

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 16.08.2025

GZ 39 E 17/25v

25087-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT ABSTELLRAUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Abstellraum - an der Liegenschaft

Grundbuch: 01307 Sechshaus

Einlagezahl: 20 B-LNR: 48

Mindestanteil: 37 / 2429

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Sechshauser Straße 41 / Kürnberggasse 7

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Ertragswert
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Mietvertrag inkl. Vorschreibung und Rechtsanwaltsbrief
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Energieausweis (Auszug)

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an Abstellraum Grundbuch 01307 Sechshaus EZ 20 B-LNR: 48 Anteil: 37 / 2429 1150 Wien, Sechshauser Straße 41 / Kürnbergergasse 7
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 17/25v des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Abstellraum Grundbuch 01307 Sechshaus EZ 20 B-LNR: 48 Anteil: 37 / 2429 1150 Wien, Sechshauser Straße 41 / Kürnbergergasse 7 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	08.07.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	08.07.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	29.07.2025
Besichtigung vom:	08.07.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 23.05.2025, am 02.07.2025 und am 29.07.2025 Erhebung MA 37/15. Bezirk am 03.07.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 29.07.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 29.07.2025 Abfrage HV Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand GmbH vom 02.06.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Vornahme mehrerer Adaptierung vom April 1888
Pläne vom Dezember 1888
Plan für die Readaptierung des Hofquertraktes aus 1902
Bescheid bauliche Abänderungen, B.H.XIV/XV Zl.14/234/38 vom 11.03.1938
Bescheid bauliche Abänderungen, M.Abt.37-XV-351/50 vom 04.03.1950
Bescheid Wohnungsänderung, M.Abt.50/A/VI/10.884/53 vom 08.01.1954
Bescheid bauliche Abänderungen, M.Abt.37/XV-Sechshauser Str. 41 1/64 vom 20.08.1964
Bescheid bauliche Abänderungen, M.A. 37/XV - Sechshauser Straße 41 3/67 vom 30.06.1967
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerungsanlage, M.Abt.35 - Ab XV/46/64 vom 11.01.1965
Bescheid Bauliche Änderungen, MA 37/15 - Sechshauser Straße 41/2/79 vom 14.02.1979
Bescheid Bauliche Änderungen Top12/13, MA 37/15-Sechshauser Straße 41/1/82 vom 22.01.1982
Bescheid bauliche Änderungen, MA 37/15 - Sechshauser Straße 41/4/86 vom 02.09.1986
Einreichplan für den Umbau vom März 1988
Einreichplan über bauliche Abänderungen vom 16.01.1991
Einreichplan zur Bauanzeige Bauliche Änderungen vom 18.11.2015
Einreichplan bauliche Änderungen Hofgebäude vom 24.12.2021
Einreichplan für den Zubau von 2 Balkonen vom 24.01.2022
Bescheid Baubewilligung Balkone, MA37/15-1378163-2021-1 vom 25.02.2022
Bescheid Baubewilligung Hofgebäude-Dachgeschossausbau
MA37/15-262737-2022-1 vom 10.06.2022
Fertigstellungsanzeige Hofgebäude-Dachgeschossausbau
MA37/15-262737-2022-20 vom 20.07.2023
Bescheid Auflassung Ölfeuerungsanlage, MA 37/1182091-2023 vom 21.11.2023
AV - Fertigstellung Zu- und Umbau (Balkone), MA37/1378163-2021-11 vom 12.02.2025

Bauakt in Überwachung

Bescheid Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes
GZ.: BV 15 - MA37/15/Sechshauser Str.41/138312/2017/1 vom 10.04.2018
Bescheid Baubewilligung Aufstockung, ebenerdiger Zubau
MA37/138312-2017-1 vom 18.05.2018
Einreichplan zur Bauanzeige bauliche Änderungen Top 13 vom 04.01.2019
Bearbeitungsbogen bauliche Änderungen Top 13, Zahl MA 37/57095-2019-1 vom 23.01.2019
Ausführungsplan Top 34 & Top 35 17.03.2022
Mitteilung unvollständig belegte Teilfertigstellungsanzeige (Aufstockung, ebenerdiger Zubau)
MA37/138312-2017-46 vom 02.05.2022
Bauanzeige Bauliche Änderungen Top 12 vom 10.12.2022

Nutzwertgutachten, Architekten Zörrer & Lotz vom 09.02.2016
Wohnungseigentumsvertrag vom 25.05.2016
Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekten
RH+architekten zt gmbh vom 18.02.2022
Nutzwertgutachten, RH+architekten zt gmbh vom 18.02.2022
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 01.12.2023

Kaufvertrag vom 22.12.2021

Mietvertrag vom 31.01.1995
Mietvorschreibung ab 01.10.2022
Schreiben SplusO Immo GmbH vom 04.10.2023 betreffend Nachzahlung
Miete Oktober 2022 - Oktober 2023
Schreiben Rechtsanwälte Dr. Michael OTT & Mag. Christoph KLEIN
betreffend eines zulässigen Mietzinses und Rückforderung vom 18.06.2025

Schreiben HV Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand GmbH vom 04.06.2025
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
Betriebskostenvorschreibung ab 01.06.2025
Kontoauszug Top 8 (Abstellraum) per 03.06.2025
Energieausweis vom 28.11.2024
Grundriss Abstellraum (Top 8)

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 20

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 48 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3299/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
327	GST-Fläche	888	
	Bauf.(10)	778	
	Gärten(10)	110	Sechshauser Straße 41 Kürnberggasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 gelöscht

***** B *****

48 ANTEIL: 37/2429

a 3118/2016 5290/2023 Wohnungseigentum an Abstellraum

c 291/2022 IM RANG 369/2021 Kaufvertrag 2021-12-22, Kaufvertrag
2021-10-21 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 7684/1889

REALLAST , das ebenerdig von der Waschküche aus in der
Feuer- und Abschlußmauer angebrachte Fenster über
Aufforderung jederzeit zu vermauern, für EZ 148

8 a 3118/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V.) Wohnungseigentumsvertrag samt
Nachtrag 2016-05-25

54 auf Anteil B-LNR 48

a 896/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 111/25a)

55 auf Anteil B-LNR 48

a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17

PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für
 (20 E 1252/25x)

b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus

EZ 248 KG 01307 Sechshaus
56 auf Anteil B-LNR 48
a 1882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.990,42
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
für Eigentümergeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnberggasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)
57 auf Anteil B-LNR 48
a 3299/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 452/25y)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde vor dem Jahr 1900 errichtet und besteht aus einem straßenseitigen Gebäudeteil, einem Seitentrakt sowie einem Hofgebäude. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss, das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Hofgebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss und ist nicht unterkellert.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 8 (Wohnungseigentum an Abstellraum) befindet sich im Erdgeschoss des Seitentraktes.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich Abstellräume und Geschäftslokale, im Erdgeschoss des Hofgebäudes befindet sich eine Wohnung und eine Waschküche, in den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen angeordnet. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerabteile, die Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade. Das Dach ist als Satteldach bzw. Flachdach ausgebildet.

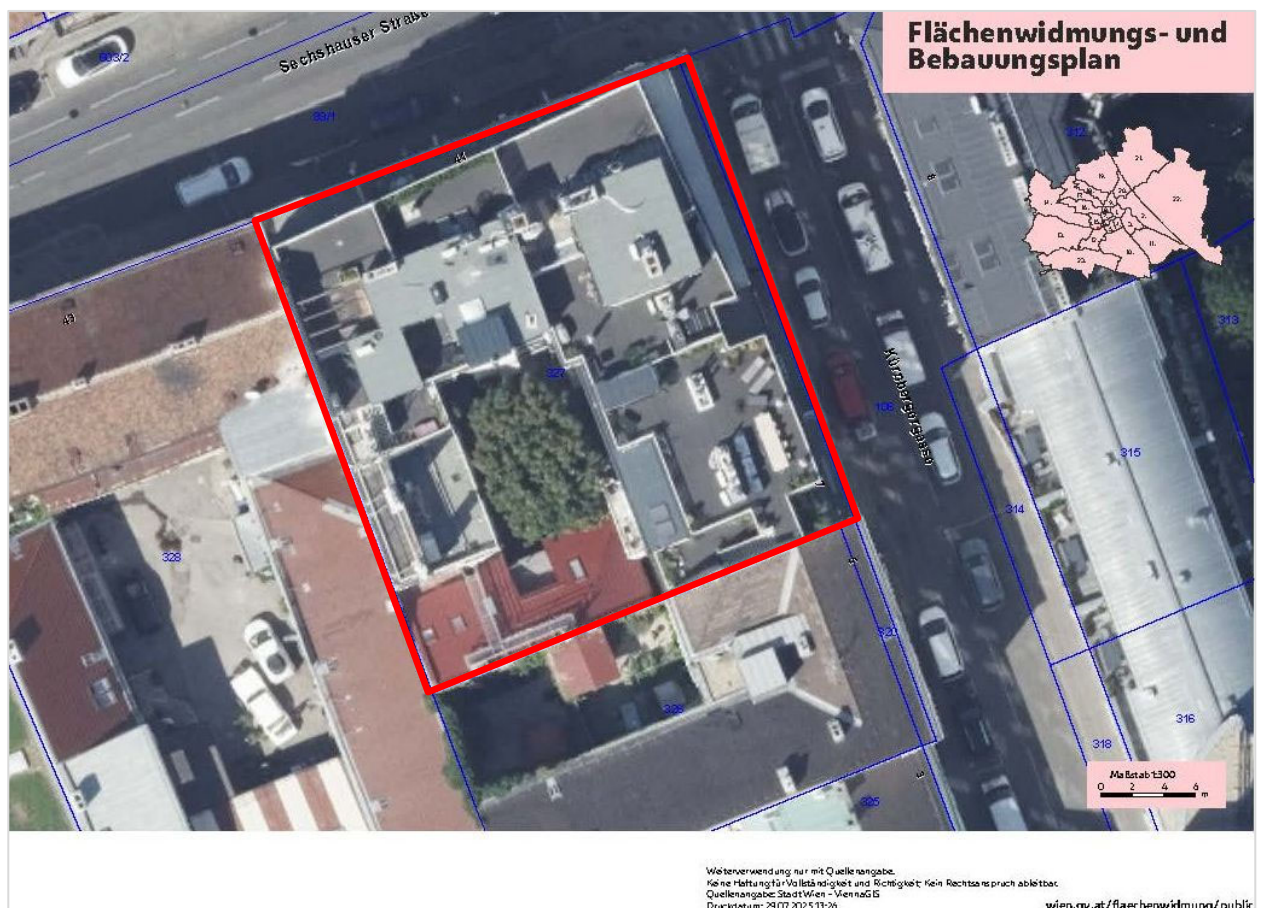
Das Gebäude ist mit einem Aufzug (mit Schlüsselschalter) ausgestattet.

Der Innenhof ist befestigt, im Innenhof befinden sich die Müllcontainer.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Geschäften, Wohnungen und Abstellräumen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 20 einverleibt.

Der von der SplusO Immo GmbH durchgeführte Dachgeschoss-Ausbau ist mangelhaft, eine durchgreifende Sanierung ist gemäß Auskunft der Hausverwaltung dringend notwendig.

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



Beschreibung Top 8

Das Wohnungseigentumsobjekt Top 8 befindet sich im Erdgeschoss des Seitentraktes und besteht aus einem Vorraum, einem WC mit Vorraum, einem Bad, einer Küche und zwei Zimmer. Das Objekt ist westseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt rund 3,20m

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Gastherme im Bad.

Das Objekt ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem abgewohnten, teilweise verschmutzten Zustand und ist als Wohnung vermietet bzw. wird derzeit als Wohnung genutzt.

Gemäß Nutzwertgutachten vom 18.02.2022 ist das Wohnungseigentumsobjekt Top 8 als Abstellraum gewidmet, das im Nutzwertgutachten als Zubehör angeführte begehbare Flachdach ist nicht vorhanden (wurde gemäß Auskunft der Hausverwaltung (noch) nicht errichtet).

Ausstattung Top 8

Vorraum:

Boden:	Teppich
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Feuchteschaden an Wand

Vorraum (WC):

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Handwaschbecken mit Armatur

WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad:

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

Zimmer:

Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Feuchteschaden an Wand

Küche:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
zweizeilige Kücheneinrichtung mit Geräten

verschmutzt

Zimmer:

Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Topografie

Nutzfläche Top 8:

69,60 m²

begehbare Flachdach:

20,15 m²

nicht vorhanden!

(lt. Nutzwertgutachten, in der Natur nicht vorhanden)

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten RH+architekten zt gmbh vom 18.02.2022 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 327 in der EZ 20 und grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 29m an die Sechshauser Straße und ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 31m an die Kürnberggasse.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

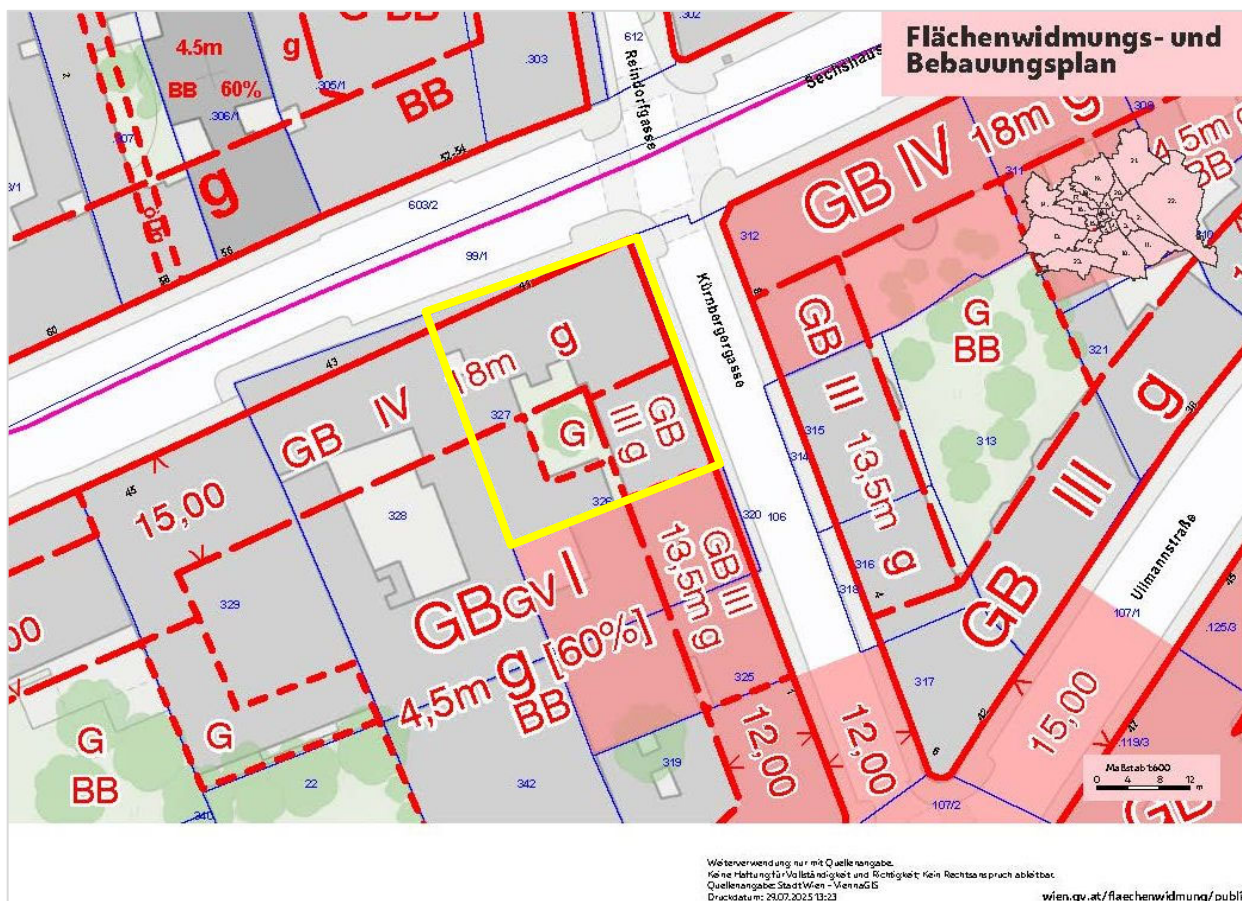
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 20	888 m ²
------------------------------------	-------	--------------------

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

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 8311) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Gemischtes Baugebiet - GB"** in geschlossener Bauweise, **straßenseitig** mit der **Bauklasse III** (an der Kürnberggasse) bzw. **Bauklasse IV** mit einer Höhenbeschränkung auf 18m (an der Sechshauser Straße), **hofseitig** mit dem Zusatz **"GV - Geschäftsviertel"**, der **Bauklasse I**, einer Höhenbeschränkung auf 4,5m und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60% des Bauplatzes. Für den Innenhof ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde vor dem Jahr 1900 errichtet, im 20ten-Jahrhundert erfolgten diverse Umbauten, Baubewilligung dafür liegen im Bauakt auf.

Der Dachgeschossausbau des Hofgebäudes erfolgte aufgrund der Baubewilligung MA37/15-262737-2022-1 vom 10.06.2022, die Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl MA37/15-262737-2022-20 vom 20.07.2023 auf.

Eine Aufstockung der Straßentrakte und des Seitentraktes sowie ein Lifteinbau erfolgte aufgrund der Baubewilligung MA37/138312-2017-1 vom 18.05.2018, eine Fertigstellungsanzeige erfolgte bis dato nicht.

Energieausweis

Der Energieausweis (Auszug) für den straßenseitigen Gebäudeteil ist in Beilage 6 ersichtlich.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung

Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand GmbH

1010 Wien, Hegelgasse 6/2 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Vorschreibung ab 6/2025 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Rep.Fonds	73,78 €
Betriebskosten allgemein	158,41 €
gesamt per Monat	232,19 €

Per 03.06.2025 besteht eine offene Forderung der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 6.714,22.

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

Rücklagen Wohnhaus

Der Reparaturrücklage für das Wohnhaus beträgt gemäß Abrechnung 2024 per 31.12.2024 **€ 25.245,37 zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist der (von der SplusO Immo GmbH) durchgeführte DG-Ausbau mangelhaft, eine durchgreifende Sanierung ist notwendig, es wurde bereits ein Sachverständigengutachten eingeholt, die Sanierungskosten sind derzeit noch nicht bekannt. Es wurde bereits eine Sonderdotations in Höhe von € 100.000,-- vorgeschrieben, die jedoch für die notwendigen Arbeiten nicht ausreichen wird. Der Anteil für den bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil beträgt rund € 3.128,08 (gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde dieser Betrag bis dato nicht einbezahlt).

Bestandrechte - Vermietung

Gemäß Mietvertrag vom 31.01.1995 ist die Wohnung Top 8 unbefristet vermietet. Der Mieter bezahlt derzeit monatlich € 590,-- (inkl. Betriebskosten und MwSt), die letzte Vorschreibung aus dem Jahr 2022 beträgt € 744,--, laut dem Rechtsanwalt des Mieters wären € 441,32 angemessen, eine Rückforderung in Höhe von € 13.000,-- steht im Raum. Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde gemäß Angabe des Mieters eine Kautions von ATS 15.000,- bezahlt.

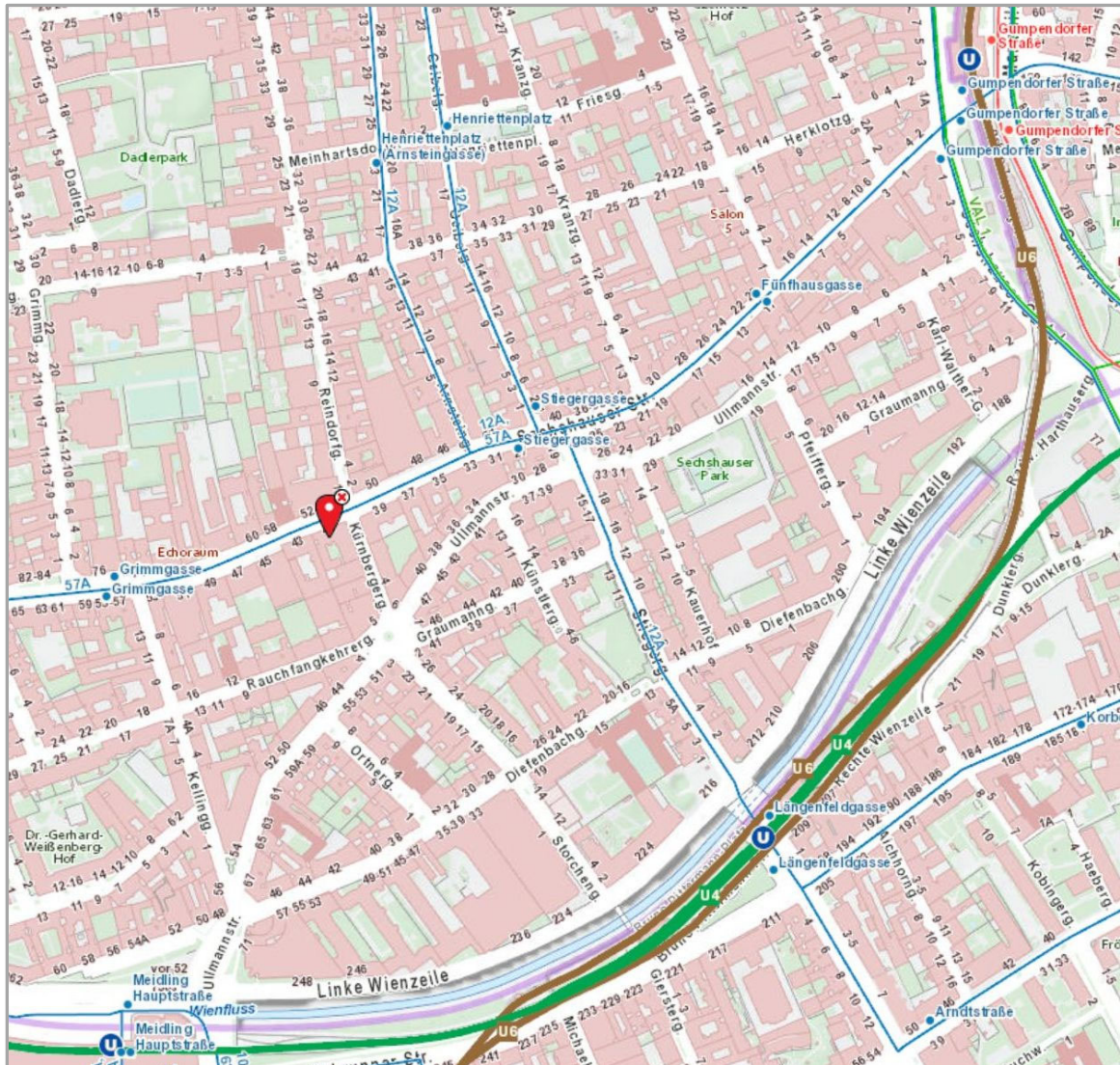
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 29.07.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohn- und Geschäftslage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien an der Sechshauser Straße.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linken Wienzeile über die Stiegergasse bzw. vom Sechshauser Gürtel in die Sechshauser Straße.

Über die Linke Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar, der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Meidlinger Hauptstraße bzw. Station Längenfeldgasse) sowie in der Sechshauser Straße Autobusverbindungen zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Sechshauser Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die nahe Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße mit sehr gutem Branchenmix ist ebenfalls gut erreichbar.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung ist das **Ertragswertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Zusätzlich wird das **Sachwertverfahren** angewendet.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachwert

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

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

Der Herstellungswert (Neubauwert)

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen

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

Der Wert der sonstigen Anlagen

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

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

Hinweise zur Bewertung

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

Ertragswert

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

Ertragswertanteil 1

Annahme: 10 Jahre

Hauptmietzins (derzeit vom Mieter bezahlt):	590,00 €	- wird derzeit bezahlt
abzügl. Betriebskosten	-158,41 €	
abzügl. MwSt	-39,24 €	
Hauptmietzins netto pro Monat	392,35 €	
	entspricht 5,64 €/m ²	

Jahresrohertrag 1 4.708,19 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
15% -706,23 €

Jahresreinertrag 1 4.001,96 €

Ertragswertanteil 2

Annahme: ab dem 11. Jahr

Hauptmietzins netto pro Monat	278,40 €	- Mietzinsansatz für Abstellraum
	(entspricht 4,00 €/m ²)	

Jahresrohertrag 2 3.340,80 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
15% -501,12 €

Jahresreinertrag 2 2.839,68 €

Kapitalisierungszinssatz 2,00% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top 8:	69,60 m ²
Grundkostenanteil:	1.000 € pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil:	69.600 €

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -1.392,00 €

ergibt Reinertrag 1 der baulichen Anlage 2.609,96 €

ergibt Reinertrag 2 der baulichen Anlage 1.447,68 €

Restnutzungsdauer Gebäude 60 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 8,9826 (10 Jahre)
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 31,4236 (50 Jahre)

Ertragswert der baulichen Anlage 60.763 €

zuzüglich Bodenwertanteil 69.600 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden (Wohnung und Gesamthaus) sowie für eventuelle Mietrückforderungen

für die vorhandenen Mängel und Schäden (Wohnung und Gesamthaus)
sowie für eventuelle Mietrückforderungen wird

ein Abzug von rund 20,0% getätigt. -26.073 €

Ertragswert

104.290 €

entspricht rund 1.500 €/m² NF

Sachwert

Bodenwert

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

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:	je m ² Nutzfläche	ist rund	1.000 €/m ²
Ermittlung Bodenwert/-anteil		69,60 m ² x 1.000 =	69.600 €

Bodenwertanteil

69.600 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:		pro m ² NGF	
Wohngebäude:		€ 2.320,00	Stand 2020
BPI 2020	100,0		
BPI I/2025	137,0		
Valorisierungsfaktor=	1,370	€ 3.178,00	
(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)			
davon rund 75% für Abstellraum ergibt			
gerundet:		€ 2.380,00	

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Top 8: rund 69,60 m² x 2.380 €/m² = 165.648 €

Normalherstellungswert per 07/2025

165.648 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

165.648 €

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

Alterswertminderung

Baujahr	rund	1900
Bewertungsjahr		2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80

Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand) 60

relatives (fiktives) Alter 20 / 80 Jahre = 0,250

Alterswertminderung linear 0,250

Restwert 0,750

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

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

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,394

Gesamte Wertminderung 0,644

Gesamter Restwert 0,356

64,4% Wertminderung von 165.648 € = -106.677 €

gekürzter Herstellungswert 58.971 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*
(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil - Wohnung bzw. Abstellraum - betreffend)

Gebäude-Sachwert 58.971 €

Wirtschaftliche Wertminderung *begehbare Flachdach nicht vorhanden* -5.000 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für erforderliche Sanierungsarbeiten im Gesamthaus sowie eventuelle
Rückforderungsansprüche durch die derzeitigen Mietzahlungen

wird ein Abzug in der Höhe von rund 35% berücksichtigt.
ergibt rund -18.890 €

Gebäudewert 35.081 €

Bauwert 35.081 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Top 8	69.600 €
Bauwert	35.081 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert 104.681 €

entspricht rund 1.500 €/m² NF

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 20 B-LNR 48 mit Abfragedatum 29.07.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 1 a 7684/1889
REALLAST , das ebenerdig von der Waschküche aus in der
Feuer- und Abschlußmauer angebrachte Fenster über
Aufforderung jederzeit zu vermauern, für EZ 148
- 8 a 3118/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V.) Wohnungseigentumsvertrag samt
Nachtrag 2016-05-25
- 54 auf Anteil B-LNR 48
a 896/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 111/25a)
- 55 auf Anteil B-LNR 48
a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17
PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für
(20 E 1252/25x)
- b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus
EZ 248 KG 01307 Sechshaus
- 56 auf Anteil B-LNR 48
a 1882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.990,42
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnberggasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)
- 57 auf Anteil B-LNR 48
a 3299/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 452/25y)

Die REALLAST stellt bei der Wertermittlung des Miteigentumsanteiles keine wertbeeinflussende Last dar.

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen, für den Personenlift ist eine eigene Abrechnungseinheit festgelegt.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	104.290 €
Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	104.681 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert	104.486 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0% 0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	104.486 €
Rechte und Lasten	0 €
	104.486 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet 104.000 €

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

Verkehrswert - Wohnungseigentum an Abstellraum mit Rechte und Lasten

104.000 €

(in Worten Euro Einhundertviertausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Abstellraum.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

25087-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT ABSTELLRAUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Abstellraum - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01307 Sechshaus		
Einlagezahl:	20	B-LNR:	48
Mindestanteil:	37	/	2429
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Sechshauser Straße 41 / Kürnbergergasse 7		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Mietvertrag inkl. Vorschreibung und Rechtsanwaltsbrief
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Energieausweis (Auszug)

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 20

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 48 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3299/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
327 GST-Fläche 888
Bauf.(10) 778
Gärten(10) 110 Sechshauser Straße 41
Kürnbergergasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
5 gelöscht
***** B *****
48 ANTEIL: 37/2429

a 3118/2016 5290/2023 Wohnungseigentum an Abstellraum
c 291/2022 IM RANG 369/2021 Kaufvertrag 2021-12-22, Kaufvertrag
2021-10-21 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 7684/1889
REALLAST , das ebenerdig von der Waschküche aus in der
Feuer- und Abschlußmauer angebrachte Fenster über
Aufforderung jederzeit zu vermauern, für EZ 148
- 8 a 3118/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V.) Wohnungseigentumsvertrag samt
Nachtrag 2016-05-25
- 54 auf Anteil B-LNR 48
a 896/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 111/25a)
- 55 auf Anteil B-LNR 48
a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17
PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für
(20 E 1252/25x)
- b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

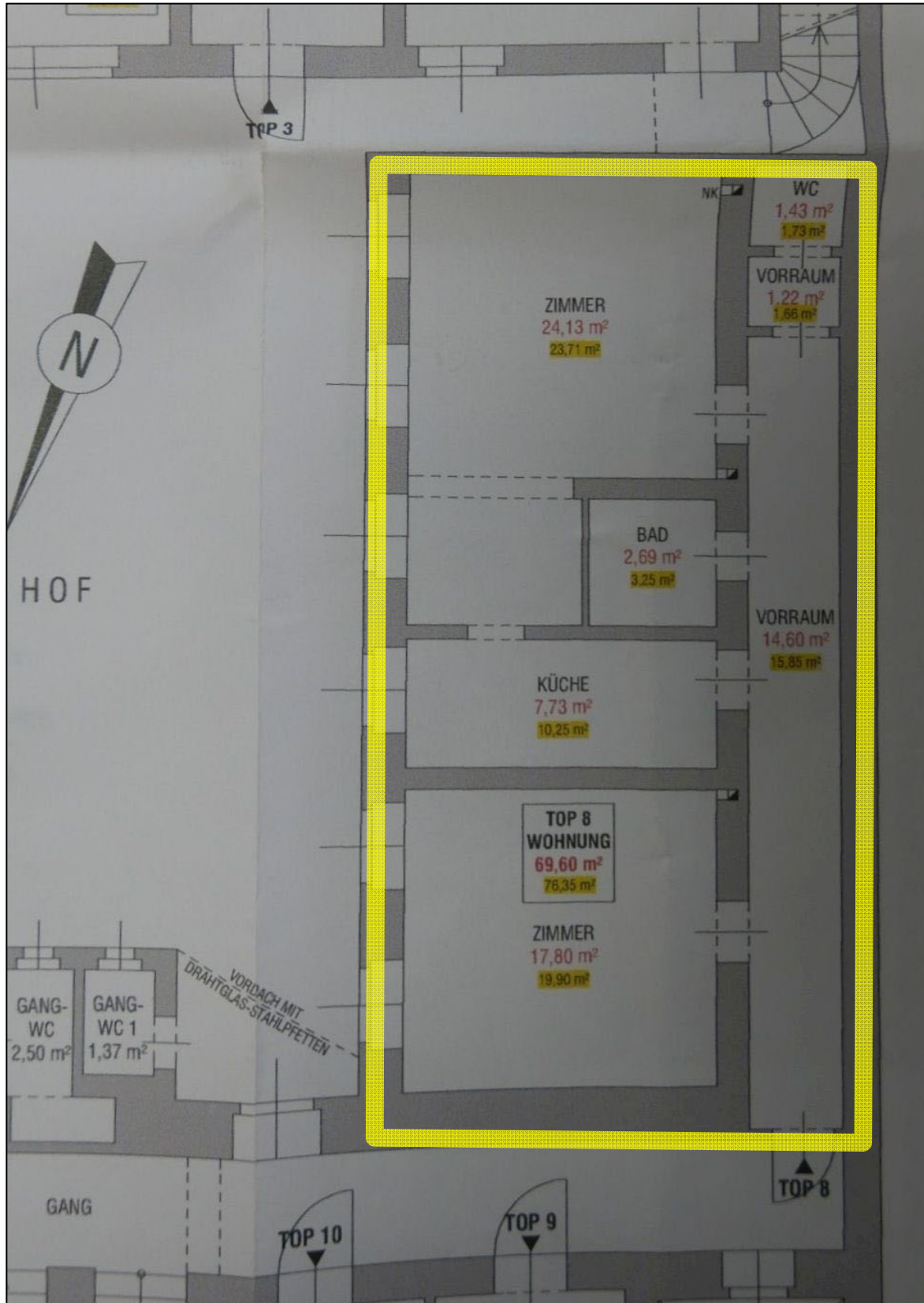
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- EZ 248 KG 01307 Sechshaus
- 56 auf Anteil B-LNR 48
- a 1882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.990,42
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)
- 57 auf Anteil B-LNR 48
- a 3299/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 452/25y)

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

BEILAGE 2

GRUNDRISS TOP 8



FOTODOKUMENTATION



Ansicht Kürnberggasse / Sechshauser Straße



Innenhof



Durchfahrt



Keller



Stiegenhaus - Gang



Vorraum



Küche



WC



Bad

Feuchteschaden Zimmer



Zimmer



Zimmer

BEILAGE 4

BESTANDVERTRAG

Mietvertrag

Tür Nr. 8

für Wohnungen (angemessener Hauptmietzins)

Gebührenpflichtig
Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 3 159 / 95 entrichtet.
Wien, am 03. FEB. 1995 S 2.111,-- BSt

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

Zwischen Frau Irene DiMichele und Mitbesitzer
als Vermieter
Gebäudeverwaltung Heinz Sodoma
vertreten durch Wien VI, Mariahilfer Straße 49
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)
Herrn [REDACTED]
derzeitige Anschrift [REDACTED]
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause Wien XV,
Sechshauserstraße Nr. 41 Stiege - Stock EG Tür 8
bestehend aus 2 Zimmer(n), ~~XXXXXXXXXXXX~~, Küche (Küchenschieb), Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum, ~~XXXXXXXXXXXX~~

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.
Weitere funktionsfähige Ausstattung: ~~XXXXXXXXXXXX~~ **Gasetagenheizung** ~~XXXXXXXXXXXX~~
Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A
Bei Vermietung gemäß § 46c MRG (frühere Standardanhebung): Die Wohnung ist in ordnungsgemäßigem Zustand.
Die Nutzfläche beträgt 73,21 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

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

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

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Februar 1995 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Mietvertrag II / 10/1994, Josef Neuf Gesellschaft m.b.H., 2301 Groß-Enzersdorf, Rosengasse 21, Tel. 02249/29 13-0

- 2 -

oder

2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.
Es erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

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

oder

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

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

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters
(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am)
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach
Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages jedenfalls am)

oder

4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am ohne Kündigung.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - S 4.000,--
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins S
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs-
gegenstände und sonstige Leistungen
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- besonderen Aufwendungen
- Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

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

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

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S
für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis zu entrichten.

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl Indem Schwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Basis der Wertsicherung ist der Monat August 1992.

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

3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 4 oder 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit sowie Wasser-Betriebskosten 5,60%
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses
gegen Glasbruch-, Sturmschäden - zu
bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

- 3 -

4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) derzeit _____ %.

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis _____ %/ _____ %
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): _____ %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach _____ %

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

6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.

8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie ~~instandzuhalten~~ ~~instandzuhalten~~ und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combithermen, u.dgl.). Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.

7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

- 4 -

9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Jede Art der Untervermietung gilt als Kündigungsgrund.
Der Mieter verpflichtet sich zur Zahlung einer Manipulationsgebühr von derzeit S 10,-- pro Monat.
Zu § Ziffer 1 des gegenständlichen Mietvertrages wird einvernehmlich festgehalten, daß der Mieter ab Mietvertragsbeginn bis 31. März 2000 einen Hauptmietzins von monatlich S 2.372,74 wertgesichert wie im § 3 Ziffer 2 dieses Mietvertrages, wobei als Ausgangsbasis für die vereinbarte Wertsicherung die für den Monat Juli 1991 verlautbarte Indexzahl ist gleich 177,7 gilt, zu entrichten hat.
Ab 1. April 2000 ist dann vom Mieter der im § 3 Ziffer 1 und 2 vereinbarte Hauptmietzins zu entrichten.

Die Vermieter gestatten dem Mieter eine Person für die maximale Dauer von 4 Wochen bei sich wohnen lassen zu dürfen.

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

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

monatlich S 5.864,--
somit für das Jahr S 30.374,--

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

Wien am 31. 7. 1995

Gebäudeverwaltung
HEINZ SODOMA
1060 Wien, Mariahilfer Straße 49
Telefon 587 73 86
Vermieter

Mieter


120 120

Beiblatt

zu dem am 31.7.1995

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

Wien XV,

Nr. 41 Stiege - Stock EG Tür 8

Sechshauserstraße

Hausordnung
zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

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

2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.

3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.

4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.

5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.

6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.

7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.

8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

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

9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.

10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.

11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrten.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.

13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

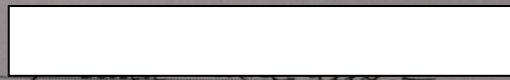
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar _____

Wien, am 31.7.1995

Gebäudeverwaltung
HEINZ SODOMA
1060 Wien, Mariahilfer Straße 49
Telefon 537 13 30 / 537 93 96
Vermieter


Mieter

[Redacted]
Sechshauser Straße 41/8
1150 Wien

Wien, am 8.9.2022

Mietvorschreibung gültig ab 1.10.2022
1150 Wien, Sechshauser Straße 41 TOP 8

Sehr geehrter Herr Niedermayer,

Gebühr	EUR	0,80
Hauptmietzins MRG	EUR	546,91
Betriebskosten allgemein	EUR	103,20
<u>Wasser</u>	<u>EUR</u>	<u>26,18</u>
Nettovorschreibung	EUR	677,09
<u>zuzüglich 10 % Umsatzsteuer</u>	<u>EUR</u>	<u>67,71</u>
<u>Gesamtvorschreibung</u>	<u>EUR</u>	<u>744,80</u>

Bankverbindung:
IBAN AT22 2026 7020 0012 8609
BIC SPNGAT21

Bei Fragen steht Ihnen gerne Frau Anita Pejic unter der Telefonnummer 01 484 90 01 zur Verfügung.

Danke und beste Grüße

Spluso
Immo GmbH
1010 Wien, Krügerstraße 2/7
Tel.: 01/484 90 01 · E-Mail: office@spluso.at
ATU: V 3441215 · FN: 494518 h

Spluso Immo GmbH
Krügerstraße 2 Top 7
1010 Wien

ATU 73441215
FN 494518h

Tel: 01/484 90 01
office@spluso.at
www.spluso.at

Rechtsanwälte
Dr. Michael OTT & Mag. Christoph KLEIN
Verteidiger in Strafsachen

Spluso Immo GmbH

Krugerstraße 2/7
1010 Wien

office@spluso.at

Wien, am 18.06.2025
NIEDERMAYER/Spluso - RA/8 - kk

Betrifft:

[REDACTED]
Objekt 1150 Wien, Sechshauserstraße 41/8

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Mieter der im Betreff genannten Wohnung, Herr [REDACTED] hat uns mit seiner weiteren Vertretung beauftragt. Insbesondere soll die laufende Mietzinserhöhung durch Wertanpassung geprüft werden.

Ausgangspunkt dafür ist der Mietvertrag vom 31.01.1995. Zu dem obigen Thema kommt § 3 der Vereinbarung zur Anwendung. Dieser enthält in seinem Pkt. 2 eine nach der jetzigen Rechtsprechung des OGH einwandfrei nichtige Vertragsklausel. Die Nichtigkeit wird dadurch begründet, dass einerseits die Indexzahl überhaupt nicht genannt wird und andererseits ganz unten zu Pkt 2 lit a) festgehalten wird, dass Basis der Wertsicherung der *Monat* 1992 ist, obwohl die Mietzinsvereinbarung im Jänner 1995 abgeschlossen wurde. Eine solche Rückwirkung ist rechtswidrig und führt zur Aufhebung der entsprechenden Vertragsklausel.

Dies bedeutet, dass nach wie vor nur der vereinbarte Hauptmietzins von € 290,69 geschuldet ist. Alle darüberhinausgehenden Forderungen und darauf begründeten Zahlungen seit Juni 2022 sind daher rückzuführen.

Bei der für den Hauseigentümer durchaus günstigen Berechnung der Rückforderung gehe ich von der Betriebskostenvorschreibung seit 2023 in Höhe von monatlich € 110,51 aus. Dies führt zur nachstehenden Berechnung des zulässigen Mietzinses:

Hauptmietzins	€ 290,69
Betriebskosten	€ 110,51
Zwischensumme	€ 401,20
10 % USt	€ 40,12
	€ 441,32.

Rechtsanwalt Mag. iur. Georg Kampas

Kanzlei Börsegasse 9/4, 1010 Wien

Telefon 01 / 532 05 25 Fax / 25

Mobiltelefon 0664 / 233 20 66

Selbstberechnung der GrESt und EintrG wurde gem. § 11 GrEStG unter ErfNr.
vorgenommen und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt

Internet www.ra-kampas.at

E-Mail kanzlei@ra-kampas.at

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

DVR 0945064 RA-Code R122335 UID ATU 13378806

abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten Vertragsparteien, nämlich

1) prot. Fa. **Bella Immobilien GmbH**, FN 429817I
1020 Wien, Negerlegasse 3/6, sowie

2) Frau **Mag. Martha KREISEL**, geb. 5.7.1926
1130 Wien, Gobergasse 84, SV-Nr: 3133 050726

unter Beitritt der **Apotheke zur Mariazell Mag. pharm. E. Poschner KG**, FN 180082b
und von Frau **Mag. pharm. Elisabeth POSCHNER**, geb. 2.6.1960
beide in 1150 Wien, Sechshauser Straße 41, in Hinblick auf Punkt X.) dieses Vertrages

wie folgt:

I.) Einleitung

1) Die oben ersichtlichen Vertragsparteien sind zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages zu 2/3 (B-INr. 1, Bella Immobilien GmbH) bzw. 1/3 (B-INr. 2, Mag. Martha Kreisel) grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 20 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01307 Sechshaus, Gst.-Nr. .29, Bezirksgericht Fünfhaus, Liegenschaftsanschrift in 1150 Wien, Kürnberggasse 7/Sechshauser Straße 41.

2) Auf der genannten Liegenschaft befindet sich ein Mehrparteienhaus (Zinshaus), an dem nunmehr Wohnungseigentum begründet werden soll.

3) Mit Nutzwertgutachten der Architekten DI Michael Zörrer & DI Herbert Lotz vom 9.2.2016, Zl. 584/16/1351 wurden die Nutzwerte für die gegenständliche Liegenschaft ermittelt, die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt 1.566. Dieses Nutzwertgutachten wird der Einverleibung von Wohnungseigentum im Einvernehmen der Vertragsparteien zugrunde gelegt.

BAWAG P.S.K. AG: BIC: OPSKATWW, IBAN: AT 16 60000 00092035306

UniCredit Bank Austria AG: BIC: BKAUATWW, IBAN: AT 27 11000 05220072200

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG: BIC: GIBAATWWXXX, IBAN: AT 17 20111 00009817034

II.) Wohnungseigentumseinräumung

- 1) Die Vertragsparteien vereinbaren nunmehr ausdrücklich die Begründung von Wohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages sowie unter Bezugnahme auf die in Punkt III.) vorgenommene Zuteilung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte eine unentgeltliche bzw. entgeltlose Anteilsberichtigung im Sinne dieser Aufteilung.
- 2) Die Vertragsparteien kommen somit überein, gegenseitig unentgeltlich bzw. entgeltlos Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und/oder zu übertragen, daß jedem Wohnungseigentümer der (die) für sein(e) Wohnungseigentumsobjekt(e) erforderliche(n) Mindestanteil(e) zukommt (zukommen). Die Vertragsparteien berichtigen daher entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 9.2.2016 unentgeltlich ihre bisherigen jeweiligen Anteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft dahingehend, daß jedem der in Spalte A der Tabelle in Punkt III.) genannten Miteigentümer die in Spalte B der Tabelle in Punkt III.) genannten Anteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zukommen und räumen einander somit in Ansehung dieser Anteile, die als Mindestanteile mit den in der Spalte C und D der Tabelle in Punkt III.) genannten und bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen sollen, wechselweise das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, sohin das dingliche Recht, eine selbständige Wohnung, eine sonstige selbständige Räumlichkeit oder einen Kfz-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen, bzw. das entsprechende Zubehörwohnungseigentum ein und erklären, diese Rechtseinräumung wechselweise anzunehmen.
- 3) Die Differenzanteile gemäß der in Abs. 2) dieses Punktes vorgenommenen Berichtigung gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw. übernommen.
- 4) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß ihre gemäß Abs. 2) dieses Punktes berichtigten Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entspricht.
- 5) Festgehalten wird, daß die vorhandenen zehn Gang-WC's einzelnen Wohnungseigentumsobjekten jeweils als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet wurden, nicht jedoch die vorhandenen zwölf Kellerabteile, die somit weiterhin allgemeine Teile der Liegenschaft darstellen.

III.) Tabelle

A Name bisherige Antelle	B Anteil/1.566 am Mindest- anteil	C Objekt Samt Zubehör	D Topbe- zeichnung
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	56	Wohnung, Vorraum, offener Gang, Gang-WC 6, Abstellraum im DG	Top 1
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	15	Wohnung	Top 3
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	15	Garage	Top. 4
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	12	Lager	Top 4a
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	85	Lokal	Top 5
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	281	Apotheke, Anteil EG, Apotheke, Anteil KG	Top 6
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	61	Wohnung	Top 8
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	32	Lokal, Gang-WC 1	Top 9
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	45	Lokal, Abstellraum	Top 10
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	52	Wohnung	Top 11
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	32	Wohnung, Gang- WC 5	Top 12
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	57	Wohnung, Gang- WC 4	Top 13
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	113	Wohnung, Gang- WC 3	Top 14
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	80	Wohnung, Gang- WC 2	Top 16
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	61	Wohnung	Top 17
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	181	Wohnung	Top 19
Mag. Martha KREISEL, geb. 5.7.1926 B-INr. 2, 1/3 Anteil	115	Wohnung, Gang- WC 9	Top 20
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	53	Wohnung, Gang- WC 8	Top 21
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	30	Wohnung, Gang- WC 7	Top 22

Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	22	Wohnung, Gang- WC 10	Top 23
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	23	Lokal	Top 23a
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	32	Wohnung	Top 24
Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, B-INr. 1, 2/3 Anteil	113	Dachbodenraum	

IV.) Nutzungs- und Änderungsrechte der Wohnungseigentümer

1) Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Nutzungs- und Änderungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu, sofern nicht Rechte Dritter oder dieser Vertrag dem entgegenstehen. Durch diese Nutzung dürfen jedoch der Bestand und die Sicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

2) Die Vertragsparteien vereinbaren, daß bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen. Sollte für solche bauliche Veränderungen eine Baubewilligung erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, alle zur Erlangung einer solchen Baubewilligung erforderlichen Unterschriften auf Bauansuchen und sonstigen Urkunden zu leisten. Die Vertragsparteien stimmen in diesem Zusammenhang schon jetzt allfälligen baulichen Umgestaltungen in der Wohnung Top 20 zu (auch allenfalls umfassend allgemeine Teile des Hauses wie zB tragende Wände, Fenster etc.), sofern diese bauordnungskonform unter nach Einholung einer allenfalls erforderlichen baubehördlichen Genehmigung erfolgen.

3) Die Vertragsparteien räumen einander weiters wechselseitig das Recht ein, bei Vorliegen allenfalls erforderlicher Baubewilligungen die ihnen zukommenden selbständigen Räumlichkeiten (im Einklang mit allenfalls vorliegenden Baubewilligungen) zu verändern und erklären in diesem Zusammenhang auch ihr Einverständnis, daß die Wohnungseigentumsobjekte künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, daß aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig nutzbare Einheiten entstehen oder zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird (dies auch unter allfälliger Einbeziehung von Allgemeinflächen, so insbesondere Gangflächen etc.). Bei Teilung von Wohnungseigentumsobjekten geht die dadurch allenfalls ausgelöste Stellplatzabgabe zu Lasten des die Teilung vornehmenden Miteigentümers.

4) Allfällige Baumaßnahmen dürfen nur durch gewerblich entsprechend befugte Professionisten durchgeführt werden, wobei alle öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten und die bauausführenden Unternehmen der Hausverwaltung bekannt zu geben sind.

5) Für den Fall, daß sich aus solchen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Gründen die Notwendigkeit einer Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt bzw. ergeben sollte, stimmen die Vertragsparteien einer solchen bereits jetzt ausdrücklich zu und bevollmächtigen Herrn Mag.

iur. Georg KAMPAS, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 9/4, geb. 31.7.1963, bereits jetzt für sich und ihre Einzel- bzw. Gesamtrechtsnachfolger wirksam mit Spezialvollmacht (auch das Recht der Doppel- und/oder Mehrfachvertretung umfassend), alle erforderlichen Urkunden zu erstellen, Erklärungen abzugeben und alle notwendigen Urkunden auch in ihrem Namen zu unterfertigen, dies jeweils auch in grundbuchsfähiger Form, die für die Berichtigung der Nutzwerte und deren grundbücherliche Durchführung notwendig sind. Sie verpflichten sich weiters, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen. Die im Zusammenhang mit einer Neufestsetzung der Nutzwerte stehenden Kosten welcher Art immer sind von demjenigen Miteigentümer zu tragen, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat. Ausdrücklich festgehalten wird, daß diese Bevollmächtigung auch von allen, in diesen Wohnungseigentumsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Einzel- und/oder Gesamtrechtsnachfolge eintretenden Wohnungseigentümern als erteilt gilt.

6) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfaßten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden.

7) Ausdrücklich vereinbart wird, daß an den im gegenständlichen Gebäude auch nach Wohnungseigentumsbegründung verbleibenden allgemeinen Teilen (so insbesondere allfälligen (Flach)Dachflächen, Gangflächen sowie Gang WC's, Hofflächen, Kellerabteilen und sonstigen Räumen außerhalb von Wohnungseigentumsobjekten, die weder Zubehör-Wohnungseigentum noch für die ungehinderte Nutzung und Verwendung der übrigen Wohnungseigentumsobjekte notwendig allgemeine Teile darstellen) das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht ausschließlich der Bella Immobilien GmbH verbleibt (auch im Falle einer Übertragung von Miteigentumsanteilen durch diese im Wege der Einzelrechtsnachfolge verbleibt dieses Recht bei der Bella Immobilien GmbH und wird nicht mitübertragen), soweit dadurch nicht die Nutzung bzw. der Zugang zu anderen, nicht in deren Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten eingeschränkt wird. Die in diesem Punkt betreffend die allgemeinen Teile der Liegenschaft zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen stellen somit eine Benützungsregelung gem. § 17 WEG dar, die von einem Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt wird.

Festgehalten wird, daß die/der jeweilige Apothekeninhaber/in als Betreiber/in der im gegenständlichen Gebäude befindlichen Apotheke im Keller über einen Einlagerungsraum für Medikamente verfügt. Vor diesem Einlagerungsraum befindet sich im allgemeinen Kellergang ein Kühlaggregat. Festgehalten wird dazu, daß die Vertragsteile die Aufstellung und den Betrieb eines solchen Kühlaggregats im genannten Bereich dulden, wobei das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht dem/der jeweiligen Apothekenbetreiber/in zukommt, der/die auch alleine und auf seine/ihre Kosten für die Wartung und Erhaltung dieses Gerätes verantwortlich ist.

8) Die Bella Immobilien GmbH beabsichtigt möglicherweise, im Zuge von erfolgreichen Abverkäufen der ihr wohnungseigentumsrechtlich jeweils zugewiesenen Objekte im gegenständlichen Haus die einzelnen Objekte zu sanieren, um- bzw. auszubauen, neu zu

errichten und/oder auch Objektzusammenlegungen bzw. Trennungen von Wohnungseigentumsobjekten vorzunehmen, einen Personenlift einzubauen, Balkone/Terrassen zu errichten und den vorhandenen Dachboden auszubauen. Die übrigen Vertragsparteien stimmen diesen allfälligen Sanierungs-, Bau- bzw. Zusammenlegungs- und/oder Trennungsmaßnahmen und allenfalls damit verbundenen Umwidmungen einzelner Wohnungseigentumsobjekte und/oder allgemeiner Teile der Liegenschaft (insbesondere durch möglicherweise erfolgende Einbeziehung in vorhandene oder neu zu schaffende Wohnungseigentumsobjekte) jeweils ausdrücklich insoweit zu, als diese Maßnahmen die für die jeweils anderen Miteigentümer vereinbarten Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich einschränken und die Objekte nicht an Betriebe des Rotlichtmilieus bzw. mit generell sittlich anstößigem Betriebsgegenstand bzw. solche Betriebe, von denen erhöhte Belästigungen ausgehen oder die dem Betrieb der Apotheke entgegenstehen (wie zB Wett- und/oder Glückspiellokale, Waffengeschäfte, Erotikshops und -etablissemments, Nachtlokale jeder Art, insbesondere Bars und Diskotheken) vermietet und/oder verkauft oder sonst überlassen werden. Diese Zustimmung der Miteigentümer gilt auch für allfällige Rechtsnachfolger der Bella Immobilien GmbH im Eigentum einzelner Wohnungseigentumsobjekte.

9) Die Miteigentümer verpflichten sich daher, sämtliche für die Abwicklung solcher Sanierungs-, Bau- bzw. Zusammenlegungsmaßnahmen, sonstiger Um- bzw. Aus- bzw. Zubauten sowie der allfälligen Errichtung von Balkonen und Terrassen und eines Personenliftes von ihnen als Miteigentümer der Liegenschaft erforderlichen Unterschriften unverzüglich zu leisten bzw. dem solche Maßnahmen vornehmenden Miteigentümer eine diesbezügliche Vollmacht (insbesondere zum Einschreiten bei der Baubehörde und anderen Behörden) unverzüglich nach Vorlage zu unterfertigen (unabhängig davon, daß in Abs. 12) dieses Punktes bereits eine entsprechende Bevollmächtigung für die Bella Immobilien GmbH enthalten ist).

10) Hinsichtlich eines allenfalls zu errichtenden Personenliftes kommt ausschließlich der Bella Immobilien GmbH bzw. deren Rechtsnachfolgerin im Eigentum des Wohnungseigentumsobjektes Dachbodenraum das Recht zu, entsprechende Nutzungsberechtigungen für den Lift zu vergeben.

11) Festgehalten wird weiters, dass die durch allfällige Wohnungszusammenlegungen ersparten Stellplatzabgaben ausschließlich der Bella Immobilien GmbH zu Gute kommen.

12) Die übrigen Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen somit die Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, 1020 Wien, Negerleg. 3/6, mit Spezialvollmacht, sie und ihre Erben und sonstigen Rechtsnachfolger vor Verwaltungsbehörden und Ämtern, insbesondere auch vor Baubehörden, im Zusammenhang mit der Liegenschaft EZ 20 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01307 Sechshaus, Bezirksgericht Fünfhaus, Liegenschaftsanschrift in 1150 Wien, Kürnbergg. 7/Sechshauser Str. 41, zu vertreten, dies insbesondere die Einreichung von Bauansuchen sowie die Vornahme von Nachparifizierungen bzw. Anteilsberichtigungen im Zusammenhang mit den in diesem Punkt genannten, beabsichtigten Baumaßnahmen einschließlich Einbau eines Personenliftes und Ausbau des Dachbodens sowie Errichtung von Balkonen/Terrassen betreffend sowie für alle sonstigen auf dieser Liegenschaft beabsichtigten baulichen Maßnahmen (insbesondere Aus-, Um- und Zubauten), dies alles einschließlich allfälliger Umwidmungen baurechtlicher und/oder

wohnungseigentumsrechtlicher Natur. Die beabsichtigten Baumaßnahmen sind für die Vollmachtgeber mit keinerlei Kosten verbunden. Ausdrücklich festgehalten wird, daß diese Bevollmächtigung auch von allen, in diesen Wohnungseigentumsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Einzel -und/oder Gesamtrechtsnachfolge eintretenden Wohnungseigentümern als erteilt gilt. Insbesondere für den allfälligen Ausbau des Dachbodens und die Errichtung eines Personenlifts und sämtlichen mit diesen Baumaßnahmen verbundenen Tätigkeiten verpflichten sich die Miteigentümer weiters, eine solche Vollmacht über Verlangen auch einem Rechtsnachfolger der Bellä Immobilien GmbH zu erteilen.

13) Die vorgenannten Absätze 1) bis 12) gelten nach Maßgabe folgender Bestimmungen: die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, daß im Erdgeschoß eine Apotheke betrieben wird. Diesbezüglich stimmen die Miteigentümer ausdrücklich zu, alle apothekenrelevanten Gesetze und Verordnungen zu beachten und diesen zu entsprechen, sodaß ein reibungsloser und störungsfreier Betrieb der Apotheke zu jeder Zeit möglich ist. Bauliche Veränderungen im Haus, Umbauten, Umwidmungen etc., die der (behördlichen) Genehmigung des Betriebes der Apotheke zuwider laufen, haben zu unterbleiben, vorgeschriebene Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten.

Da der Betrieb der Apotheke aufgrund gesetzlicher Vorgaben ununterbrochen aufrecht erhalten werden muß, ist eine vorübergehende Schließung der Apotheke, z.B. wegen Änderungen, Umwidmungen, Veränderungen etc. am Gebäude, an den einzelnen Wohneinheiten, an den allgemeinen Teilen, an den Zubehörobjekten sowie an Stellplätzen, Aus-, Zu- und Umbauten (wie z.B. der geplante Einbau des Personenaufzuges und der Ausbau des Dachgeschoßes) etc., aufgrund der ununterbrochenen Betriebspflicht nicht möglich und sind daher jegliche durch die Miteigentümer geplanten Maßnahmen sohin nur insoweit zulässig, als diese der ununterbrochenen Betriebspflicht der Apotheke nicht entgegenstehen. Ansonsten hat der bauführende Miteigentümer in geeigneter Form bzw. durch geeignete Maßnahmen (wie bei vorübergehender Unbenutzbarkeit z.B. durch Aufstellung von Containern für eine Auslagerung des Verkaufsraumes) und auf seine eigenen Kosten bei Schad- und Klagloshaltung der Apothekenbetreiber/in (z.B. zu zahlende Miete für die erwähnten Container, die aus der Bauführung entstandenen Schäden am Warenlager, an Einrichtungsgegenständen, EDV der Apotheke etc.) dafür zu sorgen, daß ein störungsfreier Betrieb der Apotheke erfolgen kann.

Sofern eine barrierefreie Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen noch nicht hergestellt ist, stimmen die Miteigentümer schon jetzt solchen baulichen Veränderungen zu, die einen behindertengerechten Zugang gewährleisten können. Ebenfalls stimmen die Miteigentümer all jenen Maßnahmen zu, die aufgrund der apothekenrelevanten Gesetze und Verordnungen notwendig sind oder zukünftig vorgeschrieben werden und verpflichten sie sich daher, sämtliche für die Abwicklung solcher Sanierungs- und Baumaßnahmen, sonstiger Um- bzw. Aus- bzw. Zubauten, die allesamt auf Kosten des jeweiligen Apothekenbetreibers zu erfolgen haben, von ihnen als Miteigentümer der Liegenschaft erforderlichen Unterschriften unverzüglich zu leisten bzw. dem solche Maßnahmen betreibenden Apotheker eine diesbezügliche Vollmacht unverzüglich nach Vorlage zu unterfertigen.

Da die Apotheke deutlich als solche gekennzeichnet sein muß, stimmen die Vertragsparteien zu, dass Hinweisschilder / Tafeln am Eingang oder in unmittelbarer Nähe des Einganges (z.B.

ums Eck) angebracht werden können. Die gesetzlich vorgegebenen Betriebszeiten und der zwingende Bereitschaftsdienst werden von den Miteigentümern zur Kenntnis genommen.

Sofern die/der Apothekenbetreiber/in sich dazu entschließt/entschließen, den Betrieb der Apotheke aus welchen Gründen auch immer aufzugeben, um die Räumlichkeiten anderweitig zu nutzen bzw. zu vermieten, stimmen die Vertragsteile schon jetzt – unter Berücksichtigung des Punktes 8) – allfälligen damit einhergehenden Widmungsänderungen zu.

V.) Aufwendungen

1) Die Kosten und Aufwendungen des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung und der Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes einschließlich der mit den Wohnungen und sonstigen Objekten allenfalls verbundenen offenen Balkone samt Belag, Unterboden und Isolierung, Terrassen samt Belag, Unterboden und Isolierung, und Kellerabteilen, Aufwendungen für Wohnungseingangstüren, Balkon- und Terrassentüren und Außen- sowie Innenfenster (samt Rolläden oä) sowie für die Fußböden samt Unterkonstruktion in den einzelnen Objekten (mit Ausnahme der bestehenden Tramböden zwischen den einzelnen Stockwerken) und die Isolierung in den einzelnen Objekten trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, ohne daß ihm gegenüber den übrigen Miteigentümern Ersatzansprüche welcher Art immer zustehen würden. Festgehalten wird zur Klarstellung, daß von der oben festgelegten Betriebs-, Instandhaltungs- und Wiederinstandsetzungspflicht einzelner Wohnungseigentümer nicht die Bausubstanz des Daches (zB gesamter Dachstuhl, Dachunter- und- oberkonstruktion, Dachhaut, Feuermauern und Kamine), der Rauchfangkehrersteg samt Zugang und sämtliche andere der Allgemeinheit dienenden Elemente des Daches umfaßt sind; solche Aufwendungen gehen zu Lasten der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

2) Die Aufwendungen für die Liegenschaft (insbesondere Betriebskosten, öffentliche Abgaben, die mit der Erhaltung der gemeinsamen Anlagen verbundenen Kosten, Versicherungsprämien, Hausverwaltungshonorar sowie sonstige gemeinsam zu tragende Kosten und Aufwendungen) einschließlich der Beiträge zur Rücklage werden in Abänderung der Bestimmungen gemäß § 32 WEG 2002 nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt, sondern in analoger Anwendung der jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten (derzeit § 17 MRG) nach Nutzflächen. Dieser Aufteilungsschlüssel gilt auch für die Kosten des Betriebes und der Erhaltung des Personenliftes und der anteilig auf diesen entfallenden Rücklage, sobald ein solcher errichtet wird, wobei die Kosten im Verhältnis der Nutzflächen jener Wohnungseigentumsobjekte zu bezahlen sind, deren Eigentümern ein Liftnutzungsrecht zusteht. Die im Erdgeschoß bzw. im Keller gelegenen Wohnungseigentumsobjekte sind von einer diesbezüglichen Zahlungsverpflichtung befreit. Im Sinne dieser Vereinbarungen ist gem. § 32 Abs 2 WEG 2002 für den Personenlift eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzulegen.

3) Der abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern im Grundbuch ersichtlich zu machen.

VI.) Rücklage

1) Alle Wohnungseigentümer haben gemäß § 31 WEG 2002 eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. In Erfüllung dieser gesetzlichen Pflicht vereinbaren die Vertragsparteien, ab Begründung von Wohnungseigentum einen Betrag in der Höhe von € 0,20/m² Nutzfläche (in Worten: Euro null komma zwanzig pro Quadratmeter Nutzfläche) monatlich an die jeweilige Hausverwaltung zu entrichten.

2) Ist unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen eine Änderung der Beiträge zur Rücklage notwendig, so hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die geänderte Höhe der Beiträge zu entscheiden. Bis zu einer solchen Entscheidung hat die jeweilige Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einen vorläufigen neuen Betrag festzulegen.

VII.) Verwaltung

1) Festgehalten wird, daß zum Verwalter der Liegenschaft die Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien- Treuhand GesmbH in 1010 Wien, Hegelg. 6/2, bestellt ist. Die Vertragsteile verpflichten sich, sofern noch nicht geschehen, der Hausverwaltung über Aufforderung eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Hausverwaltervollmacht zu unterfertigen.

2) Festgehalten wird, daß für die Betreuung der gegenständlichen Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes kein Hauswart bestellt ist. Die Hausverwaltung ist berechtigt und verpflichtet, mit den entsprechenden Arbeiten konzessionierte Fachunternehmen zu beauftragen und dabei insbesondere auch die sich aus § 93 StVO ergebenden Eigentümerpflichten schriftlich auf ein befugtes Unternehmen zu übertragen.

VIII.) Verhalten der Wohnungseigentümer

1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Alle auftretenden Schäden und Mängel im Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise geeignet sein könnten, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu beeinträchtigen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Schäden an Fassade, Dach, Wasser- oder Gasleitung, Stromleitungen, Durchfeuchtungen von Wänden, Boden oder Decken sowie das Auftreten von Ungeziefer sind, soweit sie entweder im Wohnungseigentum oder am Haus im näheren Bereich des Wohnungseigentumsobjekts auftreten, in jedem Fall dem Verwalter zu melden.

2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, Balkone bzw. Terrassen frei von Bodenbewuchs zu halten. Festgehalten wird, daß die regelmäßige Säuberung der Abläufe Sache der Miteigentümergeinschaft ist.

3) Die Vertragsparteien verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und Einhaltung aller die gemeinsame Benützung regelnder Vorschriften, insbesondere auch der Hausordnung, wie diese von den Vertragsparteien beschlossen wird.

4) Kann eine allen Wohnungseigentümern dienende Versorgungseinrichtung nur über ein Wohnungseigentumsobjekt erreicht werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig den erforderlichen Zugang zu gestatten.

IX.) Rechtsnachfolge

1) Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über, außer es wurde in diesem Vertrag anderes vereinbart (dazu insbesondere Punkt IV.) Abs. 7) dieses Vertrages). Im Falle einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten, sofern diese nach diesem Vertrag tatsächlich übergehen, ausdrücklich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung auf alle künftigen Rechtsnachfolger.

2) Der jeweilige Rechtsnachfolger hat alle aufgrund dieses Vertrages erforderlichen Vollmachten, Ermächtigungen und Aufträge zu erteilen.

3) Die Vertragsteile verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Einbringung einer Teilungsklage.

X.) Vorkaufsrecht

Vereinbarungsgemäß räumt die Bella Immobilien GmbH, FN 429817i, einerseits der Apotheke zur Mariazell Mag. pharm. E. Poschner KG, FN 180082b, und andererseits Frau Mag. pharm. Elisabeth Poschner, geb. 2.6.1960, an dem Wohnungseigentumsobjekt Lokal Top 23a, das nach Wohnungseigentumsbegründung im Eigentum der Bella Immobilien GmbH steht, das Vorkaufsrecht gem. §§ 1072 ff ABGB ein und nehmen die beiden Genannten diese Rechtseinräumung hiemit an.

XI.) Auftrag und Vollmacht

1) Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragsverfasser Herr Mag. iur. Georg KAMPAS, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 9/4, geb. 31.7.1963, einseitig unwiderruflich für sich und ihre Einzel- bzw. Gesamtrechtsnachfolger wirksam somit mit Spezialvollmacht (auch das Recht der Doppel- und oder Mehrfachvertretung umfassend), diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen und in diesem Zusammenhang sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, die für dessen grundbücherliche Durchführung nützlich und notwendig sind, und diese auch in ihrem Namen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, sowie zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlich sein werden.

2) Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten und Urkunden herauszugeben.

XII.) Erklärung, Staatsbürgerschaft

Frau Mag. Martha KREISEL erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin zu sein. Die Bella Immobilien GmbH erklärt durch ihr diesen Vertrag unterfertigendes Organ an Eides statt, daß sich ihr satzungsgemäßer Sitz in Wien, somit im Inland, und ihre Geschäftsanschrift in 1020 Wien, Negerleg. 3/6, befindet. Weiters erklärt sie an Eides statt, daß an ihr lediglich Herr Hersh HOCHHAUSER, geb. 6.5.1983, als Gesellschafter beteiligt ist, der seinerseits an Eides statt erklärt, britischer Staatsbürger und somit Angehöriger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union zu sein.

XIII.) Aufsandung

Alle Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 20 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01307 Sechshaus, Bezirksgericht Fünfhaus, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1.) In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes:

die Ersichtlichmachung des Wortes „Wohnungseigentum“

2) Im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Punkt III.) dieses Vertrages in der Spalte A genannten Eigentümer zu den in Spalte B dieser Tabelle genannten Anteilen sowie die Einverleibung des damit verbundenen Wohnungseigentums an den in den Spalten C und D angeführten Objekten mit den dortigen topographischen Bezeichnungen und dem Zubehörwohnungseigentum;

3) Im Lastenblatt:

a) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt V.) dieses Vertrages;

b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gem. Punkt X.) dieses Vertrages für die

Apotheke zur Mariazell Mag. pharm. E. Poschner KG, FN 180082b

und für

Mag. pharm. Elisabeth POSCHNER, geb. 2.6.1960

XIV.) Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bella Immobilien GmbH alleine.

XV.) Sonstiges

- 1) Der Vertragsverfasser wird von allen Vertragsparteien mit der Selbstberechnung und Abfuhr einer allfälligen Grunderwerbsteuer beauftragt und erklärt somit gem. § 12 GrEstG i.d.g.F. dem Grundbuchsgericht gegenüber, daß eine Selbstberechnung gem. § 11 leg. cit. vorgenommen worden ist und eine allfällige Grunderwerbsteuer gem. § 13 leg. cit. abgeführt wird.
- 2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine allenfalls bestehende oder zu erstellende Hausordnung einzuhalten. Unabhängig davon verpflichten sich die Vertragsparteien, jederzeit dafür zu sorgen, daß die Hauseingangstüre verschlossen gehalten wird.
- 3) Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung bei der Hausverwaltung erliegen wird. Die Vertragsparteien bzw. deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen.

Wien, am 9.3.2016

Bella Immobilien GmbH

Hochhaus

Mag. Martin Kreisel 5.4.26

Mag. pharm. E. Poschner KG

Koppl & Poppe 2.6.1860

Zur Bestätigung der Selbstberechnung der GrEst:

RECHTSANWALT MAG. IUR.
GEORG KAMPAS
A-1100 WIEN
FERNSTASSE 844
TEL.: 01 4022 05 25
MOBILTEL.: 0664 233 20 66
FAX 01 4022 05 26 / 66
BANKVERZ. CA 0022-00722/00

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 962/16

Die Echtheit der Firmazeichnungen: -----

a) des Herrn Hersh Hochhauser, geboren am 06.05.1983 (sechster Mai eintausendneunhundertdreundachtzig), Negerlegasse 3/6, A-1020 Wien, als Geschäftsführer der **Bella Immobilien GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien, -----

b) der Frau Magister pharm. Elisabeth Poschner, geboren am 02.06.1960 (zweiter Juni eintausendneunhundertsechzig), Fischergasse 7, A-1230 Wien als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **Apotheke zur Mariazell Mag. pharm. E. Poschner KG** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien, -----

weilers die Echtheit der Unterschriften -----

c) der Frau Magister pharm. Martha Kreisel, geboren am 05.07.1926 (fünfter Juli eintausendneunhundertsechszwanzig), Gobergasse 84, A-1130 Wien und -----

d) der Frau Magister pharm. Elisabeth Poschner, geboren am 02.06.1960 (zweiter Juni eintausendneunhundertsechzig), Fischergasse 7, A-1230 Wien, -----
wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass -----

a) Herr Hersh Hochhauser als Geschäftsführer berechtigt ist, die unter FN 4298171 eingetragene **Bella Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wien, selbständig zu vertreten und -----

b) Frau Magister pharm. Elisabeth Poschner als unbeschränkt haftende Gesellschafterin berechtigt ist, die unter FN 180082b eingetragene **Apotheke zur Mariazell Mag. pharm. E. Poschner KG** mit dem Sitz in Wien, selbständig zu vertreten. --
Wien, am 09.03.2016 (neunter März zweltausendsechzehn). -----



öffentlicher Notar

BEZEICHNUNG	Sechshauser Straße 41	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Straßentrakt Aufstockung + DG-Ausbau	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Sechshauser Straße 41	Katastralgemeinde	Sechshaus
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01307
Grundstücksnr.	327	Seehöhe	184 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B		B	B	
C				C
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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 zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) 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 (1970 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 BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU 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 ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1,041.1 m ²
Bezugsfläche (BF)	832.9 m ²
Brutto Volumen (V _B)	3,164.9 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1,319.7 m ²
Kompaktheit (A/V)	0.42 1/m
charakteristische Länge (l _c)	2.40 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Straßenstrakt Aufstockung + DG-Ausbau

Heiztage	197 d
Heizgradtage	3656 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11.4 °C
Soll-Innentemperatur	22.0 °C
mittlerer U-Wert	0.410 W/m ² K
LEK T-Wert	28.16
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kombitheme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 32.2 kWh/
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 103.6 kWh/
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1.03
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 32.2 kWh/
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 88.9 kWh/

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 38,952 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 37.4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 37,898 kWh/a	HWB _{SK} = 36.4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 10,641 kWh/a	WWWB = 10.2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 91,812 kWh/a	HEB _{SK} = 88.2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2.84
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1.58
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1.85
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 23,713 kWh/a	HHSB = 22.8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 115,525 kWh/a	EEB _{SK} = 111.0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 142,768 kWh/a	PEB _{SK} = 137.1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 119,707 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 115.0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 23,061 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 22.1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 22,151 kg/a	CO _{2eq,SK} = 21.3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1.03
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PV _{Export,SK} = 0.0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28-11-2024
Gültigkeitsdatum	27-11-2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

Dipl.Ing. Vera Korab

ARCHITECTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschafterin i. H.
1720 Wien, Stadlergasse 13
1720 Wien, Stadlergasse 13

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