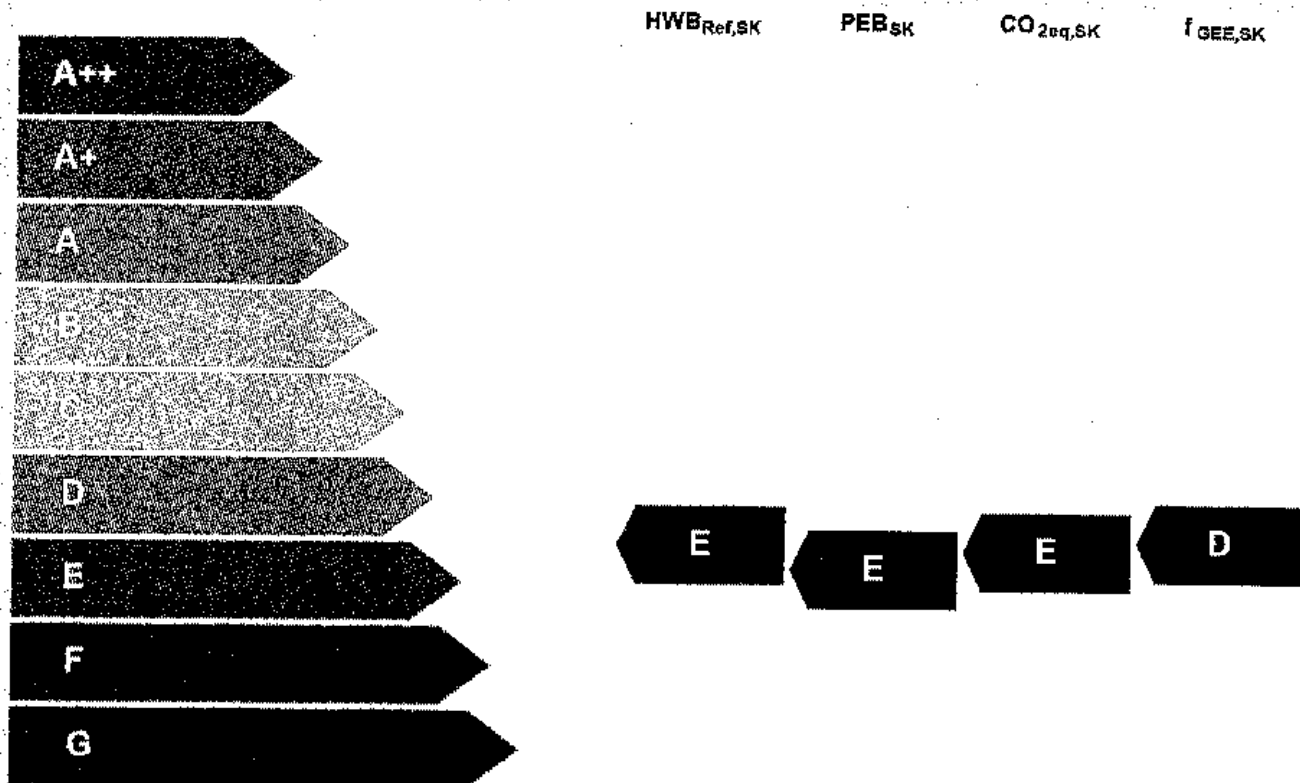
Baujahr 1900

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Favoriten

KG-Nr. 1101

Seehöhe 192,00 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**


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

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

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

HHWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus jenseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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_{non-ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1979 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 5
Ausgabe: Mai 2023

ECOTECH

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	842,9 m²	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	EA-Art: K
Bezugsfläche (BF)	674,3 m²	Heizgradtage	3.665 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	2.998,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0 m²
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.129,8 m²	Nom-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,65 m	mittlerer U-Wert	1,16 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _p -Wert	74,78	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	134,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	236,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	2,46
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	134,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern,RK} =	235,4 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,SK} =	126 634 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	150,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	126 634 kWh/a	HWB _{SK} =	150,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	8 614 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	197 621 kWh/a	HEB _{SK} =	234,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ,WW} =	2,11
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ,RH} =	1,42
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ,H} =	1,46
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	19 197 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	216 818 kWh/a	EEB _{SK} =	257,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	251 357 kWh/a	PEB _{SK} =	298,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.ern},SK} =	232 462 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} =	275,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	18 895 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	22,4 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	42 704 kg/a	CO2 _{SK} =	50,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	2,50
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 19.08.2025
Gültigkeitsdatum 19.08.2035
Geschäftszahl

Erstellerin

Bmstr. Ing. Friedrich Mejatsch

Unterschrift

Baumeister
Ing. Friedrich MEJATSCH
1220 Wien, Leonard Bernsteinstr. 8/1/8.7
Tel: 0676 51 33 225 mail: mejatsch@gmx.at

OIB: Energiekennzahlen dieses Energieausweises können ausschließlich der Information, Aufgrund der idealisierten & unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von z

zuzugewordenen

Friedrich Mejatsch

Wände gegen Außenluft

Außenwand	U =	1,15 W/m²K	nicht relevant
Feuermauer	U =	1,53 W/m²K	nicht relevant

Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft

AF 0,95/1,95m	U =	1,81 W/m²K	nicht relevant
AF 0,90/1,95m	U =	1,81 W/m²K	nicht relevant
AF 0,45/0,65m	U =	1,81 W/m²K	nicht relevant

Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Decke zu Dachboden	U =	0,49 W/m²K	nicht relevant
--------------------	-----	------------	----------------

Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile

Decke zu Keller	U =	0,89 W/m²K	nicht relevant
-----------------	-----	------------	----------------

Decken innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

Innendecke	U =	0,73 W/m²K	nicht relevant
------------	-----	------------	----------------

Decken über Außenluft (z.B. über Durchfahrten, Parkdecks)

Decke ü. Durchfahrt	U =	0,53 W/m²K	nicht relevant
---------------------	-----	------------	----------------

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: **19. August 2025**

Anhang zum Energieausweis gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort
Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023)
Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5
Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6
Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059
Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050
Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6
Berechnet mit ECOTECH 3.3

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten	Konsensplan
Bauphysikalische Daten	Konsensplan
Haustechnik Daten	Angaben Eigentümer
Weitere Informationen	

Kommentare

Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Zweckmäßige Maßnahmen, die den Energiebedarf des Gebäudes reduzieren

Dämmung der Außenwände mit 16cm EPS-F Plus.
Dämmung der nördlichen Feuermauer mit 10cm Steinwolle.
Dämmung der Decke zu Dachboden mit 20cm Dämmblock.
Dämmeung der Kellerdecke mit 10cm KDP-Plus.
Austausch der Fenster.
Dämmung der Untersicht bei Durchfahrt.
Erneuerung des Heizsystems.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Favoriten

HWB_{Ref} 150,2 **f_{GEE} 2,50**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Konsensplan
Bauphysikalische Daten:	Konsensplan
Haustechnik Daten:	Angaben Eigentümer

Hautechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme mit Brennstoff Erdgas
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 8; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: **19. August 2025**

Allgemein			
Bauweise	Schwer, fBW = 30,0 [Wh/m²K]	Wärmebrückenzuschlag	Pauschaler Zuschlag
Keller	Keller ungedämmt	Verschattung	Vereinfacht
Erdverluste	Vereinfacht		
Anforderungsniveau für Energieausweis	Keine Anforderungen (Bestand)		
Energiekennzahl für Anforderung	Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE		
Zeitraum für Anforderungen	Ab Inkrafttreten (Mai 2023)		

Nutzungsprofil			
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		
Nutzungstage Januar	d_Nutz,1 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Februar	d_Nutz,2 [d/M]	28	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage März	d_Nutz,3 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage April	d_Nutz,4 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Mai	d_Nutz,5 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Juni	d_Nutz,6 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Juli	d_Nutz,7 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage August	d_Nutz,8 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage September	d_Nutz,9 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Oktober	d_Nutz,10 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage November	d_Nutz,11 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage Dezember	d_Nutz,12 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Nutzungstage pro Jahr	d_Nutz,a [d/a]	365	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Tägliche Nutzungszeit	t_Nutz,d [h/d]	24	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Tägliche Betriebszeit der Heizung	t_h,d [h/d]	24	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Betriebstage der Heizung pro Jahr	d_h,a [d/a]	365	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Tägliche Betriebszeit der Nachtlüftung	t_NL,d [h/d]	8	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Solltemperatur des kond. Raumes im Heizfall	θ_ih [°C]	22	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Luftwechselrate bei Fensterlüftung	n_L,hyg [1/h]	0,38	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Innere Wärmegewinne Heizfall, bezogen auf BF	q_i,h,n [W/m²]	4,06	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Innere Wärmegewinne Heizfall für Passivhaus, bezogen auf BF	q_i,h,PH [W/m²]	2,10	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
Tägliche Warmwasser-Wärmebedarf, bezogen auf BF	wwwb [Wh/(m²d)]	26,00	(Lt. ÖNORM B 8110-5)

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Lüftung	
Lüftungsart	Natürlich

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: **19. August 2025**

Endenergieanteile

Erläuterungen:

EEB _{RK}	Endenergiebedarf unter Referenzklimabedingungen
EEB _{26,RK}	Vergleichswert des Endenergiebedarfes aufgrund des Anforderungsniveaus von 2007 ('26er-Linie') im Referenzzustand (Referenzklima, Referenzgebäude, Referenzausstattung)
EEB _{SK}	Endenergiebedarf unter Standortklimabedingungen
f _{GEE}	Gesamtenergieeffizienzfaktor, $f_{GEE} = EEB_{RK} / EEB_{26,RK}$

Endenergieanteile - Übersicht

EEB-Anteil	EEB _{RK} [kWh/m²]	EEB _{26,RK} [kWh/m²]	EEB _{SK} [kWh/m²]
Heizen	191,6	44,7	212,6
Warmwasser	22,1	28,1	21,5
Hilfsenergie Heizung+Warmwasser	0,3	1,0	0,3
Haushaltsstrom	22,8	22,8	22,8
Photovoltaik			
GESAMT (ohne Befeuchtung)	236,8	96,5	257,2
f _{GEE}	2,455		

Aufschlüsselung nach Energieträger

Werte für Standortklima

EEB-Anteil	Erdgas [kWh/m²]	Strom-Mix [kWh/m²]	GESAMT [kWh/m²]
Heizen	212,6		212,6
Warmwasser	21,5		21,5
Hilfsenergie Heizung+Warmwasser		0,3	0,3
Haushaltsstrom		22,8	22,8
Photovoltaik			
GESAMT (ohne Befeuchtung)	234,1	23,1	257,2

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

HEB - Endenergie für Heizen und Warmwasserbereitung

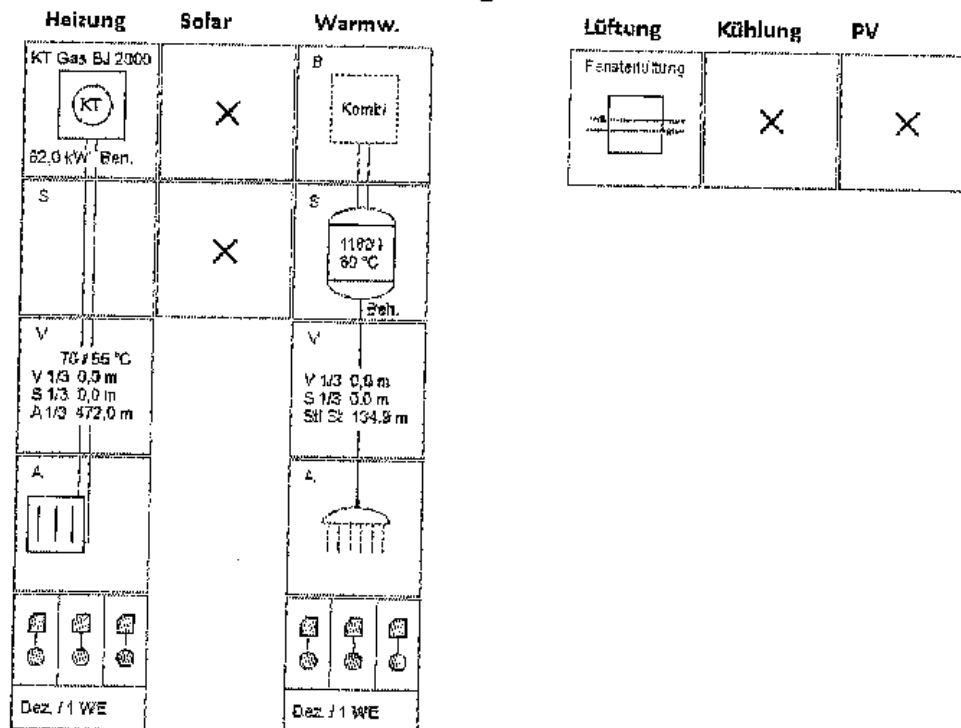
(Werte in kWh/m²)

	EEB _{RK}	EEB _{26,RK}	EEB _{SK}
Heizen	191,6	44,7	212,6
Verluste Heizen	288,1	91,5	316,2
Transmission + Lüftung	164,0	67,3	182,0
Verluste Heizungssystem	124,1	24,2	134,1
Abgabe	8,1	4,7	8,7
Verteilung	74,8	17,8	80,2
Speicherung			
Bereitstellung	41,3	1,8	45,3
Verluste Luftheizung			
Gewinne Heizen	96,5	46,8	103,5
Nutzbare solare + interne Gewinne	24,2	20,7	26,1
Nutzbare rückgewinnbare Verluste	72,3	26,1	77,5
Ertrag Solarthermie			
Umweltwärme Wärmepumpe			
Gewinnüberschuss*			
Warmwasser	22,1	28,1	21,5
Verluste Warmwasser	22,1	28,3	21,5
Nutzenergie Warmwasser	10,2	10,2	10,2
Verluste Warmwasser	11,9	18,0	11,3
Abgabe	0,6	0,6	0,6
Verteilung	3,4	14,3	3,4
Speicherung	1,9	1,9	1,9
Bereitstellung	8,0	1,2	5,4
Gewinne Warmwasser		0,2	
Ertrag Solarthermie			
Umweltwärme Wärmepumpe			
Rückgewinnbar Zirkulation / WT		0,2	
Gewinnüberschuss*			
Hilfsenergie Heizen + Warmwasser	0,3	1,0	0,3
Photovoltaik			
Bruttoertrag			
Nettoertrag			
PV-Export			
Deckungsgrad [%]			
Nutzungsgrad [%]			
*Gewinnüberschuss: Bei sehr hohen Erträgen aus Solarthermie oder Umweltwärme kann es vorkommen, daß die gesamten nutzbaren Wärmegewinne die Verluste übersteigen. Derartige Überschüsse werden für den Endenergiebedarf nicht berücksichtigt und finden sich in diesem Ausdruck mit negativem Vorzeichen ausgewiesen.			

Projekt: Eckertgasse 20
Berechnung: EA Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Anlagenschema: Realausstattung



Realausstattung

WARMWASSERBEREITUNG

Allgemein	Anordnung	dezentral
	Anzahl Wohneinheiten	1
	BGF/Wohneinheit	842,88 m²
Warmwasserabgabe	Art der Armaturen	Zweigriffarmaturen (Fixwert)
Verteilleitung	Anordnung	100% beheizt
	Wärmedämmung Rohrleitung	1/3 Durchmesser
	Wärmedämmung Armaturen	Armaturen ungedämmt
	Leitungslänge	0 m (Defaultwert)
Steigleitung	Anordnung	100% beheizt
	Wärmedämmung Rohrleitung	1/3 Durchmesser
	Wärmedämmung Armaturen	Armaturen ungedämmt
	Leitungslänge	0 m (Defaultwert)
Stichleitung	Leitungslänge	134,86 m (Defaultwert)
	Material Rohrleitung	Stahl

Projekt: **Eckertgasse 20**
Berechnung: **EA Eckertgasse 20**

Datum: **19. August 2025**

Realausstattung		
Zirkulation	Zirkulation	nicht vorhanden
Warmwasserspeicherung	Art	Indirekt beheizter Speicher (Öl, Gas, Fest, FW)
	Aufstellungsort	konditioniert
	Anschlussstelle	Anschlüsse ungedämmt
	E-Patrone	Anschluß nicht vorhanden
	Anschluss Heizregister Solar	Anschluß nicht vorhanden
	Nennvolumen	1180 l (Defaultwert)
	Speicherverluste	3,79 kWh/d (Defaultwert)
Warmwasserbereitstellung	Art	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

RAUMHEIZUNG

Allgemein	Anordnung	dezentral
	Anzahl Wohneinheiten	1
	BGF/Wohneinheit	842,88 m²
	Nennwärmeleistung/Wohneinheit	61,95 kW (Defaultwert)
Wärmeabgabe	Art	Radiatoren, Einzelraumheizer (70/55 °C)
	Art der Regelung	Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
	Systemtemperatur	Radiatoren, Einzelraumheizer (70/55 °C)
	Heizkreisregelung	konstante Betriebsweise
Verteilung	Anordnung	100% beheizt
	Wärmedämmung Rohrleitung	1/3 Durchmesser
	Wärmedämmung Armaturen	Armaturen ungedämmt
	Leitungslänge	0 m (Defaultwert)
Steigleitung	Anordnung	100% beheizt
	Wärmedämmung Rohrleitung	1/3 Durchmesser
	Wärmedämmung Armaturen	Armaturen ungedämmt
	Leitungslänge	0 m (Defaultwert)
Anbindeleitung	Wärmedämmung Rohrleitung	1/3 Durchmesser
	Wärmedämmung Armaturen	Armaturen ungedämmt
	Leitungslänge	472,01 m (Defaultwert)
Wärmespeicherung	Art	Kein Wärmespeicher für Raumheizung
Wärmebereitstellung	Energieträger	Erdgas
	Aufstellungsort	konditioniert
	Leistungsregelung	nicht modulierend
	Baujahr	2000
	Art	Heizkessel oder Therme
	Typ	Kombitherme
	Wirkungsgrad Vollast	90,8 % (Defaultwert)
	Wirkungsgrad Teillast	85,8 % (Defaultwert)
	Bereitschaftsverluste	1,8 % (Defaultwert)
	Gebläse für Brenner	nicht vorhanden
	Brennstoffförderung	Keine Fördereinrichtung

Projekt: Eckertgasse 20
Berechnung: EA Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Realausstattung

LÜFTUNG

Allgemeines Lüftung

Art der Lüftung

Fensterlüftung

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Energiekennzahlen

Gebäudekennndaten

Brutto-Grundfläche	842,88 m²
Bezugsfläche	674,30 m²
Brutto-Volumen	2 998,20 m³
Gebäude-Hüllfläche	1 129,84 m²
Kompaktheit (A/V)	0,377 1/m
Charakteristische Länge	2,65 m
Mittlerer U-Wert	1,16 W/(m²K)
LEKT-Wert	74,78 -

Ergebnisse am Standort

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB_ref SK	150,2 kWh/m²a	126 634 kWh/a
Heizwärmebedarf	HWB SK	150,2 kWh/m²a	126 634 kWh/a
Endenergiebedarf	EEB SK	257,2 kWh/m²a	216 818 kWh/a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	fGEE SK	2,500	
Primärenergiebedarf	PEB SK	298,2 kWh/m²a	251 357 kWh/a
Kohlendioxidemissionen	CO2 SK	50,7 kg/m²a	42 704 kg/a

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB_ref RK	134,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB RK	134,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	HEB RK	214,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB RK	238,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	fGEE RK	2,455
erneuerbarer Anteil		
Primärenergiebedarf	PEB RK	275,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	PEB-n.ern. RK	253,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	PEB-ern. RK	22,4 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	CO2 RK	46,6 kg/m²a

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Gebäudedaten (U-Werte, Heizlast) (SK)

Gebäudedaten (U-Werte, Heizlast) (SK)			
Gebäudekennndaten			
Standort	1100 Wien-Favoriten	Brutto-Grundfläche	842,88 m²
Norm-Außentemperatur	-11,40 °C	Brutto-Volumen	2998,20 m³
Soll-Innentemperatur	22,00 °C	Gebäude-Hüllfläche	1129,84 m²
Durchschnittl. Geschosshöhe	3,56 m	charakteristische Länge	2,65 m
		mittlerer U-Wert	1,16 W/(m²K)
		LEKT-Wert	74,78 -
Bauteile			
	Fläche [m²]	U-Wert [W/(m²K)]	Leitwert [W/K]
Decken zu unbeheiztem Dachraum	219,27	0,49	96,70
Außenwände (ohne erdberührt)	572,64	1,26	721,35
Fenster u. Türen	118,66	2,05	243,69
Decken zu unbeheiztem Keller	185,07	0,89	115,30
Decken über Durchfahrt	34,20	0,53	18,13
Wärmebrücken (pauschaler Zuschlag nach ÖNORM B 8110-6)			119,52
Fensteranteile			
	Fläche [m²]	Anteil [%]	
Fensteranteil in Außenwandflächen	118,66	17,16	
Summen (beheizte Hülle, netto Flächen)			
	Fläche [m²]		Leitwert [W/K]
Summe OBEN	219,27		
Summe UNTEN	219,27		
Summe Außenwandflächen	572,64		
Summe Innenwandflächen	0,00		
Summe			1314,69
Heizlast			
Spezifische Transmissionswärmeverlust	0,44 W/(m²K)		
Gebäude-Heizlast (P_tot)	51,476 kW		
Spezifische Gebäude-Heizlast (P_tot)	61,072 W/(m²BGF)		

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Fenster und Türen im Baukörper - kompakt

Ausricht./Neig. [°]	Anz.	Fenster/Tür	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche gesamt [m²]	Ug [W/(m²K)]	Uf [W/(m²K)]	Psi [W/(mK)]	lg [m]	Uw [W/(m²K)]	Glas- anteil [%]	g [-]	gw [-]	F _{s,h} [-]	A _{trans,h} [m²]	Qs [kWh]	Ant.Qs [%]
90	35	OST	0,95	1,95	64,84	1,50	2,20	0,06	9,68	2,05	65,54	0,61	0,54	0,40	9,14	6013,54	54,98
SUM	35				64,84											6013,54	54,98
		WEST															
270	24	AF 0,95/1,95m	0,95	1,95	44,46	1,50	2,20	0,06	9,68	2,05	65,54	0,61	0,54	0,40	6,27	4123,57	37,70
270	4	AF 0,90/1,95m	0,90	1,95	7,02	1,50	2,20	0,06	9,48	2,07	64,31	0,61	0,54	0,40	0,97	638,86	5,84
270	8	AF 0,45/0,65m	0,45	0,65	2,34	1,50	2,20	0,06	1,56	2,18	48,58	0,61	0,54	0,40	0,24	160,88	1,47
SUM	36				53,82											4823,31	45,02
SUM	alle				118,66											10836,85	100,00

Legende: Ausricht. = Ausrichtung, Neig. = Neigung [°], Breite = Architekturbreite, Höhe = Architekturbreite, Fläche = Gesamtfläche (außen), Ug = U-Wert des Glases, Uf = U-Wert des Rahmens, Psi = Psi-Wert, lg = Länge d. Glasrandverbundes (pro Fenster), Uw = gesamter U-Wert des Fensters, Ag = Anteil Glasfläche, g = Gesamtenergiedurchlassgrad (g-wert) lt. Bauteil, gw = wirksamer Gesamtenergiedurchlassgrad (g* 0,9 * 0,96), fs = Verschattungsfaktor, A_{trans} = wirksame Fläche (Glasfläche * gw*fs), Qs = solare Wärmegewinne, Ant. Qs = Anteil an den gesamten solaren Wärmegewinnen, (Wärmegewinne, Verschattungsfaktor und wirksame Fläche sind auf den Heizfall bezogen)

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Globalstrahlungssummen und Klimadaten (SK)

Monatliche mittlere Außentemperaturen und monatliche mittlere Globalstrahlungssummen in kWh/m²

Monat	°C	Horizont.	S	S/O	O	N/O	N	N/W	W	S/W	Tage
Januar	-0,46	26,09	34,70	27,92	17,22	12,00	11,48	12,00	17,22	27,92	31
Februar	1,30	47,51	55,58	45,61	29,93	20,90	19,48	20,90	29,93	45,61	28
März	5,52	80,97	76,11	67,21	51,01	34,01	27,53	34,01	51,01	67,21	31
April	10,63	115,42	80,79	79,64	69,25	51,94	40,40	51,94	69,25	79,64	30
Mai	15,06	157,87	89,98	94,72	91,56	72,62	56,83	72,62	91,56	94,72	31
Juni	18,46	160,24	80,12	89,73	91,33	76,91	60,89	76,91	91,33	89,73	30
Juli	20,36	160,81	82,01	91,66	93,27	75,58	59,50	75,58	93,27	91,66	31
August	19,78	140,37	88,43	91,24	82,82	60,36	44,92	60,36	82,82	91,24	31
September	15,99	98,18	81,49	74,61	59,89	43,20	35,34	43,20	59,89	74,61	30
Oktober	10,24	62,65	68,29	57,64	40,10	26,31	23,18	26,31	40,10	57,64	31
November	4,71	28,84	38,35	30,57	18,46	12,69	12,11	12,69	18,46	30,57	30
Dezember	0,92	19,34	29,78	23,40	12,76	8,70	8,31	8,70	12,76	23,40	31

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Globalstrahlungssummen und Klimadaten (RK)

Monatliche mittlere Außentemperaturen und monatliche mittlere Globalstrahlungssummen in kWh/m²

Monat	°C	Horizont	S	S/O	O	N/O	N	N/W	W	S/W	Tage
Januar	0,47	29,79	39,63	31,88	19,66	13,71	13,11	13,71	19,66	31,88	31
Februar	2,73	51,42	60,16	49,36	32,39	22,62	21,08	22,62	32,39	49,36	28
März	6,81	83,40	78,40	69,22	52,54	35,03	28,36	35,03	52,54	69,22	31
April	11,62	112,81	78,97	77,84	67,69	50,76	39,48	50,76	67,69	77,84	30
Mai	16,20	153,36	87,41	92,02	88,95	70,55	55,21	70,55	88,95	92,02	31
Juni	19,33	155,23	77,61	86,93	88,48	74,51	58,99	74,51	88,48	86,93	30
Juli	21,12	160,58	81,90	91,53	93,14	75,47	59,42	75,47	93,14	91,53	31
August	20,56	138,50	87,26	90,03	81,72	59,56	44,32	59,56	81,72	90,03	31
September	17,03	98,97	82,15	75,22	60,37	43,55	35,63	43,55	60,37	75,22	30
Oktober	11,64	64,35	70,14	59,20	41,18	27,03	23,81	27,03	41,18	59,20	31
November	6,16	31,47	41,85	33,35	20,14	13,84	13,22	13,84	20,14	33,35	30
Dezember	2,19	22,34	34,40	27,03	14,74	10,05	9,60	10,05	14,74	27,03	31

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Heizwärmebedarf (SK)

Heizwärmebedarf				126.634	[kWh]	Transmissionsleitwert LT				1314,69	[W/K]			
Brutto-Grundfläche BGF				842,88	[m²]	Innentemp. T _i				22,0	[°C]			
Brutto-Volumen V				2.998,20	[m³]	Leitwert innere Gewinne Q _{i in}				4,06	[W/m³]			
Heizwärmebedarf flächenspezifisch				150,24	[kWh/m²]	Speicherkapazität C				89945,99	[Wh/K]			
Heizwärmebedarf volumenspezifisch				42,24	[kWh/m³]						[W/m³]			
Monat	T _s [°C]	Q _T [kWh]	Q _V [kWh]	Verluste [kWh]	Q _i [kWh]	Q _s [kWh]	Gewinne [kWh]	gamma [°]	LV [W/K]	tau [h]	a [°]	eta [°]	t _H [°]	Q _H [kWh]
1	-0,46	21.969	3.785	25.754	2.038	286	2.325	0,09	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	23.429
2	1,30	18.286	3.151	21.437	1,841	498	2.339	0,11	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	19.098
3	5,52	16.117	2.777	18.894	2.038	848	2.886	0,15	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	16.008
4	10,63	10.787	1.855	12.622	1.972	1.152	3.124	0,25	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	9.502
5	15,06	6.784	1.169	7.953	2.038	1.523	3.561	0,45	226,51	58,36	4,65	0,99	1,00	4.440
6	18,46	3.352	578	3.930	1.972	1.519	3.491	0,89	226,51	58,36	4,65	0,87	0,82	737
7	20,36	1.601	276	1.877	2.038	1.551	3.589	1,91	226,51	58,36	4,65	0,51	0,00	0
8	19,78	2.175	375	2.550	2.038	1.377	3.415	1,34	226,51	58,36	4,65	0,69	0,36	74
9	15,99	5.689	980	6.670	1.972	996	2.968	0,45	226,51	58,36	4,65	0,99	1,00	3.740
10	10,24	11.506	1.982	13.488	2.038	667	2.705	0,20	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	10.784
11	4,71	16.362	2.819	19.181	1.972	307	2.279	0,12	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	16.901
12	0,92	20.619	3.552	24.171	2.038	212	2.250	0,09	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	21.921
Summe		135.227	23.299	158.526	23.997	10.937	34.984							126.634

Te	Mittlere Außentemperatur	gamma	Gewinn / Verlust-Verhältnis
QT	Transmissionsverluste	LV	Luftungsleitwert
QV	Luftungsverluste	tau	Gebäudezeitkonstante; tau = C / (LT + LV)
Verluste	Transmissions- und Luftungsverluste	a	numerscher Parameter; a = a0 + tau / tau0; a0 = 1; tau0 = 16 h
Qs	Solare Wärmegewinne	eta	Ausnutzungsgrad; eta = (1-gamma*a)/(1-gamma*(a+1)) bzw. a/(a+1) für gamma = 1
Qi	Innere Wärmegewinne	t_H	Anteil des Monats an der Heizperiode (relevant für den Heizwärmebedarf am Standort)
Gewinne	Solare und innere Wärmegewinne	Ch	Heizwärmebedarf = Verluste minus nutzbare Gewinne

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Heizwärmebedarf (RK)														
Heizwärmebedarf			113,577	[kWh]		Transmissionsleitwert LT			1314,69	[W/K]				
Brutto-Grundfläche BGF			842,88	[m²]		Innentemp. TI			22,0	[°C]				
Brutto-Volumen V			2.998,20	[m³]		Leitwert innere Gewinne Q _{in}			4,06	[W/m³]				
Heizwärmebedarf flächenspezifisch			134,75	[kWh/m²]		Speicherkapazität C			89945,99	[Wh/K]				
Heizwärmebedarf volumenspezifisch			37,88	[kWh/m³]										
Monat	Te [°C]	QT [kWh]	QV [kWh]	Verluste [kWh]	Q ₁ [kWh]	QS [kWh]	Gewinne [kWh]	gamma [-]	LV [W/K]	tau [h]	a [-]	eta [-]	f _H [-]	Q _H [kWh]
1	0,47	21,039	3,628	24,667	2,038	327	2,365	0,10	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	22,322
2	2,73	17,024	2,933	19,958	1,841	639	2,380	0,12	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	17,578
3	6,81	14,858	2,550	17,418	2,038	874	2,912	0,17	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	14,506
4	11,62	9,825	1,693	11,518	1,972	1,126	3,098	0,27	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	8,425
5	16,20	5,673	977	6,651	2,038	1,479	3,517	0,53	226,51	58,36	4,65	0,97	1,00	3,221
6	19,33	2,527	435	2,983	1,972	1,472	3,444	1,16	226,51	58,36	4,65	0,76	0,52	188
7	21,12	861	148	1,009	2,038	1,549	3,387	3,55	226,51	58,36	4,65	0,28	0,00	0
8	20,56	1,409	243	1,651	2,038	1,359	3,397	2,06	226,51	58,36	4,65	0,48	0,00	0
9	17,03	4,704	811	5,515	1,972	1,004	2,976	0,54	226,51	58,36	4,65	0,97	0,95	2,475
10	11,64	10,133	1,746	11,879	2,038	685	2,723	0,23	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	9,169
11	6,16	14,994	2,683	17,577	1,972	335	2,307	0,13	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	16,270
12	2,19	19,377	3,338	22,715	2,038	245	2,283	0,10	226,51	58,36	4,65	1,00	1,00	20,432
Summe		122,445	21,096	143,541	23,997	10,993	34,990							113,577

Te	Mittlere Außentemperatur	gamma	Gewinn / Verlust-Verhältnis
QT	Transmissionsverluste	LV	Luftungsleitwert
QV	Luftungsverluste	tau	Gebäudezeitkonstante, tau = C / (LT + LV)
Verluste	Transmissions- und Lüftungsverluste	a	numerischer Parameter, a = a0 + tau / tau0; a0 = 1, tau0 = 16 h
QS	Solare Wärmegewinne	eta	Ausnutzungsgrad, eta = (1-gamma*eta)/(1-gamma*(a+1)) bzw. eta/(a+1) für gamma = 1
Q ₁	Innere Wärmegewinne	f _H	Anteil des Monats an der Heizperiode (relevant für den Heizwärmebedarf am Standort)
Gewinne	Solare und innere Wärmegewinne	Q _H	Heizwärmebedarf = Verluste minus nutzbare Gewinne

ecotēch GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Solare Aufnahmeflächen für Heizwärmebedarf

Vereinfachte Berechnung des Verschattungsfaktors

Nr.	Wand	Fenster/Tür	Richtung [°]	Neigung [°]	Ausz.	Fläche [m²]	Glasanteil [%]	g-Wert [-]	F _{s,h} [-]	A _{trans,h} [m²]
1	Außenwand ost	AF 0,95/1,95m	90	90	35	64,84	66	0,61	0,40	9,14
2	Außenwand west	AF 0,95/1,95m	270	90	24	44,46	66	0,61	0,40	6,27
3	Außenwand west	AF 0,90/1,95m	270	90	4	7,02	64	0,61	0,40	0,97
4	Außenwand west	AF 0,45/0,65m	270	90	8	2,34	49	0,61	0,40	0,24

F_{s,h} Verschattungsfaktor Heizfall

A_{trans,h} Transparente Aufnahmefläche Heizfall

Für die Berechnung der Kollektorfläche wird der g-Wert mit $F_g = 0,9 \cdot 0,98$ multipliziert. Damit berücksichtigt die ÖNORM B 8110-6 Verschmutzung und nicht-senkrechter Strahlungseinfall.

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Solare Gewinne transparent für Heizwärmebedarf (SK)														
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dez	QS	
	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	
1. Außenwand ost AF 0,95/1,95m	157,5	273,7	466,5	633,3	837,3	835,2	852,9	757,4	547,7	368,7	168,8	116,7	6.013,5	
2. Außenwand west AF 0,95/1,95m	108,0	187,7	319,9	434,3	574,2	572,7	584,8	519,3	375,5	251,4	115,7	80,0	4.123,6	
3. Außenwand west AF 0,90/1,95m	16,7	29,1	49,6	67,3	89,0	88,7	90,6	80,5	58,2	39,0	17,9	12,4	638,9	
4. Außenwand west AF 0,45/0,65m	4,2	7,3	12,5	16,9	22,4	22,3	22,8	20,3	14,7	9,8	4,5	3,1	180,9	
Summe	286,4	497,8	848,4	1.151,8	1.522,8	1.519,0	1.551,2	1.377,4	996,0	666,9	306,9	212,3	10.936,8	

ecOTECH GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Solare Gewinne transparent für Heizwärmebedarf (RK)													
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dez	QS
	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]
1. Außenwand ost Af 0,95/1,95m	179,8	296,2	480,5	619,0	613,4	609,1	851,7	747,3	552,1	376,6	194,2	134,8	6.044,6
2. Außenwand west Af 0,95/1,95m	123,3	203,1	329,5	424,5	557,8	554,8	584,0	512,4	378,6	258,2	126,3	92,4	4.144,9
3. Außenwand west Af 0,90/1,95m	19,1	31,5	51,0	65,8	86,4	86,0	90,5	79,4	58,6	40,0	19,6	14,3	642,2
4. Außenwand west Af 0,45/0,65m	4,8	7,9	12,9	16,6	21,8	21,6	22,8	20,0	14,8	10,1	4,9	3,6	161,7
Summe	327,0	538,7	873,8	1.125,8	1.479,4	1.471,6	1.549,1	1.359,1	1.004,0	684,9	335,0	245,1	10.993,4

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Transmissionsverluste für Heizwärmebedarf (SK)

Transmissionsverluste zu Außenluft - Le

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [°]	LT [W/K]
Fußboden ü. Durchfahrt	Decke ü. Durchfahrt	34,20	0,53	1,000	18,13
Außenwand ost	Außenwand	198,16	1,15	1,000	227,89
Außenwand ost	AF 0,95/1,95m	64,84	2,05	1,000	132,92
Außenwand west	Außenwand	209,18	1,15	1,000	240,56
Außenwand west	AF 0,95/1,95m	44,46	2,05	1,000	91,14
Außenwand west	AF 0,90/1,95m	7,02	2,07	1,000	14,53
Außenwand west	AF 0,45/0,65m	2,34	2,18	1,000	5,10
Feuermauer süd	Feuermauer	0,00	1,53	1,000	0,00
Feuermauer nord	Feuermauer	165,30	1,53	1,000	252,91
Summe					983,17

Transmissionsverluste zu Erde oder zu unkonditioniertem Keller - Lg

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [°]	LT [W/K]
Fußboden EG	Decke zu Keller	185,07	0,89	0,700	115,30
Summe					115,30

Transmissionsverluste zu unkonditioniert - Lu

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [°]	LT [W/K]
Decke zu Dachboden	Decke zu Dachboden	219,27	0,49	0,900	96,70
Summe					96,70

Leitwerte

Hüllfläche AB	1129,84	m²
Leitwert für Bauteile, die an Außenluft grenzen (Le)	983,17	W/K
Leitwert für bodenberührte Bauteile und Bauteile, die an unkonditionierte Keller grenzen Lg	115,30	W/K
Leitwert für Bauteile, die an unbeheizte Räume grenzen (Lu)	96,70	W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (detailliert lt. Baukörper) (informativ)	0,00	W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (pauschaler Zuschlag nach ÖNORM B 8110-6)	119,52	W/K
Leitwert der Gebäudehülle LT	1314,69	W/K

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Transmissionsverluste für Heizwärmebedarf (RK)

Transmissionsverluste zu Außenluft - Le

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [-]	LT [W/K]
Fußboden ü. Durchfahrt	Decke ü. Durchfahrt	34,20	0,53	1,000	18,13
Außenwand ost	Außenwand	198,16	1,15	1,000	227,89
Außenwand ost	AF 0,95/1,95m	84,84	2,05	1,000	132,92
Außenwand west	Außenwand	209,18	1,15	1,000	240,56
Außenwand west	AF 0,95/1,95m	44,46	2,05	1,000	91,14
Außenwand west	AF 0,90/1,95m	7,02	2,07	1,000	14,53
Außenwand west	AF 0,45/0,65m	2,34	2,18	1,000	5,10
Feuermauer süd	Feuermauer	0,00	1,53	1,000	0,00
Feuermauer nord	Feuermauer	165,30	1,53	1,000	252,91
Summe					983,17

Transmissionsverluste zu Erde oder zu unkonditioniertem Keller - Lg

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [-]	LT [W/K]
Fußboden EG	Decke zu Keller	185,07	0,89	0,700	115,30
Summe					115,30

Transmissionsverluste zu unkonditioniert - Lu

Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f _i [-]	LT [W/K]
Decke zu Dachboden	Decke zu Dachboden	219,27	0,49	0,900	96,70
Summe					96,70

Leitwerte

Hüllfläche AB	1129,84	m²
Leitwert für Bauteile, die an Außenluft grenzen (Le)	983,17	W/K
Leitwert für bodenberührte Bauteile und Bauteile, die an unkonditionierte Keller grenzen Lg	115,30	W/K
Leitwert für Bauteile, die an unbeheizte Räume grenzen (Lu)	96,70	W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (detailliert lt. Baukörper) (informativ)	0,00	W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (pauschaler Zuschlag nach ÖNORM B 8110-6)	119,52	W/K
Leitwert der Gebäudehülle LT	1314,69	W/K

ecorech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Kühlbedarf (RK)														
Kühlbedarf				0		[kWh]	Transmissionskoeffizient LT				1314,69		[W/K]	
Brutto-Grundfläche BGF				842,88		[m²]	Innertemp. TI				26,0		[°C]	
Brutto-Volumen V				2.998,20		[m³]	Innere Gewinne q _{ie} lt. Nutzungsprofil				-1,00		[W/m³]	
Kühlbedarf flächenspezifisch				0,00		[kWh/m²]	Speicherkapazität C				89945,99		[Wh/K]	
Kühlbedarf volumenspezifisch				0,00		[kWh/m³]								
Monat	Te	QT	QV	Verluste	QI	QS	Gewinne	gamma	LV	tau	a	eta	t _{corr}	Qc
	[°C]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[°]	[W/K]	[h]	[°]	[°]	[°]	[kWh]
1	0,47	22.951	0	22.951	0	817	817	0,04	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
2	2,73	18.895	0	18.895	0	1.347	1.347	0,07	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
3	6,81	17.252	0	17.252	0	2.185	2.185	0,13	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
4	11,62	12.510	0	12.510	0	2.814	2.814	0,22	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
5	16,20	8.810	0	8.810	0	3.698	3.698	0,42	89,41	69,31	5,33	0,99	1,40	0
6	19,33	5.803	0	5.803	0	3.679	3.679	0,63	89,41	69,31	5,33	0,97	1,40	0
7	21,12	4.387	0	4.387	0	3.873	3.873	0,88	89,41	69,31	5,33	0,89	1,40	0
8	20,56	4.890	0	4.890	0	3.398	3.398	0,69	89,41	69,31	5,33	0,95	1,40	0
9	17,03	7.804	0	7.804	0	2.510	2.510	0,32	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
10	11,64	12.909	0	12.909	0	1.712	1.712	0,13	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
11	6,16	17.261	0	17.261	0	837	837	0,05	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
12	2,19	21.405	0	21.405	0	613	613	0,03	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
Summe		154.877	0	154.877	0	27.484	27.484							0

Te Mittlere Außentemperatur
QT Transmissionsverluste
QV Lüftungsverluste
Verluste Transmissions- und Lüftungsverluste
QS Solare Wärmegewinne
QI Innere Wärmegewinne
Gewinne Solare und innere Wärmegewinne

gamma Gewinn / Verlust-Verhältnis
LV Lüftungskoeffizient
tau Gebäudezeitkonstante, $\tau = C / (LT + LV)$
a numerischer Parameter, $a = a_0 + \tau \cdot \tau_{a0}$; $a_0 = 1$, $\tau_{a0} = 16 \text{ h}$
eta Ausnutzungsgrad, $\eta = (1 - \gamma \cdot \tau_{a0}^2) / (1 - \gamma \cdot \tau_{a0})$ bzw. $\eta(a+1)$ für $\gamma = 1$
t_{corr} Korrekturfaktor, abhängig von der Gebäudezeitkonstante

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Kühlbedarf (SK)														
Kühlbedarf		0		[kWh]	Transmissionskoeffizient LT		1314,69		[W/K]					
Brutto-Grundfläche BGF		842,88		[m²]	Innertemp. T _i		26,0		[°C]					
Brutto-Volumen V		2.998,20		[m³]	Innere Gewinne q _{ic} lt		-1,00		[W/m³]					
Kühlbedarf flächenspezifisch		0,00		[kWh/m²]	Speicherkapazität C		89945,99		[Wh/K]					
Kühlbedarf volumenspezifisch		0,00		[kWh/m³]										
Monat	T _e [°C]	Q _T [kWh]	Q _V [kWh]	Verluste [kWh]	Q _I [kWh]	Q _S [kWh]	Gewinne [kWh]	gamma [-]	LV [W/K]	tau [h]	a [-]	eta [-]	f _{corr} [-]	Q _c [kWh]
1	-0,46	23,787	0	23,787	0	716	716	0,03	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
2	1,30	20,055	0	20,055	0	1,244	1,244	0,06	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
3	5,52	18,409	0	18,409	0	2,121	2,121	0,12	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
4	10,63	13,376	0	13,376	0	2,879	2,879	0,22	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
5	15,06	9,831	0	9,831	0	3,807	3,807	0,39	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
6	18,46	6,561	0	6,561	0	3,798	3,798	0,58	0,00	74,44	5,65	0,98	1,40	
7	20,36	5,068	0	5,068	0	3,878	3,878	0,77	0,00	74,44	5,65	0,94	1,40	
8	18,78	5,595	0	5,595	0	3,444	3,444	0,62	0,00	74,44	5,65	0,97	1,40	
9	15,99	8,709	0	8,709	0	2,490	2,490	0,29	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
10	10,24	14,171	0	14,171	0	1,667	1,667	0,12	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
11	4,71	18,518	0	18,518	0	767	767	0,04	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
12	0,92	22,546	0	22,546	0	631	631	0,02	0,00	74,44	5,65	1,00	1,40	
Summe		166,625	0	166,625	0	27,342	27,342							

Te Mittlere Außentemperatur
 QT Transmissionsverluste
 QV Lüftungsverluste
 Verluste Transmissions- und Lüftungsverluste
 QS Solare Wärmegeinne
 QI Innere Wärmegeinne
 Gewinne Solare und innere Wärmegeinne
 gamma Gewinn / Verlust-Verhältnis
 LV Luftungsleistung
 tau Gebäudezeitkonstante, tau = C / (LT + LV)
 a numerischer Parameter, a = a0 + tau / tau0; a0 = 1, tau0 = 16 h
 eta Ausnutzungsgrad, eta = (1-gamma*eta)/(1-gamma*(a+1)) bzw. a/(a+1) für gamma = 1
 f_{corr} Korrekturfaktor, abhängig von der Gebäudezeitkonstante
 Qc Kühlbedarf

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Außeninduzierter Kühlbedarf KB* (RK)

Kühlbedarf																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Te	Mittlere Außentemperatur	gamma	Gewinn/Ventust Verhältnis
QT	Transmissionsverluste	LV	Lüftungsleistwert
QV	Lüftungsverluste	tau	Gebäudezeitkonstante, tau = C / (LT + LV)
Verluste	Transmissions- und Lüftungsverluste	a	numerische Parameter, a = a0 + tau / tau0, a0 = 1, tau0 = 16 h
QS	Solare Wärmegewinne	eta	Ausnutzungsgrad, eta = (1-gamma*ay)/(1-gamma*(a+1)) bzw. a/(a+1) für gamma = 1
QI	Innere Wärmegewinne	t _{corr}	Korrekturfaktor, abhängig von der Gebäudezeitkonstante
Gewinne	Solare und innere Wärmegewinne	Qc	Kühlbedarf

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Außeninduzierter Kühlbedarf KB* (SK)

Kühlbedarf				0	[kW/h]	Transmissionsleitwert LT		1314,69	[W/K]					
Brutto-Grundfläche BGF				842,88	[m²]	Innentemp. T _i		26,0	[°C]					
Brutto-Volumen V				2.998,20	[m³]	Innere Gewinne q _{ie lt.} Nutzungsprofil		-1,00	[W/m³]					
Kühlbedarf flächenspezifisch				0,00	[kW/h/m²]	Speicherkapazität C		89945,99	[Wh/K]					
Kühlbedarf volumenspezifisch				0,00	[kW/h/m³]									
Monat	T _e [°C]	Q _T [kW/h]	Q _V [kW/h]	Verluste [kW/h]	Q _{LT} [kW/h]	Q _{OS} [kW/h]	Gewinne [kW/h]	gamma [°]	LV [W/K]	tau [h]	a [°]	ela [°]	f _{corr} [°]	Q _c [kW/h]
1	-0,46	23,787	1,760	25,548	0	716	716	0,03	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
2	1,30	20,055	1,484	21,539	0	1,244	1,244	0,06	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
3	5,52	18,409	1,362	19,771	0	2,121	2,121	0,11	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
4	10,63	13,376	990	14,366	0	2,879	2,879	0,20	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
5	15,06	9,831	727	10,559	0	3,807	3,807	0,36	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
6	18,46	6,561	485	7,046	0	3,798	3,798	0,54	89,41	69,31	5,33	0,98	1,40	0
7	20,36	5,068	375	5,443	0	3,878	3,878	0,71	89,41	69,31	5,33	0,95	1,40	0
8	19,78	5,595	414	6,009	0	3,444	3,444	0,57	89,41	69,31	5,33	0,98	1,40	0
9	15,99	8,709	644	9,353	0	2,490	2,490	0,27	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
10	10,24	14,171	1,049	15,219	0	1,667	1,667	0,11	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
11	4,71	18,518	1,370	19,888	0	767	767	0,04	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
12	0,92	22,546	1,668	24,215	0	531	531	0,02	89,41	69,31	5,33	1,00	1,40	0
Summe		166,625	12,330	178,955	0	27,342	27,342							0

Te Mittlere Außentemperatur
 Q_T Transmissionsverluste
 Q_V Lüftungsverluste
 Verluste Transmissions- und Lüftungsverluste
 Q_{OS} Solare Wärmegewinne
 Q_{LT} Innere Wärmegewinne
 Gewinne Solare und innere Wärmegewinne
 gamma Gewinn/Verlust Verhältnis
 LV Lüftungsleitwert
 tau Gebäudezeitkonstante, tau = C / (LT + LV)
 a numerische Parameter, a = a0 + tau / tau0; a0 = 1, tau0 = 16 h
 ela Ausnutzungsgrad, ela = (1-gamma^a)/(1-gamma^a(a+1)) bzw. a/(a+1) für gamma = 1
 f_{corr} Korrekturfaktor, abhängig von der Gebäudezeitkonstante
 Q_c Kühlbedarf

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Solare Aufnahmeflächen und Wärmegewinne für Kühlbedarf

Vereinachte Berechnung des Verschattungsfaktors

Nr	Wand	Fenster/Tür	Richtung [°]	Neigung [°]	Anz.	Fläche [m²]	Glasanteil [%]	g-wert [-]	F _{g,c} [1]	a _{mSc} [1]	g _{tot} [1]	A _{trans,c} [m²]
1	Außenwand ost	AF 0,95/1,95m	90	90	35	64,84	66	0,61	1,00	0,00	0,61	22,86
2	Außenwand west	AF 0,95/1,95m	270	90	24	44,46	66	0,61	1,00	0,00	0,61	15,68
3	Außenwand west	AF 0,90/1,95m	270	90	4	7,02	64	0,61	1,00	0,00	0,61	2,43
4	Außenwand west	AF 0,45/0,65m	270	90	8	2,34	49	0,61	1,00	0,00	0,61	0,61

F_{s,c} Verschattungsfaktor Sommer
A_{trans,c} Transparente Aufnahmefläche Sommer
Für die Berechnung der Kollektorfläche wird der g-Wert mit $F_g = 0,9 \cdot 0,98$ multipliziert. Damit berücksichtigt die ONORM B 8110-6 Verschmutzung und nicht-senkrechter Strahlungseinfall.

ecOTECH GEBÄUDERECHNER

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Solare Gewinne transparent für Kühlbedarf (SK)														
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dez	GS	
	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	
1. Außenwand ost Af 0,95/1,95m	393,7	684,2	1.166,2	1.583,2	2.093,3	2.088,1	2.132,3	1.893,4	1.369,1	916,7	421,9	291,8	15.033,8	
2. Außenwand west Af 0,95/1,95m	270,0	469,2	799,7	1.085,6	1.435,4	1.431,8	1.462,1	1.298,3	938,8	628,6	289,3	200,1	10.308,9	
3. Außenwand west Af 0,90/1,95m	41,8	72,7	123,9	168,2	222,4	221,8	226,5	201,1	145,5	97,4	44,8	31,0	1.597,2	
4. Außenwand west Af 0,45/0,65m	10,5	18,3	31,2	42,4	56,0	55,9	57,0	50,7	36,6	24,5	11,3	7,8	402,2	
Summe	716,0	1.244,4	2.121,0	2.879,4	3.807,0	3.797,6	3.878,0	3.443,5	2.490,1	1.667,1	767,3	530,6	27.342,1	

ecotech GEBÄUDERECHNER

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: **19. August 2025**

Solare Gewinne transparent für Kühlbedarf (RK)														
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dez	QS	
	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	[kWh]	
1. Außenwand ost AF 0,95/1,95m	449,5	740,5	1.201,2	1.547,5	2.033,5	2.022,8	2.129,3	1.868,3	1.380,2	941,4	460,4	337,0	15.111,6	
2. Außenwand west AF 0,95/1,95m	308,2	507,8	823,6	1.061,1	1.394,4	1.387,1	1.460,1	1.281,1	946,4	645,6	315,7	231,1	10.362,2	
3. Außenwand west AF 0,90/1,95m	47,7	78,7	127,6	164,4	216,0	214,9	226,2	198,5	146,6	100,0	48,9	35,8	1.605,4	
4. Außenwand west AF 0,45/0,65m	12,0	19,8	32,1	41,4	54,4	54,1	57,0	50,0	36,9	25,2	12,3	9,0	404,3	
Summe	817,4	1.346,7	2.184,5	2.814,5	3.698,4	3.678,9	3.872,6	3.397,8	2.510,1	1.712,2	837,4	612,9	27.483,5	

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Lüftungsverluste für Heizwärmebedarf (Sk) [kWh]

Monat	n _L [1/h]	BGF [m²]	V/V [m³]	v/V [m³/h]	c p.l. rho L [Wh/(m³·K)]	LV FL [Wh/K]	QV FL [kWh]
Jan	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	3,785
Feb	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	3,151
Mär	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	2,777
Apr	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	1,856
Mai	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	1,169
Jun	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	578
Juli	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	276
Aug	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	375
Sep	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	980
Okt	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	1,982
Nov	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	2,819
Dez	0,38	842,88	1753,19	666,21	0,34	226,51	3,552
						Summe	23,299

- n_L

BGF

V/V

v/V

c p.l. rho L

LV FL

QV FL
- Hygienisch erforderliche Lüftwechselrate

Brutto-Grundfläche

Energetisch wirksames Luftvolumen

Luftvolumenstrom

Wärmekapazität der Luft

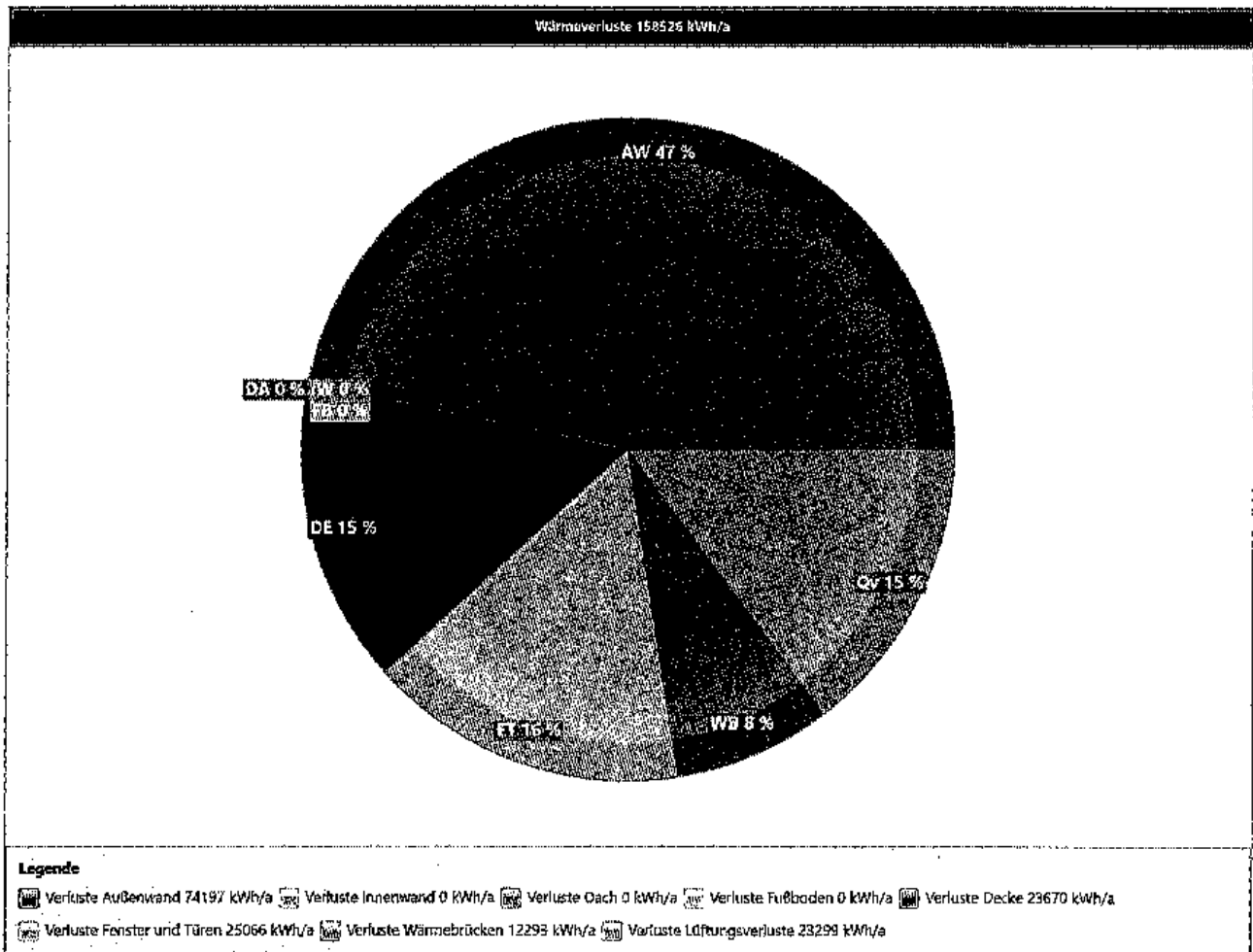
Lüftungs-Leitwert Fenster-Lüftung

Lüftungsverlust Fenster-Lüftung

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Wärmeverluste



Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: Eckertgasse 20
Baukörper: EG-3.Stock

Datum: 19. August 2025

Beheizte Hülle

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Geschoße	Volumen [m³]	BGF ohne Reduktion [m²]	BGF Reduktion [m²]	BGF mit Reduktion [m²]	beh. Hülle [m²]	AV [1/m]
EG-3.Stock	0,00	0,00	0,00	4	2998,20	842,88	0,00	842,88	1129,84	0,38

Außen-Wände

Bezeichnung	Bauart	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto [m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl. [m²]	Fläche Netto [m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
Außenwand ost	Außenwand	1,15	1,00	18,80	14,50	263,00	-64,82	0,00	-9,60	198,18	90° / 90°	warm / außen
Außenwand west	Außenwand	1,15	1,00	18,80	14,50	263,00	-63,80	0,00	-9,60	209,20	270° / 90°	warm / außen
Feuermauer süd	Feuermauer	1,53	1,00	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180° / 90°	warm / außen
Feuermauer nord	Feuermauer	1,53	1,00	11,40	14,50	165,30	0,00	0,00	0,00	165,30	0° / 90°	warm / außen
SUMMIEN						691,30	-118,62	0,00	-19,20	572,68		

Decken

Bezeichnung	Bauart	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto [m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl. [m²]	Fläche Netto [m²]	Ausricht. Neigung	Zustand Eingangs- berücksichtigt
Decke zu Dachboden	Decke zu Dachboden	0,49	1,00	18,80	11,40	219,27	0,00	0,00	4,95	219,27	0° / 0°	warm / unbeheizter Dachraum Decke /
Fußboden 3.Stock	Innendecke	0,73	1,00	18,80	11,40	219,27	0,00	0,00	4,95	219,27	0° / 0°	warm / warm /
Fußboden 2.Stock	Innendecke	0,73	1,00	18,80	11,40	219,27	0,00	0,00	4,95	219,27	0° / 0°	warm / warm /
Fußboden 1.Stock	Innendecke	0,73	1,00	18,80	11,40	185,07	0,00	0,00	-29,25	185,07	0° / 0°	warm / warm /
Fußboden EG	Decke zu Keller	0,89	1,00	18,80	11,40	185,07	0,00	0,00	-29,25	185,07	0° / 0°	warm / unbeheizter Keller Decke /

ecotech GEBÄUDERECHNER

Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: **Eckertgasse 20**
 Baukörper: **EG-3.Stock**

Datum: 19. August 2025

Bezeichnung	Bauell	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschlag[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand/ Eur.BGF
Fußboden u. Durchfahrt	Decke u. Durchfahrt	0,53	1,00	11,40	3,00	34,20	0,00	0,00	0,00	34,20	0°/0°	warm / Durchfahrt / ja
SUMMEN						1062,15	0,00	0,00	-43,65	1062,15		

Volumen-Berechnung

Bezeichnung	Zustand	Geometrie	Volumen [m³]
EG-3.Stock			
Durchfahrt	Betriehtes Volumen	Kubus	3107,84
SUMME			-109,44 2998,20

Bauteil - Dokumentation

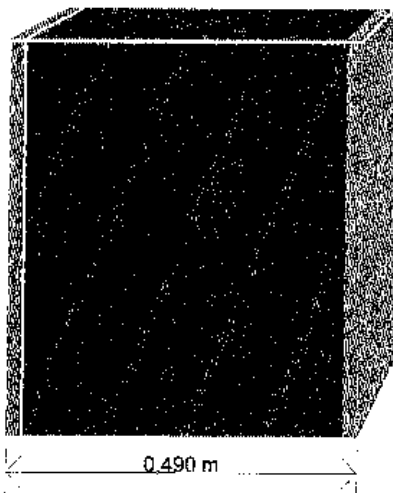
Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Bauteil: **Außenwand**

Verwendung : **Außenwand**



Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m³]	Lambda [W/m K]	μ -	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,020	2.210.006 Kalkzementputz 1600	32,0	1 600	0,700	35,0	0,70	0,029	☐
☒	2. 0,450	01.03 Vollziegel 1600 kg/m³	720,0	1 600	0,700	5,0	2,25	0,843	☐
☒	3. 0,020	2.210.006 Kalkzementputz 1600	32,0	1 600	0,700	35,0	0,70	0,029	☐
	0,490			784,0				0,7	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Außen: 0,04 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Innen: 0,13 m²K/W

$R_T\text{-Wert} : 0,040 + 0,700 + 0,130 = 0,870 \text{ m}^2\text{K/W}$

U-Wert : 1,15 W/m²K

Bauteil - Dokumentation

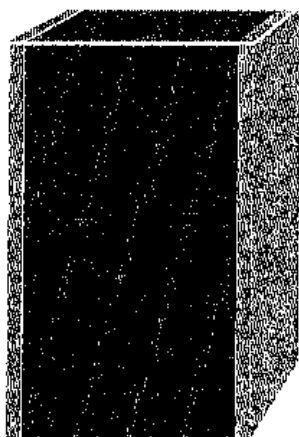
Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Bauteil: **Feuermauer**

Verwendung : Außenwand



0,340 m

Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m³]	Lambda [W/m K]	μ -	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,020	2.210.006 Kalkzementputz 1600	32,0	1 600	0,700	35,0	0,70	0,029	☐
☒	2. 0,300	01.03 Vollziegel 1600 kg/m³	480,0	1 600	0,700	5,0	1,50	0,429	☐
☒	3. 0,020	2.210.006 Kalkzementputz 1600	32,0	1 600	0,700	35,0	0,70	0,029	☐
	0,340			544,0				0,486	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Außen: 0,04 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Innen: 0,13 m²K/W

R_T-Wert : 0,040 + 0,486 + 0,130 = **0,656 m²K/W**

U-Wert : 1,53 W/m²K

Bauteil - Dokumentation

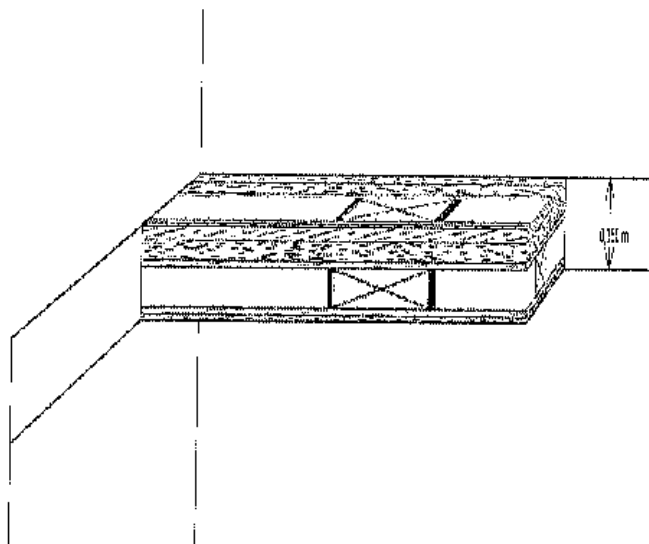
Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Bauteil: **Innendecke**

Verwendung : Decke ohne Wärmestrom



Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m²]	Lambda [W/m K]	μ	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,350	Holzbalkendecke, Beschüttung m. Hobeldielen, 0,35 m	0,0		0,315	-	-	1,111	☐
	0,350							1,111	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Oben: 0,13 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Unten: 0,13 m²K/W

$R_T\text{-Wert} : 0,130 + 1,111 + 0,130 = 1,371 \text{ m}^2\text{K/W}$

U-Wert : 0,73 W/m²K

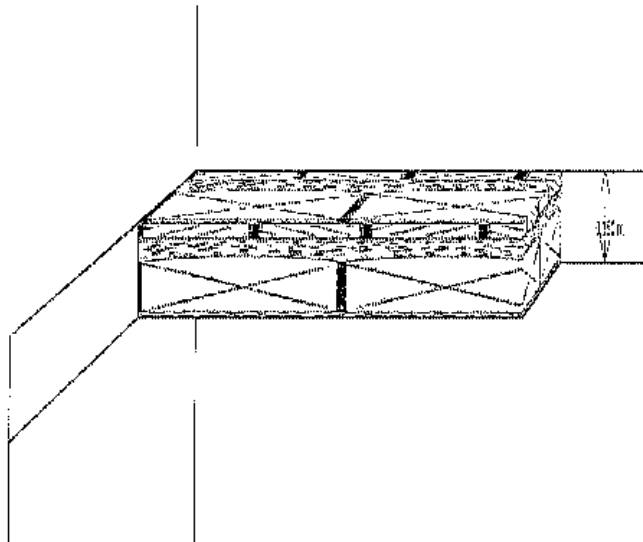
Bauteil - Dokumentation

Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**
Bauteil: **Decke zu Dachboden**

Datum: 19. August 2025

Verwendung : Decke mit Wärmestrom nach oben



Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m²]	Lambda [W/m K]	μ	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,350	Doppelbaumdecke m. Beschüttung, Ziegelbelag, 0,35 m	0,0		0,188	-	-	1,862	☐
	0,350							1,862	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Oben: 0,10 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Unten: 0,10 m²K/W

$R_T\text{-Wert} : 0,100 + 1,862 + 0,100 = 2,062 \text{ m}^2\text{K/W}$

U-Wert : 0,49 W/m²K

Bauteil - Dokumentation

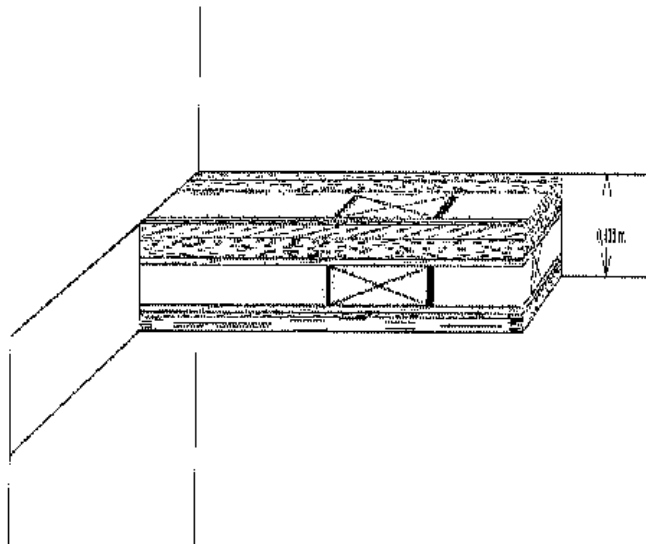
Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Bauteil: **Decke ü. Durchfahrt**

Verwendung : **Decke über Außenluft (Durchfahrten, Erker, ..)**



Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m²]	Lambda [W/m K]	μ	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,350	Holzbalkendecke, Beschüttung m. Hobeldielen, 0,35 m	0,0		0,315	-	-	1,111	☐
☒	2. 0,050	Heraklith-BM [50mm]	18,5	370	0,090	4,0	0,20	0,556	☐
	0,400		18,5					1,667	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Außen: 0,04 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Innen: 0,17 m²K/W

R_T-Wert : 0,040 + 1,667 + 0,170 = **1,877 m²K/W**

U-Wert : 0,53 W/m²K

Bauteil - Dokumentation

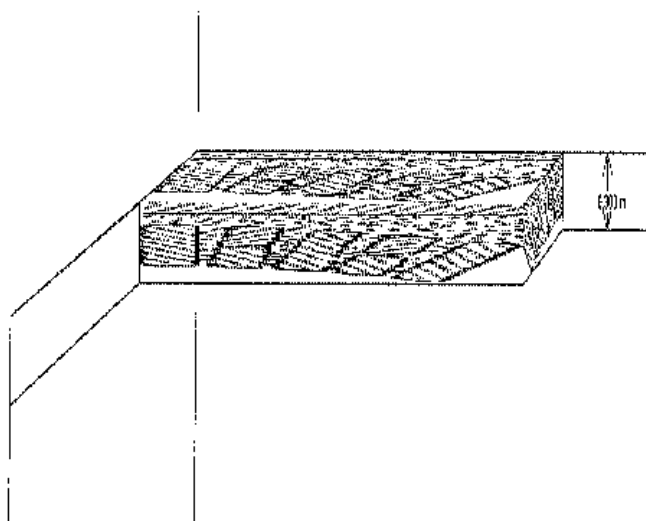
Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: **Eckertgasse 20**

Datum: 19. August 2025

Bauteil: **Decke zu Keller**

Verwendung : **Decke mit Wärmestrom nach unten**



Aufbau des Bauteils

	Dicke [m]	Bezeichnung	Fl.gew. [kg/m²]	Ra.gew. [kg/m³]	Lambda [W/m K]	μ	sd [m]	R-Wert [m²K/W]	Saniert
☒	1. 0,300	Ziegelgewölbe m. Beschüttung und Betonestrich, 0,30 m	0,0		0,380	-	-	0,789	☐
	0,300							0,789	

☒ wird in der Berechnung des U-Wertes berücksichtigt

Wärmeübergangswiderstand Oben: 0,17 m²K/W

Wärmeübergangswiderstand Unten: 0,17 m²K/W

R_T-Wert : 0,170 + 0,789 + 0,170 = **1,129 m²K/W**

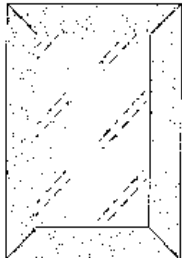
U-Wert : 0,89 W/m²K

Bauteildokumentation

Projekt: **Eckertgasse 20**
Bauteil: **AF 0,45/0,65m**

Datum: 19. August 2025

Außenfenster : AF 0,45/0,65m



Breite : 0,45 m
Höhe : 0,65 m

Glasumfang : 1,56 m

Dichtheit nach ÖNORM B 5300 klassifiziert :

Rechteckige Grundform

Innere Füllfläche

Bezeichnung : NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)
U-Wert : 1,50 W/m²K

Rahmen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Sprossen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Vertikal-Sprossen
Anzahl : 0 Breite : 0,08 m
Horizontal-Sprossen
Anzahl : 0 Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Detail-Daten

Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Baustoff	g-Wert
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,03 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,05 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,03 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,05 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Glas-Rechteck	1	0,14 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61

Zwischen Rahmen und Glas wurden Wärmebrücken berücksichtigt:

Doppel- und Dreifachisoliertgläser mit Beschichtung / Holz- und Kunststoffrahmen

ψ : 0,060 W/(m·K) Glasumfang : 1,56 m

Zusammenfassung

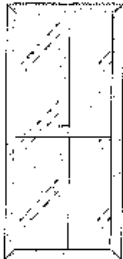
Glasfläche : 0,14 m²
Rahmenfläche : 0,15 m²
Gesamtfläche : 0,29 m²
Glasanteil : 49%
U-Wert : 2,18 W/m²K
U-Wert bei 1,23m x 1,48m : 1,81 W/m²K
g-Wert : 0,61

Bauteildokumentation

Projekt: Eckertgasse 20
Bauteil: AF 0,90/1,95m

Datum: 19. August 2025

Außenfenster : AF 0,90/1,95m



Breite : 0,90 m
Höhe : 1,95 m

Glasumfang : 9,48 m

Dichtheit nach ÖNORM B 5300 klassifiziert :

Rechteckige Grundform

Innere Füllfläche

Bezeichnung : NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)
U-Wert : 1,50 W/m²K

Rahmen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Sprossen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Vertikal-Sprossen
Anzahl : 1 Breite : 0,08 m
Horizontal-Sprossen
Anzahl : 1 Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Detail-Daten

Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Baustoff	g-Wert
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,15 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,15 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Glas-Rechteck	1	0,28 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,28 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,28 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,28 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Sprossen-Rechteck horizontal	1	0,06 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Sprossen-Rechteck vertikal	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Sprossen-Rechteck vertikal	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-

Zwischen Rahmen und Glas wurden Wärmebrücken berücksichtigt:

Doppel- und Dreifachisoliertgläser mit Beschichtung / Holz- und Kunststoffrahmen

ψ : 0,060 W/(m·K) Glasumfang : 9,48 m

Bauteildokumentation

Projekt: **Eckertgasse 20**
Bauteil: **AF 0,90/1,95m**

Datum: 19. August 2025

Zusammenfassung

Glasfläche : 1,13 m²
Rahmenfläche : 0,63 m²
Gesamtfläche : 1,76 m²

Glasanteil : 64%

U-Wert : 2,07 W/m²K
U-Wert bei 1,23m x 1,48m : 1,81 W/m²K

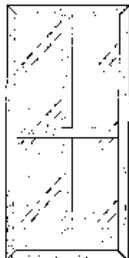
g-Wert : 0,61

Bauteildokumentation

Projekt: **Eckertgasse 20**
Bauteil: **AF 0,95/1,95m**

Datum: 19. August 2025

Außenfenster : AF 0,95/1,95m



Breite : 0,95 m
Höhe : 1,95 m

Glasumfang : 9,68 m

Dichtheit nach ÖNORM B 5300 klassifiziert :

Rechteckige Grundform

Innere Füllfläche

Bezeichnung : NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)
U-Wert : 1,50 W/m²K

Rahmen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Sprossen

Bezeichnung : NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)
Vertikal-Sprossen
Anzahl : 1 Breite : 0,08 m
Horizontal-Sprossen
Anzahl : 1 Breite : 0,08 m
U-Wert : 2,20 W/m²K

Detail-Daten

Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Baustoff	g-Wert
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,15 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
horizontales Rahmen-Rechteck	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
vertikales Rahmen-Rechteck	1	0,15 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Glas-Rechteck	1	0,30 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,30 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,30 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Glas-Rechteck	1	0,30 m²	NÖ Richtwerte Zweifach-Wärmeschutzglas beschichtet 4-16-4 (Luft) (Ug 1,5)	0,61
Sprossen-Rechteck horizontal	1	0,06 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Sprossen-Rechteck vertikal	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-
Sprossen-Rechteck vertikal	1	0,07 m²	NÖ Richtwerte PVC-Hohlprofile 2 Kammern (Uf 2,2)	-

Zwischen Rahmen und Glas wurden Wärmebrücken berücksichtigt:

Doppel- und Dreifachisoliertgläser mit Beschichtung / Holz- und Kunststoffrahmen

U : 0,060 W/(m·K) Glasumfang : 9,68 m

Bauteildokumentation

Projekt: Eckertgasse 20
Bauteil: AF 0,95/1,95m

Datum: 19. August 2025

Zusammenfassung

Glasfläche : 1,21 m²
Rahmenfläche : 0,64 m²
Gesamtfläche : 1,85 m²

Glasanteil : 66%

U-Wert : 2,05 W/m²K
U-Wert bei 1,23m x 1,48m : 1,81 W/m²K

g-Wert : 0,61

Bauteil - Dokumentation

Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: Eckertgasse 20

Datum: 19. August 2025

Außenwand

Verwendung : Außenwand

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	2.210.006 Kalkzementputz 1600	0,020	0,700	0,029
☒	☒	2	01.03 Vollziegel 1600 kg/m³	0,450	0,700	0,643
☒	☒	3	2.210.006 Kalkzementputz 1600	0,020	0,700	0,029
Rse+Rsi = 0,17 Bauteil-Dicke [m]:				0,490	U-Wert [W/(m²K)]:	1,15

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

Feuermauer

Verwendung : Außenwand

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	2.210.006 Kalkzementputz 1600	0,020	0,700	0,029
☒	☒	2	01.03 Vollziegel 1600 kg/m³	0,300	0,700	0,429
☒	☒	3	2.210.006 Kalkzementputz 1600	0,020	0,700	0,029
Rse+Rsi = 0,17 Bauteil-Dicke [m]:				0,340	U-Wert [W/(m²K)]:	1,53

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

Innendecke

Verwendung : Decke ohne Wärmestrom

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	Holzbalkendecke, Beschüttung m. Hobeldielen, 0,35 m	0,350	0,315	1,111
Rse+Rsi = 0,26 Bauteil-Dicke [m]:				0,350	U-Wert [W/(m²K)]:	0,73

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

Decke zu Dachboden

Verwendung : Decke mit Wärmestrom nach oben

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	Doppelbaumdecke m. Beschüttung, Ziegelbelag, 0,35 m	0,350	0,188	1,862
Rse+Rsi = 0,20 Bauteil-Dicke [m]:				0,350	U-Wert [W/(m²K)]:	0,49

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

Decke ü. Durchfahrt

Verwendung : Decke über Außenluft (Durchfahrten, Erker, ...)

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	Holzbalkendecke, Beschüttung m. Hobeldielen, 0,35 m	0,350	0,315	1,111
☒	☒	2	Heraklith-BM [50mm]	0,050	0,090	0,556
Rse+Rsi = 0,21 Bauteil-Dicke [m]:				0,400	U-Wert [W/(m²K)]:	0,53

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

Decke zu Keller

Verwendung : Decke mit Wärmestrom nach unten

U	Q13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	Ziegelgewölbe m. Beschüttung und. Betonestrich, 0,30 m	0,300	0,380	0,789
Rse+Rsi = 0,34 Bauteil-Dicke [m]:				0,300	U-Wert [W/(m²K)]:	0,89

☒ wird in der U-Wert Berechnung / Q13 Berechnung berücksichtigt

VEREINIGTE
GEM. G. M. MANN
MÜNCHEN
KASSE 38
1081

Grundversteuereinsparberechnung
durchgeführt am 11.11.1999
zu Postnummer 4412000
Erfassungsbuch für das Bundesland Bayern
Dr. Johann Gailmann

ÜBEREINKOMMEN ZUR BEGRÜNDUNG VON
WOHNUNGSEIGENTUM (WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG)

-3300/00

-3120/00

Vertrag zwischen den in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte A angeführten
Personen abgeschlossen wird, wie folgt:

geboren am 15.10.1963
Wohnhaft 1030 Wien
Ausführer für die Firma
r Geschäftsanschrift 1010

ad heute vorgenommener
ß der vorgenannte Herr
vorbezeichnetem Firmen-
ten GmbH mit dem Sitz

[Handwritten signature]

... mit
... schrift
... und
...
28. Aug. 2000

De in der Tabelle Spalte A angeführten Personen sind zu den in Spalte C ausgewiesenen
Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 298 Grundbuch 01101 Favonten,
sehrügend Favonten. Auf dieser Liegenschaft befinden sich 16 selbständige
Räumlichkeiten, wobei hiervon 15 Wohnungen und 1 sonstige selbständige Räumlichkeit
(Werkstätte) sind. Weiters befindet sich auf der Liegenschaft 1 Waschküche, an der
Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 3 und 4 WEG nicht bestehen kann.
Grundlage dieses Vertrages sind das Nutzwertgutachten des Zivilingenieur Dipl. Ing. Sassan
Hossain vom 13.4.1999, die Bestätigung desselben vom gleichen Tag (gem. § 12 Abs. 2
des 2 WEG), sowie der dieser Entscheidung zugrundeliegende Parifizierungsplan. Diese
Urkunden sind Grundlage für Nutzungsart, Lage, Größe, Umfang und Beschreibung der
Wohnungseigentumsobjekte sowie der vorbehaltenen Flächen. Die Vertragsparteien
erkären übereinstimmend, daß sie diese Urkunden als richtig anerkannt und nicht
beanspruch haben, dieselben daher rechtswirksam sind.

II.

De in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte A genannten Miteigentümer haben ihre
Liegenschaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum
zu begründen und sich dabei ausdrücklich damit einverstanden erklärt, daß die
schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 4 Abs 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der geltenden Fassung unter Zugrundelegung der
zwischenzeitig erfolgten Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der
angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, unentgeltlich berichtigt und ausgeglichen
werden.
Sofort Miteigentumsanteile durch Ehegatten gemeinsam erworben wurden, erfolgte dieser
Erwerb zum Zwecke der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentumes gemäß § 9 des
WEG 1975.
Im Sinne des § 4 Abs 2 des WEG 1975 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre
ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der
angeschlossenen Tabelle unter C angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte,
welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, abgeändert werden. Die
dadurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen zwischen
den Miteigentümern erfolgt vollkommen unentgeltlich.

Weiters erteilen sämtliche Miteigentümer ihre Zustimmung, daß ihre unter Tabelle Spalte D
angeführten Miteigentumsanteile für die bei den alten Anteilen laut Tabelle Spalte C
einverleibten Pfandrechte haften sollen.

III.

Die in der Tabelle Spalte A genannten Miteigentümer räumen sich gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angegebenen Einheiten im Sinne des § 1 des WEG 1975 nach Maßgabe der in der Tabelle angegebenen Aufteilung ein, sodaß hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich Wohnungseigentum, begründet wird. Dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren und nutzbaren in der Tabelle Spalten B1 und B2 bezeichneten Einheiten, durch den jeweiligen (die jeweiligen) Wohnungseigentümer ist.

IV.

Die Rechtsbeziehungen der Vertragspartner werden, soweit keine vertraglichen Regelungen bestehen, durch die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere das WEG 1975 in der geltenden Fassung und ABGB geregelt.

Ausdrücklich haben die Vertragsparteien fest, daß die wechselseitig von ihnen übernommenen und eingeräumten Rechte und Pflichten gemäß seinerzeitigen Kaufverträgen aufrecht und unverändert bleiben.

V.

Die in diesem Vertrag festgelegten, wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung und diese Überbindung der jeweiligen Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verbindlichkeiten persönlich weiter.

VI.

Eregenzen haften bei gemeinsamen Wohnungseigentum (§ 9 WEG) solidarisch.

VII.

Sämtliche Vertragspartner erteilen hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob der ihnen gemeinsam gehörenden Liegenschaft EZ 296 Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

Im Gutsbestandsblatt:

in der Aufschrift Ersichtlichmachung, daß mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

Im Eigentumsblatt:

1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte A genannten Miteigentümer zu den in Spalte D genannten Anteilen;
2. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle Spalte A genannten Miteigentümer an den in Spalte D genannten Anteilen mit den laut Tabelle Spalte B1 und B2 entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten.

VIII.

Die Vertragsparteien haben vereinbart, daß sämtliche, die gesamte Wohnhausanlage Eckertgasse 20 betreffenden Aufwendungen von den Miteigentümern im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zur gesamten Nutzfläche, berechnet dem der Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl.Ing. Sassan Hossein vom 13.4.1999, schon im Sinne der §§ 17 und 21 ff MRG, zu tragen sind.
Die in der Tabelle in der Spalte A genannten Miteigentümer erklären hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung im Grundbuch gem. § 19 Abs. 6 WEG.

IX.

Die Vertragsparteien stellen aus Gründen der besseren Publizität auch in diesem Wohnungseigentumsvertrag die zwischen ihnen als Wohnungseigentumsorganisatoren einerseits und Wohnungseigentumsbewerber andererseits getroffenen Vereinbarungen beim seinerzeitigen Erwerb der in der Spalte C genannten Miteigentumsanteile nochmals wie folgt fest:

- jeder Miteigentümer ist für die Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes seines Wohnungseigentumsobjektes im Inneren, einschließlich Böden, Installationen, Wänden und Decken, sowie Wohnungseingangstüre und Innen- und Außenfenster auf eigene Kosten, ohne Ausgleichsanspruch gegenüber den anderen Miteigentümern oder gegenüber dem Instandsetzungs- und Reparaturfonds, selbst verantwortlich;
- jeder Miteigentümer ist in der Nutzung seines WE-Objektes unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen frei, insbesondere zur Vornahme von Widmungsänderungen, Umbauten im Inneren usw., wobei durch derartige Maßnahmen die übrigen Miteigentümer in ihrem Wohnungseigentumsrecht nicht beeinträchtigt und ihnen dadurch keine Kosten entstehen dürfen. Zur Verwertung des Dachgeschoßes und zum Einbau eines Lifes in das Haus Eckertgasse 20 haben sämtliche Miteigentümer ihre Zustimmung erteilt, wobei das Verwertungsrecht hinsichtlich des Dachbodens der MARATHON Anlage u. Vermögensberatung GmbH zukommt;
- jeder Miteigentümer hat sich verpflichtet, sofern dies durch nachträgliche Änderung an Wohnungseigentumsobjekten selbst, oder an Objekten, deren Nutzung mit ideellen Miteigentumsanteilen verbunden ist, Veränderungen geplant sind oder Änderungen durchgeführt wurden, die eine Baubewilligung und eine nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung erforderlich machen, insbesondere durch nachträglichen Dachgeschoßausbau, Standardanhebungen in Wohnungen, Widmungsänderungen an Objekten usw., hieran mitzuwirken, wobei dem einzelnen Miteigentümer, dessen Wohnungseinheit von derartigen Maßnahmen nicht betroffen ist, hieraus keine wie immer gearteten Kosten entstehen dürfen und er in seinen Nutzungs- und Benützungsrechten an seinem Wohnungseigentumsobjekt nicht mit der Veränderung notwendig einhergehende Ausmaß hinaus belastet werden darf;
- jeder Miteigentümer sich zur Offenlegung und Überbindung der in diesem Punkt nochmals und in den seinerzeitigen Verträgen vereinbarten Rechte und Pflichten auf seine Rechtsnachfolger verpflichtet hat.

X.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung des Urkundenerrichters, Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt, Neustiftgasse 3/8, 1070 Wien,

samt den in Punkt I genannten Urkunden, verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Kopien zu verlangen.

Die Vertragsparteien stellen fest, daß sich im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufgrund von Wohnungszusammenlegungen die ursprüngliche topographische Bezeichnung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte geändert hat und den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nunmehr die in der Tabelle Spalte B 2 angeführten topographischen Bezeichnungen zukommen, nämlich Herrn Demir Veysal an Stelle W 9, nunmehr W 6, Frau Gertrude Rath an Stelle W 23 nunmehr W 12, Frau Esma Raindl-Skenden an Stelle W 11 nunmehr W 5, Frau Angela Morgner an Stelle W 18 nunmehr W 10, Frau Bily Schmidt an Stelle W 19 nunmehr W 11, Frau Hilana Garcia an Stelle W 3-5 nunmehr W 3.

XI.

Samtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt, Naustiftgasse 3/8, 1070 Wien, zu diesem Wohnungseigentumsvertrag Nachträge, Ergänzungen oder Änderungen zu errichten und einfach oder beglaubigt zu unterfertigen, weiters Zustimmungen von Pfandgläubigern einzuholen, soweit dies für die grundbücherliche Durchführung erforderlich ist, insbesondere Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu verfassen und zu fertigen, die aufgrund eines Eigentümerwechsels erforderlich wurden.

XII.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer anteilmäßig gemäß Tabelle Spalte D. Eine allfällige Grunderwerbssteuer trägt jeder Wohnungseigentümer selbst, ebenso die Kosten, die durch grundbücherliche Belastungen entstehen.

Wien, am 11.04.2000

Wien, am 11.05.2000



Wien, am 08.06.2000

eigentümer sind jederzeit
rängen.

ungsverfahrens aufgrund
hische Bezeichnung der
und den einzelnen
paite B 2 angeführten
ir Veysal an Stelle W 9.
12. Frau Esma Raindi-
lle W 18 nunmehr W 10.
Garcia an Stelle W 3-5

RECHTSANWALT
DR. JOHANN GELBMANN
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN
1070 WIEN, NOUBERTGASSE 3/8
TEL: 523 29 180
FAX 523 29 180
180 180

ibmann, Rechtsanwalt,
msvertrag Nachträge,
aubigt zu unterfertigen,
für die grundbücherliche
äge zu diesem
die aufgrund eines

ertrages verbundenen
anteilmäßig gemäß
Wohnungseigentümer
tstehen.

2000

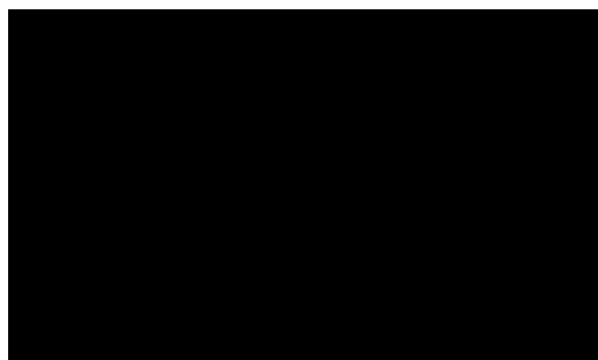


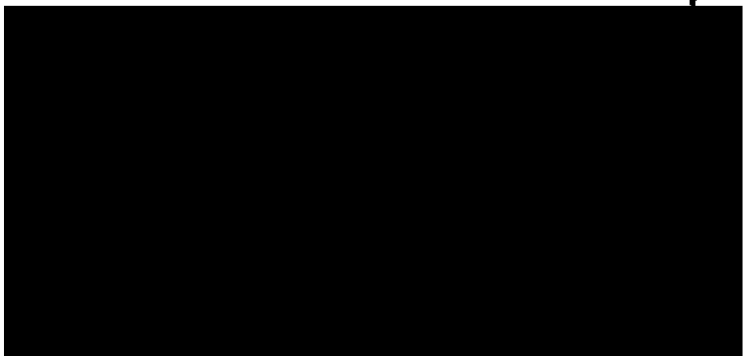
RECHTSANWALT
DR. JOHANN GELBMANN
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN
1070 WIEN, NOUBERTGASSE 3/8
TEL: 523 29 180
FAX 523 29 180
180 180

11. W. 11
 11. W. 11
 11. W. 11

A
EZ 296 GRUNDBUCH 01101 FAVORITEN, BEZIRKSGERICHT FAVORITEN
B

C
 alte Anteile
 .../620
D
 partiierte Anteile
 .../658 Anteilen

Name, Geb.D., Anschrift	Gegenstand des Wohnungseigentums	Objekt/Nr.		
	Werkstätte	2	321	35
	Wohnung			21
	Wohnung	7		62
	Wohnung	8		23
	Wohnung	9		47
	Wohnung	13		46
	Wohnung/Terrasse	14		63
	Wohnung/Terrasse	15		62
	Wohnung	6	49	48
	Wohnung	12	20	23
	Wohnung	5	26	23



Wohnung	10	25	22
Wohnung	1	35	20
Wohnung	11	25	37
Wohnung	4	55	64
Wohnung	3	65	62

620/620

658/658

Die Echtheit der nachstehenden Unterschriften wird hiemit bestätigt wie folgt:-----

- a) zu B.R.Z.: 663/2000 [REDACTED] geboren am 21.05.1953 (einundzwanzigsten Mai neunzehnhundertdreißig), Angestellte, 2572 Kaumberg, Obere Bahngasse 10, geleistet am 11.04.2000 (elften April zweitausend), -----
- b) zu B.R.Z.: 833/2000 von [REDACTED] geboren am 16.08.1956 (sechzehnten August neunzehnhundertsechsfünfzig), Rechtsanwalt, 1070 Wien, Neustiftgasse 3/8, geleistet am 11.05.2000 (elften Mai zweitausend), -----
- c) zu B.R.Z.: 885/2000 von [REDACTED] 07.04.1957 (siebenten April neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Angestellte, 1100 Wien, Triesterstraße 1b, geleistet am 22.05.2000 (zweiundzwanzigsten Mai zweitausend), -----
- d) zu B.R.Z.: 889/2000 von [REDACTED] geboren am 29.12.1976 (neunundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertsechundsiebzig), Studentin, 1130 Wien, Olmagasse 7, geleistet am 22.05.2000 (zweiundzwanzigsten Mai zweitausend), -----
- e) zu B.R.Z.: 925/2000 von [REDACTED] geboren am 10.02.1973 (zehnten Februar neunzehnhundertdreißig), Bauspengler, 1100 Wien, Eckertgasse 20/9, geleistet am 29.05.2000 (neunundzwanzigsten Mai zweitausend), -----
- f) zu B.R.Z.: 926/2000 von Frau Hilaria GARCIA, geboren am 02.09.1964 (zweiten September neunzehnhundertvierundsechzig), Kellnerin, 1100 Wien, Eckertgasse 20/3-5, geleistet am 29.05.2000 (neunundzwanzigsten Mai zweitausend), -----
- g) zu B.R.Z.: 998/2000 zu [REDACTED] geboren am 29.05.1970 (neunundzwanzigsten Mai neunzehnhundertsiebzig), LKW-Lenker, 1100 Wien, Eckertgasse 20/6-8, geleistet am 08.06.2000 (achten Juni zweitausend), -----
- h) zu B.R.Z.: 1013/2000 zu [REDACTED] geboren am 12.04.1962 (zwölften April neunzehnhundertzweiundsechzig), Kaufmann, 1070 Wien, Kenyongasse 20/1/11, mit dem Beisatz: "lt. Vollmacht f. RADOSTITS Peter", geleistet am 14.06.2000 (vierzehnten Juni zweitausend), und -----
- i) zu B.R.Z.: 1116/2000 zu [REDACTED] geboren am 22.10.1963 (zweiundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreißig), Unternehmerin, 1100 Wien, Leebgasse 44/1, geleistet am 29.06.2000 (neunundzwanzigsten Juni zweitausend), -----

Wien, am 29.06.2000 (neunundzwanzigsten Juni zweitausend) -----



[Signature]
ÖFFENTLICHER NOTAR

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

۵۴

✓

Q. 2. 1. 1

... und
...

29 Aug 2000



DIPL.-ING. SASSAN HOSSEIN
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1030 WIEN, HUSSCHNIGSTR. 15 TEL 01/317 54 05 FAX 01/4

-3590/00

Nutzwertgutachten

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß Par.3 Abs.1 WEG 1975 idF des
BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 für die Liegenschaft
1100 Wien, Eckertgasse 20
EZ 296 der Kat. Gem. Favoriten

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idf d. BGBl. Nr. 800/1993
bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997
- 2) Gutachten gemäß § 12 WEG 1975
vom 13.4.1999 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Sassan Hossein
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß §12 WEG 1975
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 13.4.1999 des Zivilingenieur Dipl.Ing. Sassan Hossein

Wien, am 13.4.1999



Lebensnutzung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 erstellten Gutachten vom 13.4.1999 des Zivilingenieur Dipl.-Ing. Sassan Hosseini

16 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

15 Wohnungen

1 sonstige selbständige Räumlichkeit

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

1 Werkstätte

Es befinden sich auf der Liegenschaft keine Substandardwohnungen ohne Wasserentnahmestelle u. Klosett, an denen Wohnungseigentum iSd. § 1 Abs. 3 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche

Es befinden sich auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

2 Terrassen

NUTZWERTBERECHNUNG

Aufgeschüttete Top Werkstoffe

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Werkstoffe	0,60	A1	0,480	72,42		35

Ergebnis/Top 1

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A6 A8 A9	0,775	25,26		29

Ergebnis/Top 2

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A6 A8 A9	0,775	26,65		21

Ergebnis/Top 3

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A7	0,875	71,10		62

1. Stock/Top 4

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A7	0,975	65,79		64

1. Stock/Top 5

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A8 A9	0,875	26,43		23

1. Stock/Top 6

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A7	0,975	49,61		48

2. Stock/Top 7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A7 A9	0,925	67,34		62

2. Stock/Top 8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A6 A8 A7	0,850	21,83		20

2. Stock/Top 9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A7 A9	0,925	54,91		47

3. Stock/Top 10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A6 A8 A9	0,825	26,69		22

3. Stock/Top 11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A7 A9	0,900	40,70		37

3. Stock/Top 12

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A6 A8 A9	0,825	27,83		23

3. Stock/Top 13

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A7 A9	0,900	50,71		46

Dachgeschoss/Top 14

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A7 A10 Z1	0,900	67,60	61	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,225	9,20	2	63

Dachgeschoss/Top 15

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A7 A10 Z1	0,900	66,57	50	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,225	9,20	2	62

Summe aller Gesamtnutzwerte : 658

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abschläge:

A 1 =	20,00 %	für Lage im Kellergeschoß
A 2 =	10,00 %	für Lage im Erdgeschoß
A 3 =	2,50 %	für Lage im 2. Stock
A 4 =	5,00 %	für Lage im 3. Stock
A 5 =	7,50 %	für Lage im Dachgeschoß
A 6 =	5,00 %	für Straßenlage
A 7 =	2,50 %	für teilweise Straßenlage
A 8 =	5,00 %	für Kochnische in Einzelraumwohnung
A 9 =	2,50 %	für Bad und WC in einem Raum bzw. WC nur über Bad erreichbar
A 10 =	10,00 %	für Dachschragen und Dachflächenfenster

Zuschläge:

Z 1 =	10,00 %	für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß
-------	---------	---

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1100 Wien, Eckertgasse 20

Kellergeschoß/Top Werkstätte	Werkstätte	35
Erdgeschoß/Top 1	Wohnung	20
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung	21
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	62
1. Stock/Top 4	Wohnung	64
1. Stock/Top 5	Wohnung	23
1. Stock/Top 6	Wohnung	48
2. Stock/Top 7	Wohnung	62
2. Stock/Top 8	Wohnung	23
2. Stock/Top 9	Wohnung	47
3. Stock/Top 10	Wohnung	22
3. Stock/Top 11	Wohnung	37
3. Stock/Top 12	Wohnung	23
3. Stock/Top 13	Wohnung	46
Dachgeschoß/Top 14	Wohnung Terrasse	63
Dachgeschoß/Top 15	Wohnung Terrasse	62

Summe aller Liegenschaftsanteile : 658

DIPL.-ING. SASSAN HOSSEIN
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
1090 WIEN, KRESCHMARSTR. 15 TEL 01/317 54 08 FAX 01/317 54 09

-3590/00

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975
idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 für die Liegenschaft

1100 Wien, Eckertgasse 20
EZ 296 Kat.Gem. Favoriten

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997
u. 22/1997 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

16 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

15 Wohnungen**1 sonstige selbständige Räumlichkeit**

In den vorgenannten Wohnungen sind keine Substandardwohnungen ohne Wasserentnahmestelle und
Klosett enthalten, an denen Wohnungseigentum iSd. § 1 Abs. 3 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

1 Werkstatt

Von den selbständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt,
an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen
Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 3 od. 4 des WEG nicht bestehen kann:

1 Waschküche

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen
baubehördlichen Bewilligungen vom:

12.03.1999, MA 37/10 - Eckertgasse 20/1935/96

Wien, am 13.4.1999

Ergeht:
in Abschrift an MA 37/10. Bez.



And OCT 2000

5

1

2

3

4

Gr. 11 1000

0

1

2

3

4

5

0, 1000

1000

1000

1000

1000

1000

2 2 4 10 2000