



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

(um die offenen Gebühren und Steuern berichtet)

Aktenzahl: 13 E 75/24z

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 3)
der EZ 1157, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Muhrengasse 25 ident Schröttergasse 17

Stichtag: 03. April 2025



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

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 03. April 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Hochwasserrisiko	14
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde	14
2.3.4. Anschlüsse	15
2.3.5. Kontaminationen	15
2.4. Gebäudebestand	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	25
2.6. Objektbestand	34
2.6.1. Objektbeschreibung Top 1	35
2.6.2. Objektbeschreibung Top 5	38
2.6.3. Objektbeschreibung Top 6	43
2.6.4. Objektbeschreibung Top 8	46
2.6.5. Objektbeschreibung Top 9	48
2.6.6. Objektbeschreibung Top 10	51
2.6.7. Objektbeschreibung Top 11-12	55
2.6.8. Objektbeschreibung Top 13	59
2.6.9. Objektbeschreibung Top 14-15	61
2.6.10. Objektbeschreibung Top 16-17	64
2.6.11. Objektbeschreibung Top 18	67
2.6.12. Objektbeschreibung Top 19-20	70
2.6.13. Objektbeschreibung Top 21-22	74
2.6.14. Objektbeschreibung Top 23	76
2.6.15. Objektbeschreibung Top 24	79
2.6.16. Objektbeschreibung Top 25-26	81



2.6.17. Objektbeschreibung Top 27	86
2.6.18. Objektbeschreibung Top 28	89
2.6.19. Objektbeschreibung Top 29-30	92
2.6.20. Objektbeschreibung Top 31	95
2.7. Bestandsobjekte und Erträge	100
2.8. Kautionen	103
2.9. Betriebskosten	103
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau	103
2.11. Sonstiges	103
3. Gutachten	107
3.1. Bewertungsgrundsätze	107
3.2. Restnutzungsdauer	108
3.2.1. Technische Lebensdauer	108
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	109
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	109
3.3. Bewertung	111
3.3.1. Ertragswertverfahren	111
3.3.2. Bodenwert diskontiert	112
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	114
3.3.4. Potential Dachgeschossausbau	119
3.3.5. Verkehrswertermittlung	120
3.3.6. Plausibilisierung	122
3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	124
4. Zusammenfassung	126
5. Anmerkung	127
5.1. Umsatzsteuer	127
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	128
6. Fotodokumentation	129
7. Anlagen	141



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7:	medizinische Versorgung	11
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10:	Luftbild	12
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13:	Hochwasserrisiko	14
Abb. 14:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 16:	Ansichten/Schnitte	17
Abb. 17:	Kriegssachschäden, um 1946	19
Abb. 18:	Grundriss Keller	20
Abb. 19:	Vermessungsplan Grundriss Keller	21
Abb. 20:	Grundriss Erdgeschoss	21
Abb. 21:	Vermessungsplan Grundriss Erdgeschoss	22
Abb. 22:	Teil-Grundriss 1. Obergeschoss	22
Abb. 23:	Vermessungsplan Grundriss 1. Obergeschoss	23
Abb. 24:	Vermessungsplan Grundriss 2. Obergeschoss	23
Abb. 25:	Teil-Grundriss 3. Obergeschoss	24
Abb. 26:	Vermessungsplan Grundriss 3. Obergeschoss	24
Abb. 27:	Vermessungsplan Grundriss Dachboden	25
Abb. 28:	Grundriss Top 1	35
Abb. 29:	Grundriss Top 1 gem. Vermessungsplan	35
Abb. 30:	Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (1)	36
Abb. 31:	Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (2)	36
Abb. 32:	Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (3)	36
Abb. 33:	Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (4)	36
Abb. 34:	Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (5)	37
Abb. 35:	Top 1 elektrische Anlage	37
Abb. 36:	Top 1 Zimmer 1 (1)	37
Abb. 37:	Top 1 Zimmer 1 (2)	37
Abb. 38:	Top 1 Zimmer 1 (3)	37



Abb. 39: Top 1 Zimmer 1 (4)	37
Abb. 40: Top 1 Zimmer 2 (1)	37
Abb. 41: Top 1 Zimmer 2 (2)	37
Abb. 42: Top 1 Zimmer 2 (3)	38
Abb. 43: Top 1 Zimmer 2 (4)	38
Abb. 44: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss)	39
Abb. 45: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss) gem. Vermessungsplan	39
Abb. 46: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss)	40
Abb. 47: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss) gem. Vermessungsplan	40
Abb. 48: Grundriss Top 6	44
Abb. 49: Grundriss Top 6 gem. Vermessungsplan	44
Abb. 50: Grundriss Top 8 gem. Vermessungsplan	47
Abb. 51: Top 8 Raum 1 (1)	47
Abb. 52: Top 8 Raum 1 (2)	47
Abb. 53: Top 8 Raum 1 (3)	48
Abb. 54: Top 8 Raum 1 (4)	48
Abb. 55: Top 8 Raum 1 (5)	48
Abb. 56: Top 8 Raum 1 (6)	48
Abb. 57: Top 8 Raum 2 (1)	48
Abb. 58: Top 8 Raum 2 (2)	48
Abb. 59: Top 8 Raum 2 (3)	48
Abb. 60: Top 8 Raum 2 (4)	48
Abb. 61: Grundriss Top 9 gem. Vermessungsplan	49
Abb. 62: Top 9 Zugang	50
Abb. 63: Top 9 Vorraum (1)	50
Abb. 64: Top 9 elektrische Anlage	50
Abb. 65: Top 9 Vorraum (2)	50
Abb. 66: Top 9 Vorraum (3)	50
Abb. 67: Top 9 Bad mit WC (1)	50
Abb. 68: Top 9 Bad mit WC (2)	50
Abb. 69: Top 9 Bad mit WC (3)	50
Abb. 70: Top 9 Bad mit WC (4)	51
Abb. 71: Top 9 Bad mit WC (5)	51
Abb. 72: Top 9 Wohnküche (1)	51
Abb. 73: Top 9 Wohnküche (2)	51
Abb. 74: Top 9 Zimmer (1)	51
Abb. 75: Top 9 Zimmer (2)	51
Abb. 76: Grundriss Top 10 gem. Vermessungsplan	52
Abb. 77: Grundriss Top 11-12	55
Abb. 78: Grundriss Top 11-12 gem. Vermessungsplan	56



Abb. 79: Top 11-12 Zugang	57
Abb. 80: Top 11-12 Küche (1)	57
Abb. 81: Top 11-12 Küche (2)	57
Abb. 82: Top 11-12 Küche (3)	57
Abb. 83: Top 11-12 elektrische Anlage	57
Abb. 84: Top 11-12 Küche (4)	57
Abb. 85: Top 11-12 Zimmer 1 (1)	57
Abb. 86: Top 11-12 Zimmer 1 (2)	57
Abb. 87: Top 11-12 Zimmer 1 (3)	58
Abb. 88: Top 11-12 Zimmer 1 (4)	58
Abb. 89: Top 11-12 Zimmer 1 (5)	58
Abb. 90: Top 11-12 Zimmer 2 (1)	58
Abb. 91: Top 11-12 Zimmer 2 (2)	58
Abb. 92: Top 11-12 Bad mit WC (1)	58
Abb. 93: Top 11-12 Bad mit WC (2)	58
Abb. 94: Top 11-12 Bad mit WC (3)	58
Abb. 95: Top 11-12 Bad mit WC (4)	59
Abb. 96: Top 11-12 Bad mit WC (5)	59
Abb. 97: Top 11-12 Bad mit WC (6)	59
Abb. 98: Top 11-12 Bad mit WC (7)	59
Abb. 99: Grundriss Top 13	60
Abb. 100: Grundriss Top 13 gem. Vermessungsplan	60
Abb. 101: Grundriss Top 14-15 gem. Vermessungsplan	62
Abb. 102: Top 14-15 Zugang	62
Abb. 103: Top 14-15 Vorraum	62
Abb. 104: Top 14-15 Küche (1)	63
Abb. 105: Top 14-15 Küche (2)	63
Abb. 106: Top 14-15 elektrische Anlage	63
Abb. 107: Top 14-15 Küche (3)	63
Abb. 108: Top 14-15 Küche (4)	63
Abb. 109: Top 14-15 Zimmer (1)	63
Abb. 110: Top 14-15 Bad mit WC (1)	63
Abb. 111: Top 14-15 Bad mit WC (2)	63
Abb. 112: Top 14-15 Zimmer (2)	64
Abb. 113: Top 14-15 Zimmer (3)	64
Abb. 114: Grundriss Top 16-17 gem. Vermessungsplan	64
Abb. 115: Top 16-17 Vorraum (1)	65
Abb. 116: Top 16-17 Vorraum (2)	65
Abb. 117: Top 16-17 elektrische Anlage	65
Abb. 118: Top 16-17 Vorraum (3)	65



Abb. 119:Top 16-17 Vorraum (4)	66
Abb. 120:Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (1)	66
Abb. 121:Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (2)	66
Abb. 122:Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (3)	66
Abb. 123:Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (4)	66
Abb. 124:Top 16-17 Zimmer 1 (1)	66
Abb. 125:Top 16-17 Zimmer 1 (2)	66
Abb. 126:Top 16-17 Zimmer 1 (3)	66
Abb. 127:Top 16-17 Zimmer 1 (4)	67
Abb. 128:Top 16-17 Zimmer 2 (1)	67
Abb. 129:Top 16-17 Zimmer 2 (2)	67
Abb. 130:Top 16-17 Zimmer 2 (3)	67
Abb. 131:Top 16-17 Zimmer 2 (4)	67
Abb. 132:Top 16-17 Zimmer 2 (5)	67
Abb. 133:Top 16-17 Kabinett (1)	67
Abb. 134:Top 16-17 Kabinett (2)	67
Abb. 135:Grundriss Top 18 gem. Vermessungsplan	68
Abb. 136:Grundriss Top 19-20 gem. Vermessungsplan	70
Abb. 137:Top 19-20 Vorraum (1)	71
Abb. 138:Top 19-20 Vorraum (2)	71
Abb. 139:Top 19-20 Vorraum (3)	72
Abb. 140:Top 19-20 Vorraum (4)	72
Abb. 141:Top 19-20 Küche (1)	72
Abb. 142:Top 19-20 Küche (2)	72
Abb. 143:Top 19-20 Küche (3)	72
Abb. 144:Top 19-20 Küche (4)	72
Abb. 145:Top 19-20 elektrische Anlage	72
Abb. 146:Top 19-20 Küche (5)	72
Abb. 147:Top 19-20 Duschnische (1)	73
Abb. 148:Top 19-20 Duschnische (2)	73
Abb. 149:Top 19-20 Zimmer 1 (1)	73
Abb. 150:Top 19-20 Zimmer 1 (2)	73
Abb. 151:Top 19-20 Zimmer 1 (3)	73
Abb. 152:Top 19-20 Zimmer 2 (1)	73
Abb. 153:Top 19-20 Zimmer 2 (2)	73
Abb. 154:Top 19-20 Zimmer 2 (3)	73
Abb. 155:Grundriss Top 21-22 gem. Vermessungsplan	74
Abb. 156:Grundriss Top 23 gem. Vermessungsplan	77
Abb. 157:Top 23 Zugang	78
Abb. 158:Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (1)	78



Abb. 159:Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (2)	78
Abb. 160:Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (3)	78
Abb. 161:Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (4)	78
Abb. 162:Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (5)	78
Abb. 163:Top 23 elektrische Anlage	78
Abb. 164:Top 23 Zimmer (1)	78
Abb. 165:Top 23 Zimmer (2)	79
Abb. 166:Top 23 Zimmer (3)	79
Abb. 167:Grundriss Top 24	79
Abb. 168:Grundriss Top 24 gem. Vermessungsplan	80
Abb. 169:Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (1)	80
Abb. 170:Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (2)	80
Abb. 171:Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (3)	81
Abb. 172:Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (4)	81
Abb. 173:Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (5)	81
Abb. 174:Top 24 elektrische Anlage	81
Abb. 175:Top 24 Zimmer (1)	81
Abb. 176:Top 24 Zimmer (2)	81
Abb. 177:Grundriss Top 25-26	82
Abb. 178:Grundriss Top 25-26 gem. Vermessungsplan	82
Abb. 179:Top 25-26 Vorraum (1)	83
Abb. 180:Top 25-26 Vorraum (2)	83
Abb. 181:Top 25-26 Vorraum (3)	83
Abb. 182:Top 25-26 Vorraum (4)	83
Abb. 183:Top 25-26 elektrische Anlage	83
Abb. 184:Top 25-26 Bad (1)	83
Abb. 185:Top 25-26 Bad (2)	84
Abb. 186:Top 25-26 Bad (3)	84
Abb. 187:Top 25-26 Vorraum (5)	84
Abb. 188:Top 25-26 Kabinett (1)	84
Abb. 189:Top 25-26 Kabinett (2)	84
Abb. 190:Top 25-26 Kabinett (3)	84
Abb. 191:Top 25-26 Zimmer 2 (1)	84
Abb. 192:Top 25-26 Zimmer 2 (2)	84
Abb. 193:Top 25-26 Küche (1)	85
Abb. 194:Top 25-26 Küche (2)	85
Abb. 195:Top 25-26 Küche (3)	85
Abb. 196:Top 25-26 Küche (4)	85
Abb. 197:Top 25-26 Küche (5)	85
Abb. 198:Top 25-26 Zimmer 1 (1)	85



Abb. 199:Top 25-26 Zimmer 1 (2)	85
Abb. 200:Top 25-26 Zimmer 1 (3)	85
Abb. 201:Grundriss Top 27	86
Abb. 202:Grundriss Top 27 gem. Vermessungsplan	86
Abb. 203:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (1)	87
Abb. 204:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (2)	87
Abb. 205:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (3)	87
Abb. 206:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (4)	87
Abb. 207:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (5)	88
Abb. 208:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (6)	88
Abb. 209:Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (7)	88
Abb. 210:Top 27 elektrische Anlage	88
Abb. 211:Top 27 Zimmer (1)	88
Abb. 212:Top 27 Zimmer (2)	88
Abb. 213:Top 27 Zimmer (3)	88
Abb. 214:Top 27 Zimmer (4)	88
Abb. 215:Grundriss Top 28 gem. Vermessungsplan	89
Abb. 216:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (1)	90
Abb. 217:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (2)	90
Abb. 218:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (3)	90
Abb. 219:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (4)	90
Abb. 220:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (5)	91
Abb. 221:Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (6)	91
Abb. 222:Top 28 elektrische Anlage	91
Abb. 223:Top 28 Zimmer (1)	91
Abb. 224:Top 28 Zimmer (2)	91
Abb. 225:Top 28 Zimmer (3)	91
Abb. 226:Top 28 Zimmer (4)	91
Abb. 227:Top 28 Zimmer (5)	91
Abb. 228:Grundriss Top 29-30 gem. Vermessungsplan	92
Abb. 229:Top 29-30 Vorraum (1)	93
Abb. 230:Top 29-30 Vorraum (2)	93
Abb. 231:Top 29-30 Kabinett (1)	93
Abb. 232:Top 29-30 Kabinett (2)	93
Abb. 233:Top 29-30 Kabinett (3)	94
Abb. 234:Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (1)	94
Abb. 235:Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (2)	94
Abb. 236:Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (3)	94
Abb. 237:Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (4)	94
Abb. 238:Top 29-30 Zimmer (1)	94



Abb. 239:Top 29-30 Zimmer (2)	94
Abb. 240:Top 29-30 elektrische Anlage	94
Abb. 241:Grundriss Top 31	95
Abb. 242:Grundriss Top 31 gem. Vermessungsplan	96
Abb. 243:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (1)	98
Abb. 244:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (2)	98
Abb. 245:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (3)	98
Abb. 246:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (4)	98
Abb. 247:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (5)	98
Abb. 248:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (6)	98
Abb. 249:Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (7)	98
Abb. 250:Top 31 elektrische Anlage	98
Abb. 251:Top 31 Zimmer (1)	99
Abb. 252:Top 31 Zimmer (2)	99
Abb. 253:Top 31 Zimmer (3)	99
Abb. 254:Lage der Vergleichswerte	112

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 09. September 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Amstetten eGenmbH
Raiffeisenplatz 1
3300 Amstetten

vertreten durch

Mag. Oliver Lindenhofer Mag. Leopold
Luegmayer-Latschbacher
Ardaggerstraße 17
3300 Amstetten

1. Verpflichtete Partei

SEL Immobilien-, Bauträger- u.
HausverwaltungsgesmbH
Filmteichstraße 1/Parzelle 6
1100 Wien

2. Verpflichtete Partei

Selvedin Jukic
geb. 18.06.1976
Barichgasse 23/2/29
1030 Wien

wegen: € 300.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 75/24z**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 3 der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 1157, per Adresse 1100 Wien, Muhrengasse 25 ident Schröttergasse 17 erstatten.



1.4. Bewertungsstichtag: 03. April 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **23. Oktober 2024** um 08:00 Uhr (erfolglose Befundaufnahme) sowie am **03. April 2025**, 08:00 Uhr – 11:35 Uhr unter Anwesenheit von:
 - den jeweiligen Mietern (am 03. April 2025)
 - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser und Zeugen (am 03. April 2025)
 - Herrn Andreas Scholz (Vertreter der verpflichteten Partei(en) am 03. April 2025)
 - Mitarbeiter des Vermessungsbüros Dr. Harald Meixner (am 03. April 2025)
 - dem gefertigten Sachverständigen
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- teilweise Mietverträge der Liegenschaft

1.5.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000



- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 1157

Letzte TZ 1369/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
834 GST-Fläche 397
Bauf. (10) 327
Bauf. (20) 69
Sonst (10) 1 Schröttergasse 17
Muhrengasse 25

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
1 a 3025/1984 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .834
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
SEL Immobilien-, Bauträger- und Hausverwaltungsgesellschaft m.b.H.
(FN 267039f)
ADR: Bernardg. 34 1070
a 3748/2007 Kaufvertrag 2007-06-20 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****
30 a 5512/2018 Pfandurkunde 2018-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
c 5444/2022 Hypothekarklage wegen EUR 300.000,-- samt 4 % Z
seit 2022-12-08 im Rang C-LNR 30a
(BG Amstetten 40 C 1168/22f)
d 3665/2023 Hypothekarklage im Rang C-LNR 30a
(BG Amstetten 40 C 1145/23z)
e 2629/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 43
31 a 1256/2019 Pfandurkunde 2019-03-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
b gelöscht
34 a 7682/2020 Rückstandsausweis 2020-09-24
PFANDRECHT vollstr EUR 37.215,67
Kosten lt. Exekutionsbewilligung, Antragskosten EUR 880,--
für Stadt Wien - Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 66/20w)
35 a 8668/2020 Rückstandsausweis 2020-11-17
PFANDRECHT vollstr EUR 6.037,20
Kosten lt. Exekutionsbewilligung, Antragskosten EUR 264,--
für Stadt Wien - Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 83/20w)
36 a 978/2021 Rückstandsausweis 2021-02-18
PFANDRECHT vollstr EUR 6.037,20



Kosten lt. Exekutionsbewilligung, Antragskosten EUR 264,--
für Stadt Wien - Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 26/21i)

37 a 5568/2021 Rückstandsausweis 2021-11-16
PFANDRECHT vollstr EUR 15.111,78
Antragskosten EUR 397,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 85/21s)

38 a 3524/2022 Rückstandsausweis 2022-08-02
PFANDRECHT vollstr EUR 9.809,34
Antragskosten EUR 332,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 42/22v)

39 a 5308/2022 Rückstandsausweis 2022-12-01
PFANDRECHT vollstr EUR 5.781,15
Antragskosten EUR 233,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 71/22h)

40 a 894/2023 Rückstandsausweis 2023-03-07
PFANDRECHT vollstr EUR 4.534,55
Antragskosten EUR 218,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 11/23m)

42 a 324/2024 Rückstandsausweis 2024-01-16
PFANDRECHT vollstr EUR 12.129,36
Antragskosten EUR 360,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 8/24x)

43 a 2629/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- samt 6,142 %
Zinsen aus EUR 300.000,-- ab 1.10.2023 und 4,8% Zinsen aus
EUR 300.000,-- ab 1.10.2023 sowie der Kosten von EUR
12.268,63 samt 4% Zinsen seit 13.3.2024 und der Kosten des
Exekutionsantrags von EUR 2.697,99 für Raiffeisenbank
Region Amstetten eGen (FN 76982i)
im Rang C-LNR 30a - TZ 5512/2018

44 a 324/2024 Rückstandsausweis 2024-09-26
PFANDRECHT vollstr EUR 8.735,15
Antragskosten EUR 323,50,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 102/24w)

45 a 4406/2024 Rückstandsausweis 2024-11-26
PFANDRECHT vollstr EUR 2.370,37
Antragskosten EUR 145,50,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 126/24z)

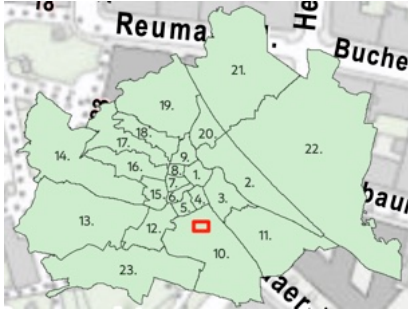
46 a 1369/2025 Rückstandsausweis 2025-03-19
PFANDRECHT vollstr EUR 2.473,11
Antragskosten EUR 142,-- für Stadt Wien -
Buchhaltungsabteilung 34 (13 E 42/25y)

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten, bis auf die offenen Steuern und Gebühren – siehe Seite 103 ff – wurden nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Muhrengasse 25 ident Schröttergasse 17. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Muhrengasse – Schröttergasse – Columbusgasse – Inzersdorfer Straße.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Muhrengasse beginnt im Nordosten bei der Buchengasse und verläuft bis zur Troststraße im Südwesten. Sie wird entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde die Muhrengasse 1875, Flurname ("In den Muhren").

Die Schröttergasse verläuft von der Favoritenstraße im Osten bis zur Herzgasse im Westen. Sie wird in ihrem Verlauf vom Antonsplatz und Arthaberplatz unterbrochen und zur Gänze – teils entlang, teils entgegenläufig der Orientierungsnummern – als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1876 nach Anton Schrötter Ritter von Kristelli.

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

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

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befindet sich die Haltestelle „Reumannplatz“ der U-Bahnlinie 1. Weiters liegen die Haltestellen der Straßenbahnlinien 11, O, der Autobuslinien 7A, 65A, 66A sowie diverser Regionalbuslinien in unmittelbarer Umgebung.

Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6)/Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse, Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd/ Wr. Gebietskrankenkasse), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enkplatz, Geiselberggasse, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **65A** verbindet den 10. Bezirk ab Reumannplatz (U1) mit dem 10. Wienerberg City, Zetschegasse. Die Strecke verläuft über die Favoritenstraße, Inzersdorfer Straße, Raxstraße, Triester Straße. Die Autobuslinie **66A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und dem Bahnhof 23., Liesing folgende Strecke: Laxenburger Straße – Draschegasse – Sterngasse - Anton-Baumgartner-Straße – Erlaaer Straße – Bahnhof Atzgersdorf). Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort

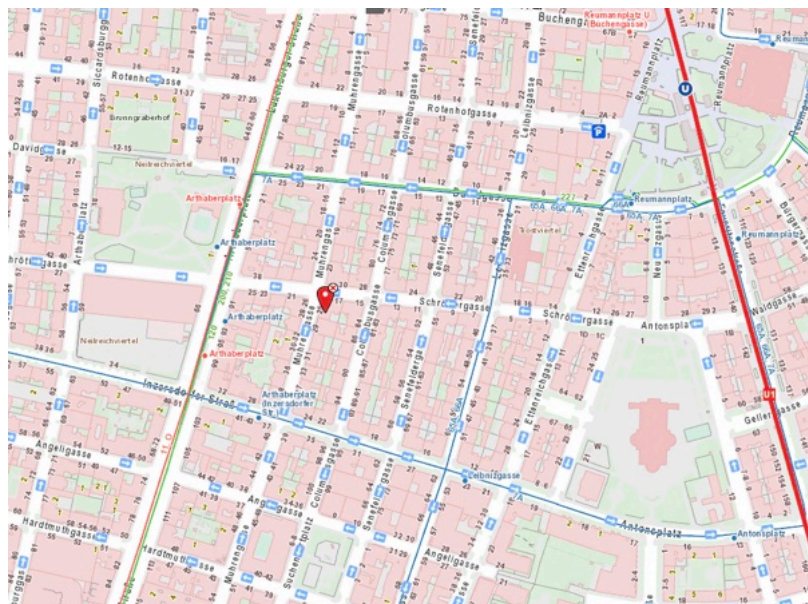
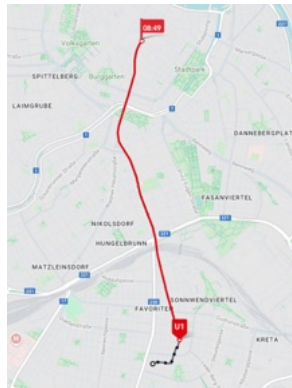




Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



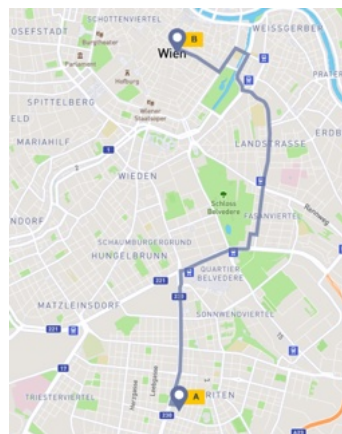
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar, sowohl die Muhrengasse als auch die Schröttergasse werden überwiegend als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist seit September 2017 überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Rotenhofgasse 2a.

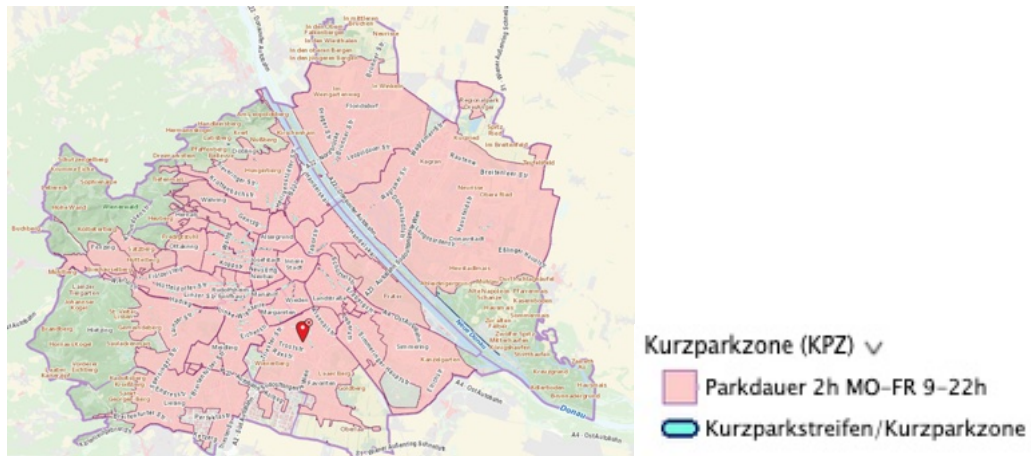
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Über die Muhrengasse wird die Davidgasse erreicht. Die Davidgasse gegen Westen befahren führt zur Laxenburger Straße und diese in Richtung Süden befahren, zur Grenzackerstraße. Über diese wird in Richtung Osten die Anschlussstelle – „Altes Landgut“ der A 23 Südosttangente erreicht. Alternativ kann über die Grenzackerstraße, die in die Raxstraße übergeht, in Richtung Westen befahren, über die Triester Straße die A2 Südbahn erreicht werden.



Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	6,0 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	6,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	25 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	35 Min.	24,5 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Laxenburger Straße und in der Favoritenstraße.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.

Nur wenige Gehminuten von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt befindet sich der Arthaberpark.

Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Arthaberplatz 17.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

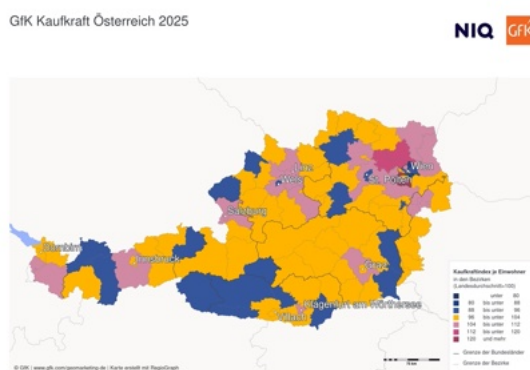
Abb. 7: medizinische Versorgung



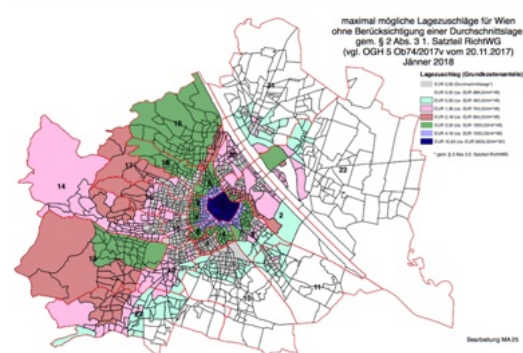
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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

Die Lage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut bis befriedigend zu bezeichnen.



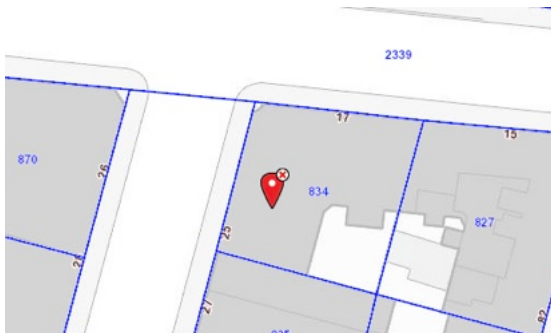
2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Muhrengasse gegen Westen bzw. in Richtung Schröttergasse gegen Norden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 397 m² ausgewiesen.

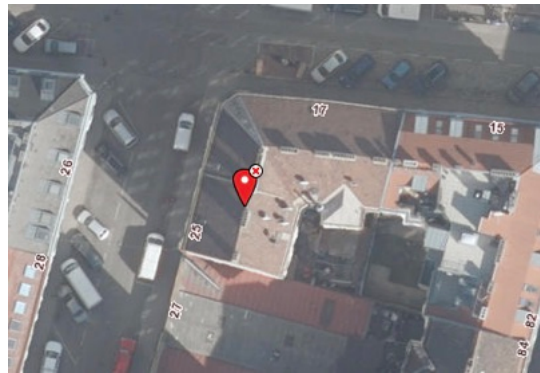
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
834	GST-Fläche	397	
	Bauf. (10)	327	
	Bauf. (20)	69	
	Sonst (10)	1	Schröttergasse 17
			Muhrengasse 25
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
***** A2 *****			

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

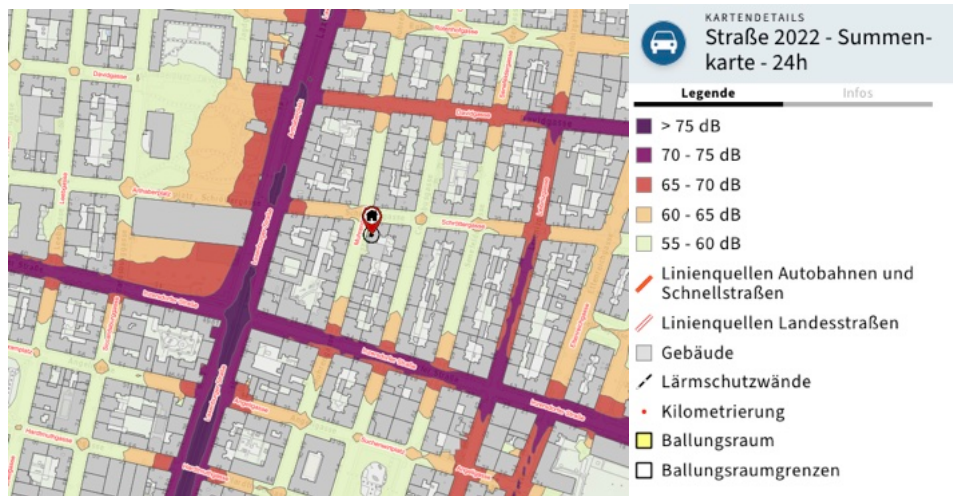
Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

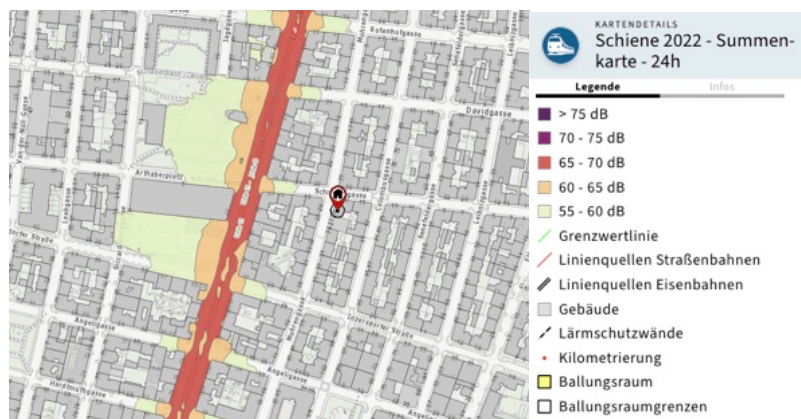


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarten eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm vor allem im Bereich der Schröttergasse gegeben. (Berichtsjahr 2022: 60-65 dB)



2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

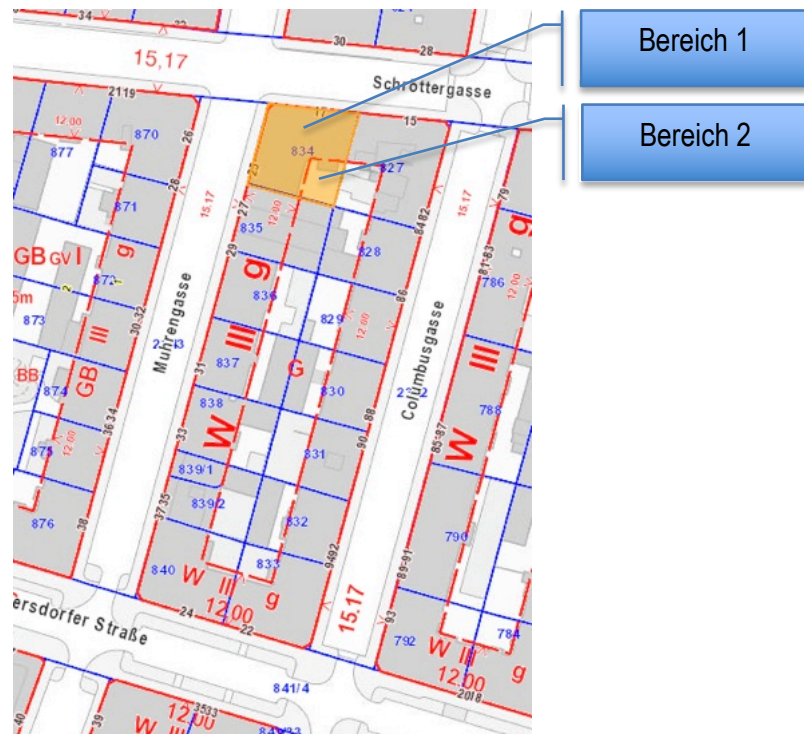


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at



Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2:

- gärtnerische Ausgestaltung

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

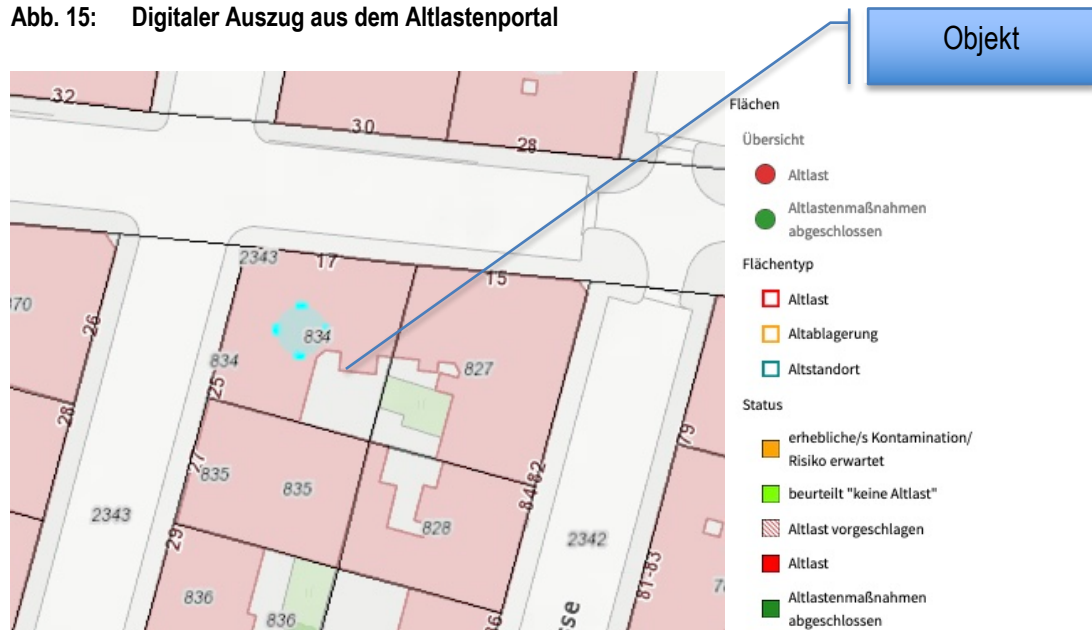
2.3.4. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Inwieweit die Steigleitungen noch in Betrieb sind, konnte nicht abschließend geklärt werden. Lediglich der Mieter der Top 13 gab an, dass „*es derzeit keine Gasversorgung im Haus gäbe.*“

2.3.5. Kontaminationen

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

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

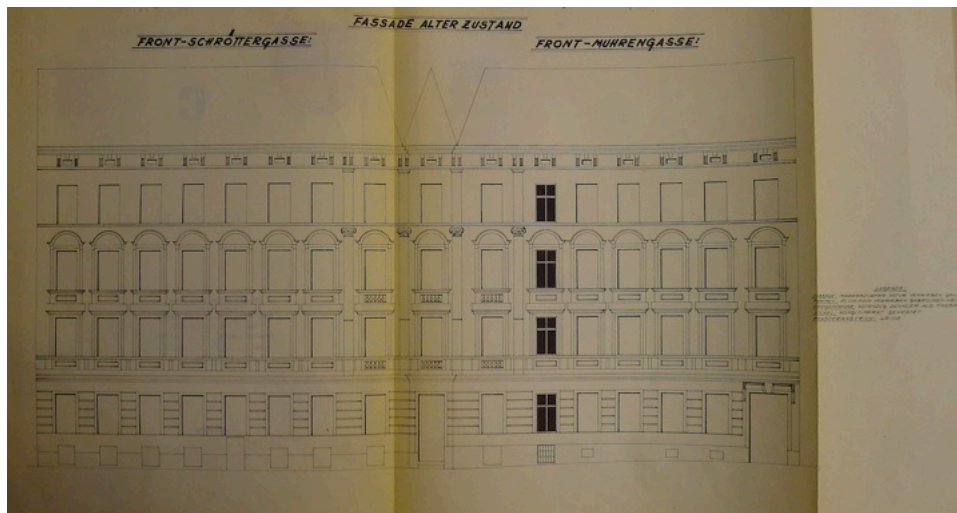
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach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

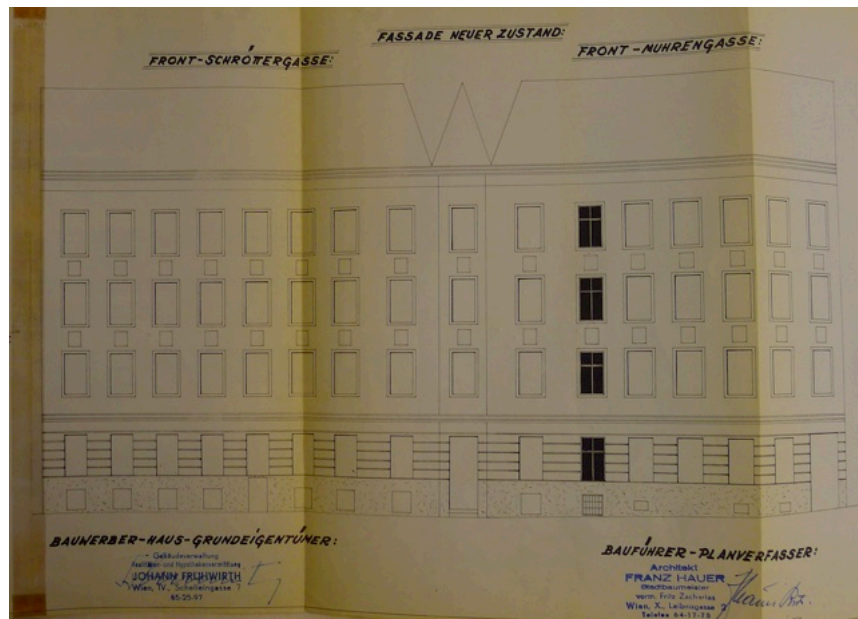
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den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

2.4. Gebäudebestand

Beim bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, viergeschossiges Mietwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Bauakt der Liegenschaft waren weder historische Planunterlagen, noch vollständige Grundrisspläne, noch Informationen über den ursprünglichen Errichtungszeitpunkt vorhanden. Im Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, III. Band, 1929, von J. Wolfgang Salzberg ist als Errichtungsjahr das Jahr 1897 angegeben.

Abb. 16: Ansichten/Schnitte





Quelle: Bauakt MA 37 (Fassadenplan, genehmigt am 20. September 1985)

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem unterdurchschnittlichen, sanierungsbedürftigen, teilweise baufälligen Erhaltungszustand. Die Bodenbeläge in den allgemeinen Gangbereichen wurden in Teilbereichen abgetragen, an den Wand- und Deckenoberflächen sind teilweise Wasser- und Putzschäden ersichtlich und diese wurden zum Teil abgeschlagen. In einzelnen Stockwerken sind in den allgemeinen Gangbereichen freihängende Kabel/Leitungen ersichtlich. Der Fassadenverputz weist straßenseitig und hofseitig einen sanierungsbedürftigen Zustand auf und wurde teilweise abgeschlagen. Diesbezüglich wird auf die offenen Bauaufträge verwiesen. Das Gebäude wird augenscheinlich nicht laufend instand gehalten.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Muhrengasse über ein doppelflügeliges Holztor bzw. verfügt das Geschäftslokal im Erdgeschoss über einen separaten straßenseitigen Zugang von der Ecke Schröttergasse/Muhrengasse.

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



Abb. 17: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Schaden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „wurde die Liegenschaft EZ 1157, KG 01101 Favoriten, Haus 1100 Wien, Schröttergasse 17/Muhrengasse 25 weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes- Wohn-und Siedlungsfonds gefördert.

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich mit der zuständigen Stelle im Bundesland Wien in Verbindung setzen.“

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	sanierungsbedürftig
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1.-3. Obergeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher bis sanierungsbedürftiger Erhaltungszustand – teilweise abgeschlagener Verputz
Hoffassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher bis sanierungsbedürftiger Erhaltungszustand – teilweise abgeschlagener Verputz
Fenster:	gemischter Bestand, teils Holz(kasten)fenster, teils Kunststofffenster
Haustor:	doppelflügeliges Holzeingangstor mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	halbgewendelt, Stein



Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf – schadhafte Verankerung des Handlaufs (es wird auf die offenen Bauaufträge verwiesen)
Bodenbeläge:	teils Terrazzo, teils belagslos
Wandbeläge:	gemalt – teilweise abgeschlagen, teils Wasserschäden ersichtlich
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandsintern und -extern
Außenanlagen:	befestigt, Hofgebäude vorhanden – ist gem. der offenen Bauaufträge zu entfernen
Lift:	nicht vorhanden

Im Bauakt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft waren die Grundrisspläne der Liegenschaft nicht vollständig vorhanden. Aufgrund dessen wurden von der Meixner Vermessung ZT GmbH Planunterlagen erstellt und die Nutzflächen der einzelnen Objekte ermittelt. Nachfolgend sind die vorhandenen Planunterlagen aus dem Bauakt sowie die einzelnen, durch die Meixner Vermessung ZT GmbH erstellten Geschosspläne abgebildet. Ein baurechtlicher Konsens lässt sich aus den Plänen nicht ableiten, diese stellen lediglich den Ist-Zustand dar.

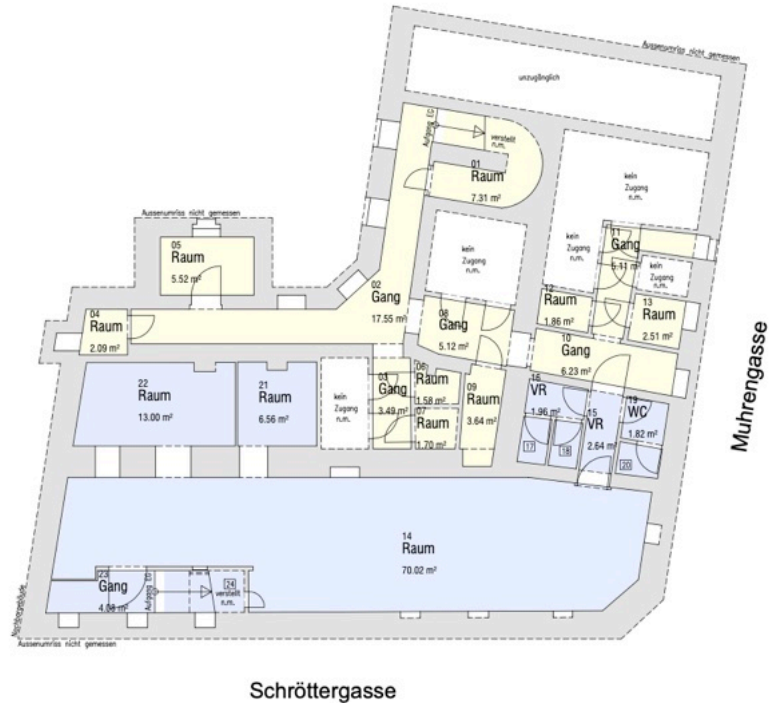
Abb. 18: Grundriss Keller



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

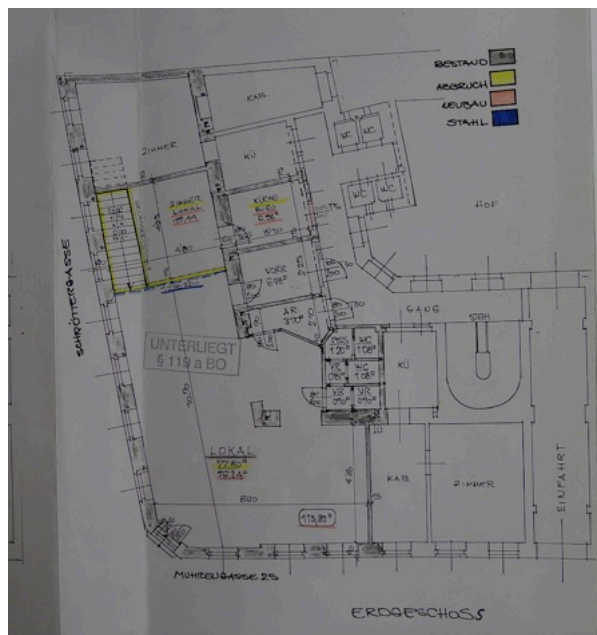


Abb. 19: Vermessungsplan Grundriss Keller



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Abb. 20: Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

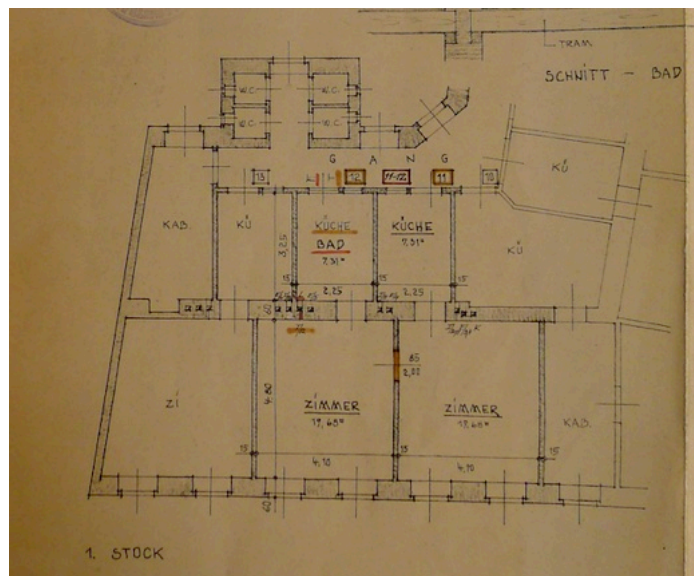


Abb. 21: Vermessungsplan Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Abb. 22: Teil-Grundriss 1. Obergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. März 1973)

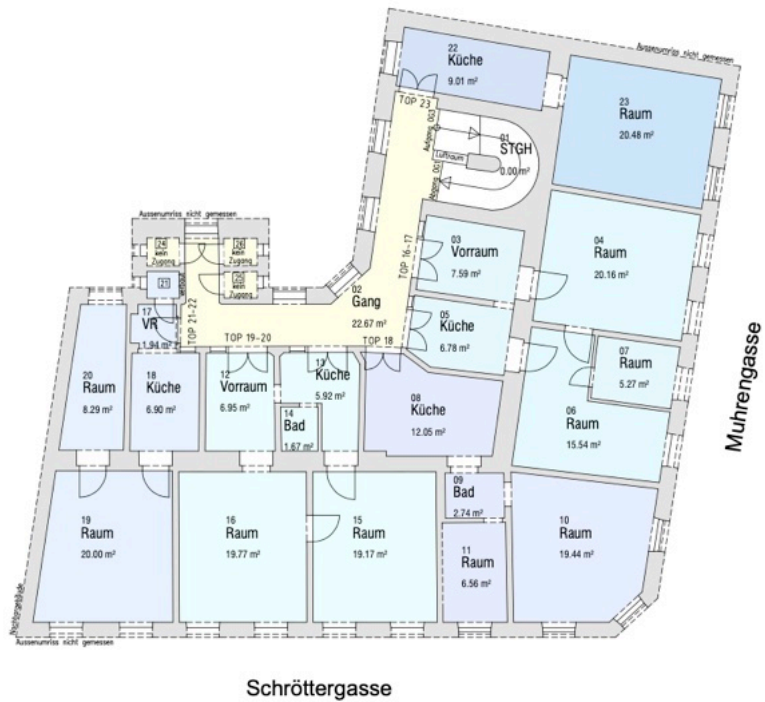


Abb. 23: Vermessungsplan Grundriss 1. Obergeschoss



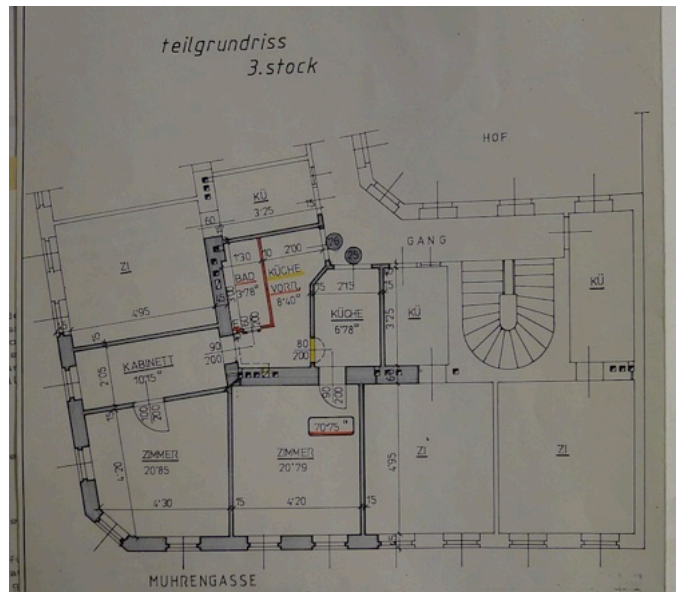
Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Abb. 24: Vermessungsplan Grundriss 2. Obergeschoss



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Abb. 25: Teil-Grundriss 3. Obergeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Jänner 1986)

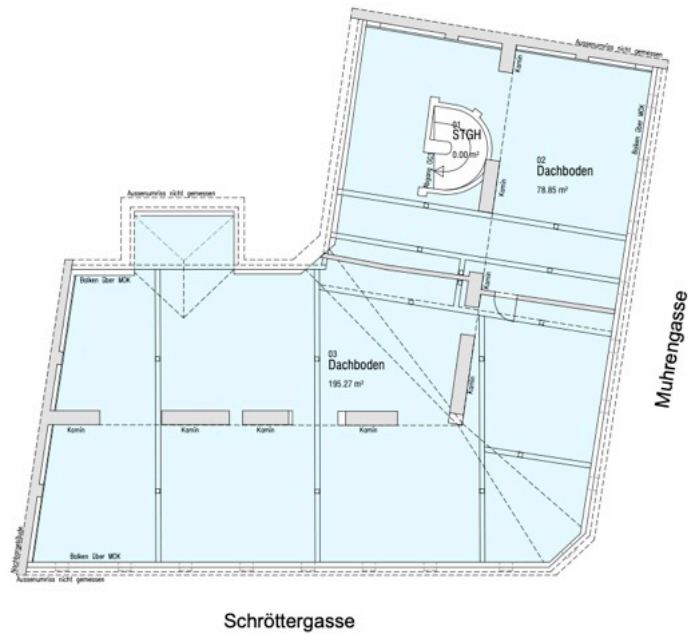
Abb. 26: Vermessungsplan Grundriss 3. Obergeschoss



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH



Abb. 27: Vermessungsplan Grundriss Dachboden



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde am 15. Oktober 2024 gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben, jedoch bestehen laut Auskunft durch die Baubehörde per 23. Oktober 2024 folgende offene Bauaufträge:



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Muhrengasse 25

Gst.Nr. 834 in
EZ 1157, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/274078-2020-1	Fekete	4000/37573	Wien, 22.04.2021

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Bei den Abgasanlagen (Fängen) lfd. Nr. 1-4, 5-11, 12-16, 17-21, 22-26, 27-29, 30-34 und 35-36 ist der Verputz beim Wangenmauerwerk am Dachboden Instandsetzen zu lassen.
- 2.) Am Dachboden sind die Kehrtürchen Nr. 1-36 neu zu bezeichnen.
- 3.) Die Kehrtürchen mit lfd.Nr. 8 und 31 am Dachboden sind zu erneuern.
- 4.) Der Fang lfd.Nr. 30/III/24 ist in seiner gesamten Länge betriebsdicht instand zu setzen.
- 5.) Der Fang lfd.Nr. 27/I/9 ist in seiner gesamten Länge betriebsdicht und querschnittsfrei instand zu setzen.

Die Maßnahmen sind binnen einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

B e g r ü n d u n g

Mit Schreiben vom 18.6.2019 wurde die Verfügungsberechtigte: SEL Immobilien GmbH über die



anlässlich einer Überprüfung am 17.6.2019 festgestellten Mängel informiert.

Im o.a. Hause wurden bei der am 17.6.2019 durchgeführten Überprüfung folgende Mängel wahrgenommen:

- 1.) Bei den Abgasanlagen (Fängen) lfd. Nr. 1-4, 5-11, 12-16, 17-21, 22-26, 27-29, 30-34 und 35-36 ist das Mauerwerk am Dachboden schadhaft und neu zu verputzen..
- 2.) Am Dachboden sind die Kehrtrümpfen Nr. 1-36 neu zu bezeichnen.
- 3.) Die Kehrtrümpfen mit lfd.Nr. 8 und 31 am Dachboden sind schadhaft und zu erneuern.
- 4.) Anlässlich einer Befunderstellung in der Wohnung Nr. 24 wurde festgestellt, dass der Fang lfd.Nr. 30/III/24 bauliche Mängel (Undichtheiten) aufweist und in ganzer Länge betriebsbereit instandzusetzen ist.
- 5.) Anlässlich einer Befunderstellung in der Wohnung Nr. 9 wurde festgestellt, dass der Fang lfd.Nr. 27/I/9 bauliche Mängel (Undichtheiten) aufweist und in ganzer Länge betriebsbereit instandzusetzen ist.

Weiters ist der Fang lfd.Nr. 27/I/9 zwischen der Einmündung und dem Putztrümpfen verlegt und wäre querschnittsfrei herzustellen.

Da die Mängel bis zum 22.3.2021 nicht behoben worden sind, werden diese der Behörde angezeigt.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Baulichkeit dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

H i n w e i s

Der Nachweis gemäß § 129 Abs. 11 BO kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen bzw. vom Rauchfangkehrer erstellt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen,



müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 1157 Kat.Gem. Favoriten	SEL Immobilien-, Bauträger- und Hausverwaltungsgesellschaft m.b.H. Filmtischstraße 1/Parzelle 6, A-1100 Wien
---	---

Der Sachbearbeiter:
Fekete

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



BEKANNTGABE von MÄNGELN

SEL
Immobilien-, Bauträger-, HausverwaltungsgmbH
Filzteichstraße 1 / Parz. 6
1100 Wien

Meld.-Nr.: 192/2019
Datum: 18.06.2019
Zeichen: RB
DVR: 1070924

1100, Muhrengasse 25

Im o.a. Hause wurden bei der am 17.06.2019 durchgeführten Überprüfung folgende Mängel wahrgenommen:

- 1 Bei den Abgasanlagen (Fängen) lfd.Nr. 1-4, 5-11, 12-16, 17-21, 22-26, 27-29, 30-34, 35-36 ist das Wangenmauerwerk am Dachboden schadhaft und neu zu verputzen.
- 2 Am Dachboden sind die Kehrtürchen lfd. Nr. 1-36 neu zu bezeichnen.
- 3 Die Kehrtürchen mit lfd.Nr. 8 und 31 am Dachboden sind schadhaft und zu erneuern.
- 4 Folgende Lagerungen behindern die Fluchtwege bzw. sind brandgefährlich und gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz §6 Abs.3 zu entfernen.

III. Stock: 1 Holzkasten, 1 Waschmaschine;
I. Stock: 1 Holzregal;

- 5 Anlässlich einer Befunderstellung in der Wohnung Top Nr.24 wurde festgestellt, dass der Fang lfd.Nr. 30/III/24 bauliche Mängel (Undichtheiten) aufweist und in ganzer Länge betriebsdicht instandzusetzen ist.
- 6 Anlässlich einer Befunderstellung in der Wohnung Top Nr. 9 wurde festgestellt, dass der Fang lfd.Nr. 27/I/9 bauliche Mängel (Undichtheiten) aufweist und in ganzer Länge betriebsdicht instandzusetzen ist.

Weiters ist der Fang lfd.Nr. 27/I/9 zwischen der Einmündung und dem Putztürchen verlegt und wäre querschnittsfrei herzustellen.

Wir ersuchen, die angeführten Mängel bis spätestens 16.09.2019 zu beheben, da wir sonst verpflichtet sind, eine Meldung an die Behörde zu erstatten.





Betreff:
10., Muhrengasse 25

Gst.Nr. 834/0 in
EZ 1157, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1514728-2022-1	Winkler	4000/37574	Wien, 19.08.2022

Vorschriftswidrigkeit

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) dem Eigentümer der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die straßenseitige Fassade sowie die Fassadenflächen im Innenhof sind fachgerecht instand zu setzen.
- 2.) Im Innenhof der Liegenschaft ist das schadhafte Krönungsgesimse im Bereich über dem Hofeingang fachgerecht instand zu setzen. Das provisorische Schutzdach über dem Hofeingang ist nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten zu entfernen.
- 3.) Die Nebengebäude aus Holz, welche ohne der erforderlichen Baubewilligung im Innenhof der Liegenschaft errichtet wurden, sind zu entfernen.
- 4.) Der Verputz in den allgemeinen Bereichen des Hauses ist wieder fachgerecht herzustellen.
- 5.) Der Bodenbelag ist in den allgemeinen Bereichen (Gänge und Stiegenhaus) wieder fachgerecht herzustellen sodass kein Absatz unmittelbar vor dem Stufenantritt mehr vorhanden ist. Alle Stolpergefahren sind zu beseitigen.
- 6.) Die Verankerung des Handlaufes welcher vom 1. ins 2. Obergeschoss führt ist wieder ordnungsgemäß herzustellen.



Die Maßnahmen nach Punkt 1-6 sind binnen 5 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung von Aufträgen nach §129 Abs. 4 und Abs. 10 BO für Wien ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

B e g r ü n d u n g

Am 04.07.2022 kam es zu einer Überprüfung auf o.a. Liegenschaft ob dem bestehenden Bauauftrag vom 22.04.2021, mit der Aktenzahl MA37/ 274078-2020-10 Instandsetzung von Abgasanlagen, entsprochen wurde. Bei der Erhebung wurde folgendes festgestellt:

.) Die straßenseitige Fassade sowie die Fassadenflächen im Innenhof weisen diverse Verputzschäden sowie Rissbildungen auf.

.) Im Innenhof der Liegenschaft ist das Krönungsgesimse im Bereich über dem Hofeingang schadhaft. Es sind augenscheinlich bereits Verputzteile herabgestürzt. Es wurde ein Schutzdach über dem Hofeingang errichtet.

.) Im Innenhof wurde augenscheinlich ein Nebengebäude aus Holz, ohne der erforderlichen Baubewilligung, errichtet.
Augenscheinlich wurden keine Brandschutzvorkehrungen für den Brandfall des Nebengebäude getroffen.

.) Im EG wurde augenscheinlich der Innenputz am Gang abgeschlagen und entfernt.

.) Im Haus fehlt im EG, 1. und 2. Stock der Bodenbelag. Durch den entfernten Bodenbelag ist ein zusätzlicher Absatz an den Stufen entstanden

.) Beim Treppenaufgang von 1. in den 2. Stock fehlt eine Halterung/Verankerung des Handlaufes

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Wohnhauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Durch den fehlenden Verputz wird das öffentliche Interesse insbesondere dadurch berührt, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr besteht, dass sich weitere Putzteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt wird. Weiters wird das örtliche Stadtbild beeinträchtigt.

Die Eigentümerin der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die vorschriftswidrig und ohne erforderlicher Baubewilligung hergestellten Baulichkeiten zu beseitigen.



Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

M i t t e i l u n g

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.



Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 1157 Kat.Gem. Favoriten	SEL Immobilien-, Bauträger- und Hausverwaltungsgesellschaft m.b.H.
Hausverwaltung	Jukic Selvedin

Der Sachbearbeiter:
Winkler

Für den Abteilungsleiter:
DI Bierbaumer, BSc



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Laut telefonischer Auskunft durch die MA37 wurden die Aufträge nicht erfüllt und „*kommt es nun zur Vollstreckungsverfügung*“.

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

- Bescheid – Umgestaltungen (Eckgeschäftslokal, Parterre), vom 06. Juni 1911
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Top 11 und 12, 1. Stock), vom 09. März 1973
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Straßenfassade), vom 20. September 1965
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 2 und 3 – Verwendung als Lokal), vom 02. Jänner 1978
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 25 und 26, 3. Stock), vom 08. Jänner 1986
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 3 und 4, Erdgeschoss), vom 04. Oktober 1991
- Bescheid – Bauliche Änderungen – Baubewilligung (Ecklokal), vom 13. März 1992
- Bescheid – Bauliche Änderungen – nachträgliche Baubewilligung (Ecklokal), vom 03. November 1992
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Kellergeschoss; Umwidmung Stall in Lokal, Verbindungsstiege zum Ecklokal im Erdgeschoss), vom 04. März 1997



2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten sämtliche Objekte sowie die allgemeinen Flächen besichtigt werden.

Legende:

AW	Abwasch	HKF	Holzkastenfenster
BW	Badewanne	HWB	Handwaschbecken
DU	Dusche	KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss	KSF	Kunststofffenster
GH	Gasherd	tw.	teilweise
GS	Geschirrspüler	WB	Waschbecken
GT	Gastherme	WMA	Waschmaschinenanschluss
HK	Heizkörper	WWB	Warmwasserboiler

Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass bei einzelnen besichtigten Bestandseinheiten nicht alle erforderlichen Ausstattungskategoriemerkmale der Ausstattungskategorie A vorhanden waren. Hinsichtlich der nicht besichtigten Flächen kann keine Aussage über deren Ausstattungs- und Erhaltungszustand getroffen werden.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund noch sichtbarer Wasserschäden kann keine Aussage über den Grad etwaiger Substanzschädigungen getroffen werden.

Die elektrischen Anlagen in den einzelnen Objekten entsprechen teilweise nicht mehr dem Stand der Technik. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Objektbeschreibung Top 1

Das Objekt Top 1 ist im Erdgeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten und besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit, zwei Zimmern und ist straßenseitig in Richtung Muhrengasse ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objektes nicht möglich. Augenscheinlich ist weder eine Heizquelle noch ein WC innerhalb des Objektverbandes vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

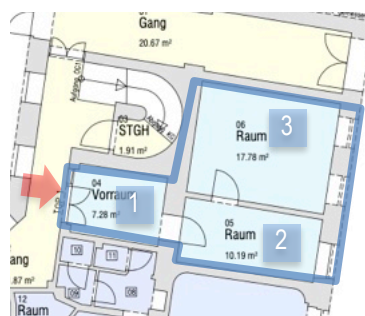
Abb. 28: Grundriss Top 1



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Abb. 29: Grundriss Top 1 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies, gemalt	gemalt	Holzgangfenster	AW, Herd, DU, Gegensprechanlage, WWB, WMA	sanierungsbedürftig
2	Zimmer 1	PVC	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
3	Zimmer 2	PVC	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	sanierungsbedürftig, Wasserschaden im Wand-/Deckenbereich

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch nicht vorgelegt.

Abb. 30: Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 31: Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (2)



Abb. 32: Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 33: Top 1 Küche mit Duschgelegenheit (4)



**Abb. 34: Top 1 Küche mit
Duschgelegenheit (5)**



Abb. 35: Top 1 elektrische Anlage



Abb. 36: Top 1 Zimmer 1 (1)



Abb. 37: Top 1 Zimmer 1 (2)



Abb. 38: Top 1 Zimmer 1 (3)



Abb. 39: Top 1 Zimmer 1 (4)

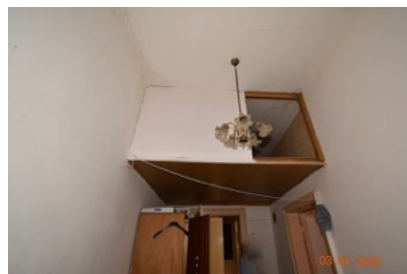


Abb. 40: Top 1 Zimmer 2 (1)



Abb. 41: Top 1 Zimmer 2 (2)





Abb. 42: Top 1 Zimmer 2 (3)



Abb. 43: Top 1 Zimmer 2 (4)



2.6.2. Objektbeschreibung Top 5

Das Objekt Top 5 wird als Gastronomielokal vom Vater der 2. verpflichteten Partei genutzt und betrieben. Es wird über einen straßenseitigen Eckzugang von der Schröttergasse/Muhrengasse über vier verflieste Stufen aufwärts und eine einflügelige Metalleingangstür mit Glaseinsatz betreten. Das Geschäftslokal erstreckt sich auf Teilbereiche des Erd- und Kellergeschosses – ein geschäftslokalinterner Stiegenabgang ist vorhanden.

Im Erdgeschoss sind ein Gastraum, Sanitäreanlagen und drei Abstellräume vorhanden, von denen zwei zum allgemeinen Gang führen. Ein einläufiger Treppenabgang im Gastraum führt in das Kellergeschoss, wo ein Gang, ein weiterer Gastraum, zwei Abstellräume, ein Vorraum (führt zum allgemeinen Gang), eine Abstellnische unter der Treppe und weitere Sanitärräume vorhanden sind. Das Lokal verfügt im Gastraum des Erdgeschosses über straßenseitige Fenster, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objektes bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels Radiatoren in den Gasträumen bzw. einem Abstellraum des Kellergeschosses und einer im Abstellraum 1 des Erdgeschosses situierten Gastherme.

Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen, in Teilbereichen sind Putzschäden im Wand-/Deckenbereich ersichtlich. Im Keller sind deutlich sichtbare Feuchtigkeitsschäden vorhanden.



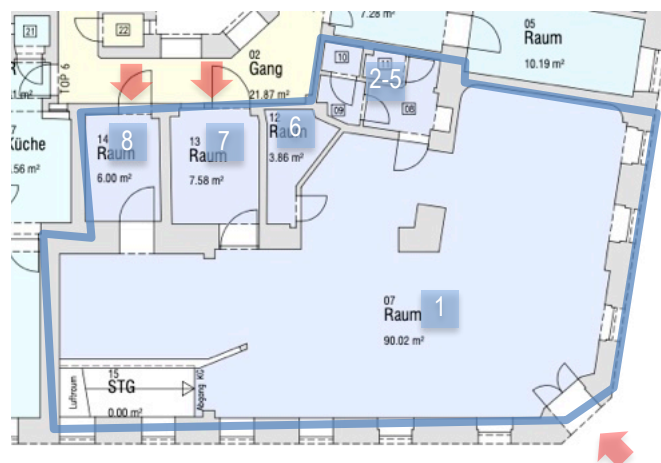
Abb. 44: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich in den Sanitärräumen wurde die Grundrissgestaltung/Zwischenwände verändert.

Abb. 45: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss) gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

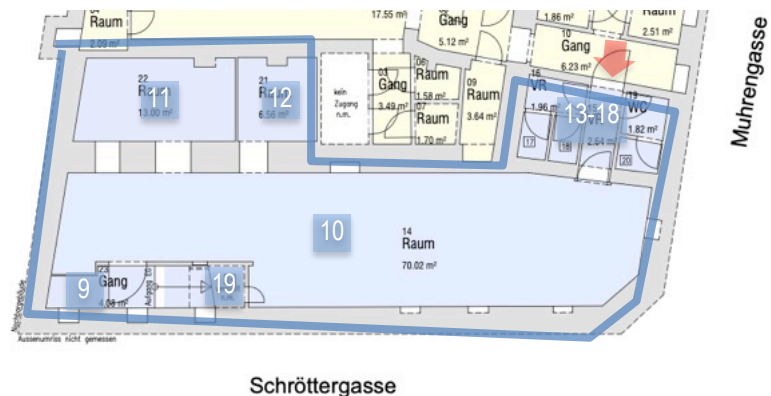
Abb. 46: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da die innere Raumeinteilung und -widmung abgeändert und teilweise allgemeine Gangbereiche in den Objektverband integriert wurden.

Abb. 47: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss) gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
EG						
1 Gastraum	Fliesen, Holz	gemalt	abgehängt	9 straßenseitige Fenster	HK, Barbereich	durchschnittlich
2 WC-Waschraum	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	2 HWB, Durchlauferhitzer	durchschnittlich
3 WC-Raum 1	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, Lüftung	durchschnittlich
4 Pissoirraum	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Pissoir	durchschnittlich
5 WC Raum 2	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC	durchschnittlich
6 Abstellraum 1	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	GT	durchschnittlich
7 Abstellraum 2	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Tür in Richtung allgemeiner Gang	durchschnittlich
8 Abstellraum 3	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Tür in Richtung allgemeiner Gang	durchschnittlich
KG					einläufige Fliesentreppe mit Holzhandlauf	
9 Gang	PVC	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich
10 Gastraum	PVC	gemalt	Gewölbedecke, gemalt	-	HK, Barbereich, Lüftungsrohre	durchschnittlich
11 Abstellraum 1	PVC	gemalt	gemalt	-	HK	durchschnittlich
12 Abstellraum 2	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Schankanlage	durchschnittlich
13 Vorraum	Fliesen	verflies	gemalt	-	Lüftung, Tür zum allgemeinen Gang	durchschnittlich
14 Waschraum 1 mit Pissoirs	Fliesen	gemalt	abgehängt, gemalt	-	Lüftung, HWB, 2 Pissoirs	tw. Putzschäden im Deckenbereich ersichtlich
15 WC-Raum 1	Fliesen	verflies	abgehängt, gemalt	-	Hänge-WC, Lüftungsvorbereitung	tw. Putzschäden im Deckenbereich ersichtlich
16 Waschraum 2	Fliesen	verflies, gemalt	abgehängt, gemalt	-	WB	durchschnittlich
17 WC-Raum 2	Fliesen	verflies	abgehängt, gemalt	-	Hänge-WC, Lüftung	durchschnittlich
18 WC-Raum 3	Fliesen	verflies	abgehängt, gemalt	-	Hänge-WC, Lüftung	durchschnittlich



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
19	Abstellnische unter Treppe			nicht zugänglich - mit Fahrnissen verstellt		durchschnittlich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche gem. Mietvertrag, Planunterlagen und in natura abweicht.

Das Objekt ist an den Vater der 2. Verpflichteten Partei vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Geschäftsraum Top Nr. 2, 3, 4, Nutzfläche derzeit 152,61 m ² Die Geschäftsräumlichkeit besteht aus 1 Verkaufsraum, 1 Kellerraum Verwendung für eigene Geschäftszwecke zum Betriebe
Mietvertragsbeginn	01. Juni 1991
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 3.650,50 (= € 265,29)
Indexierung	VII. a) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. a) und b) vereinbarten Hauptmietzins von S 3.650,50 monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 10 %-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*. oder: b) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. c) vereinbarten angemessenen Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte 10 %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*. * Nichtzutreffendes streichen. c) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. d) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte 10 %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins zu zahlen.



Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Mietgegenstand	Wohnung Top 5, Nutzfläche derzeit 26,47 m ² Verwendung für eigene Wohnzwecke
Mietvertragsbeginn	15. Dezember 1996
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 651,16 (= € 47,32)
Indexierung	VIII. Zur Wertsicherung des unter Punkt VI, Z. 1. vereinbarten Hauptmietzinses von S 651,16 monatlich, und der Entgelte gem. Punkt VI, Z. 4.-6.⁹ von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 5 Richtwert G und § 16 Abs 9 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Wird die 5%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschrift richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung.⁹ IX. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand zu erhalten.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	XXI. Besondere Vereinbarungen:⁹ 1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt III. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart. 2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen. 3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand. 4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenutzung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen.⁹ 5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG, sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung): geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß.⁹

Laut Aussage des Betreibers des Geschäftslokals (Vater der 2. Verpflichteten Partei) zahlt dieser nur die Betriebskosten und keine Miete.

2.6.3. Objektbeschreibung Top 6

Das Objekt Top 6 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Metalltür erschlossen. Es gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, zwei Räume, ein Bad und ein Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Schröttergasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objektes möglich. Am Tag der Befundaufnahme war das Objekt teilweise mit Fahrnissen verstellt und devastiert – Sanitärinstallationen sind nur mehr teilweise vorhanden. Eine Gastherme



und Radiatoren waren in einzelnen Räumen noch vorhanden. Über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

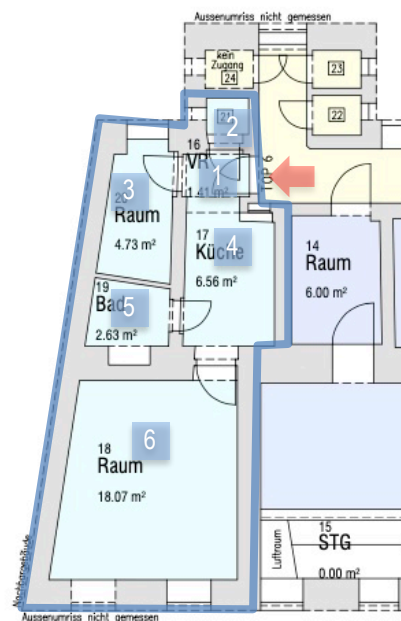
Abb. 48: Grundriss Top 6



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. März 1997)

Der Ist-Zustand mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche in den Objektverband miteinbezogen und Zwischenwände/-türen verändert wurden.

Abb. 49: Grundriss Top 6 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	-	sanierungsbedürftig
2 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines hofseitiges Fenster	Stand-WC	sanierungsbedürftig
3 Raum 1	aufgrund von Fahrnisablagerungen nicht zugänglich	unverputzt	unverputzt	1 hofseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
4 Raum 2	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, GT	sanierungsbedürftig
5 Bad	Fliesen	verflies	gemalt	-	HK, DU-Tasse, diverse Anschlüsse, Lüftung	sanierungsbedürftig
6 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	sanierungsbedürftig

Das Objekt ist an die 2. verpflichtete Partei vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 6/7, Nutzfläche derzeit 37 m ² , bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, Küche, Vorraum, WC/Gang-WC Verwendung für eigene Wohnzwecke
Mietvertragsbeginn	01. September 1999
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 932,06 (= € 67,74)
Indexierung	VII. a) Zur Wertsicherung des unter Punkt V.1.a) und b) vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4. – 6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 6 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaute Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bleiben so lange unberücksichtigt, als sie 10% der für Juli 1991 vereinbarten Indexzahl und in der Folge 5% der sodann maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Wird die 10%-Grenze ab Juli 1991, in der Folge die 5%-Grenze überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitungen die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.



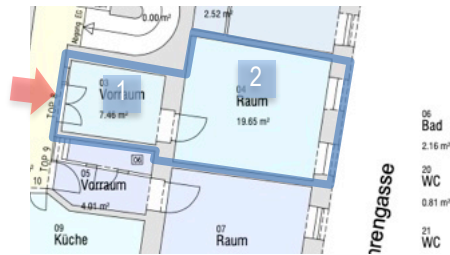
	oder: b) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. I. e) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4 – 6* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaute Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte-%-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertveränderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	XX. Besondere Vereinbarungen: 1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jeden Kalendermonats als vereinbart. 2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen. 3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand. 4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*. 5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG, sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung): und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*. 6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 15a Abs 3 Z 3 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.

2.6.4. Objektbeschreibung Top 8

Das Objekt Top 8 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holzeingangstür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Es besteht aus zwei Räumen, ist straßenseitig in Richtung Muhrengasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration nicht möglich. Eine Heizquelle oder Sanitäranlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von <30 m² die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 50: Grundriss Top 8 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Raum 1	Laminat	gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster	-	sanierungsbedürftig, Wasserschaden im Deckenbereich
2 Raum 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	-	sanierungsbedürftig

Das Objekt wird augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt. Über etwaige Nutzungsberechtigte liegen keine Informationen vor, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 51: Top 8 Raum 1 (1)

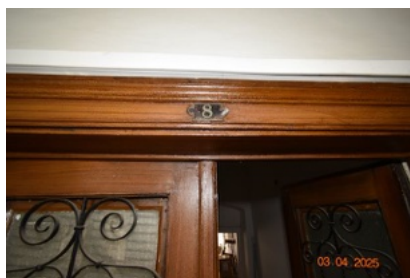


Abb. 52: Top 8 Raum 1 (2)

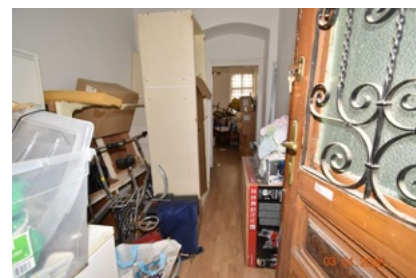




Abb. 53: Top 8 Raum 1 (3)



Abb. 54: Top 8 Raum 1 (4)



Abb. 55: Top 8 Raum 1 (5)

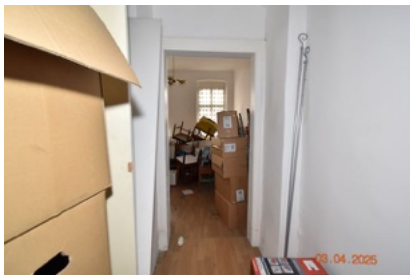


Abb. 56: Top 8 Raum 1 (6)

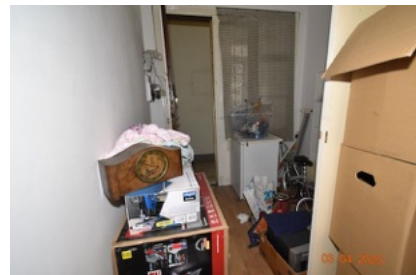


Abb. 57: Top 8 Raum 2 (1)



Abb. 58: Top 8 Raum 2 (2)



Abb. 59: Top 8 Raum 2 (3)



Abb. 60: Top 8 Raum 2 (4)



2.6.5. Objektbeschreibung Top 9

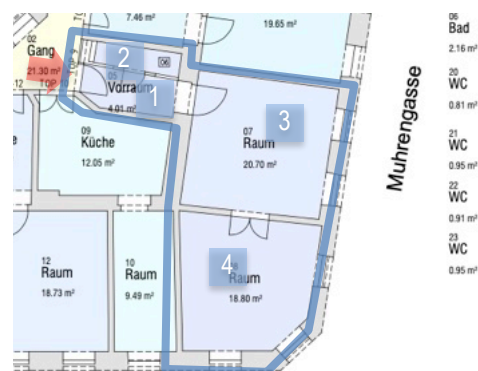
Die Wohnung Top 9 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC, eine Wohnküche und ein Zimmer, ist straßenseitig sowohl in Richtung Muhrengasse als auch in



Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer mit WC situierter Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Bad mit WC. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Das Badezimmer mit WC ist aufgrund der fehlenden Heizung als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 61: Grundriss Top 9 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	HK	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines KSF in den allgemeinen Gang, Fixverglasung zum Vorraum	Hänge-WC, WB, DU, GT	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig
3 Wohnküche	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Herd, AW, WMA	durchschnittlich
4 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	3 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich, Wasserschaden im Deckenbereich



Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 62: Top 9 Zugang



Abb. 63: Top 9 Vorraum (1)



Abb. 64: Top 9 elektrische Anlage



Abb. 65: Top 9 Vorraum (2)



Abb. 66: Top 9 Vorraum (3)



Abb. 67: Top 9 Bad mit WC (1)



Abb. 68: Top 9 Bad mit WC (2)



Abb. 69: Top 9 Bad mit WC (3)

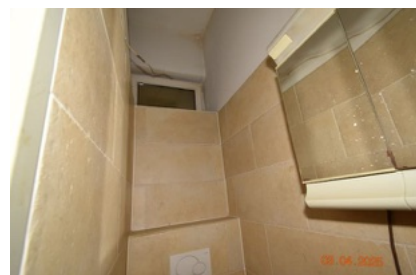




Abb. 70: Top 9 Bad mit WC (4)



Abb. 71: Top 9 Bad mit WC (5)



Abb. 72: Top 9 Wohnküche (1)



Abb. 73: Top 9 Wohnküche (2)



Abb. 74: Top 9 Zimmer (1)



Abb. 75: Top 9 Zimmer (2)



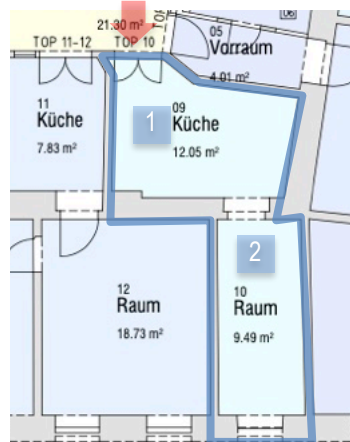
2.6.6. Objektbeschreibung Top 10

Die Wohnung Top 10 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie besteht aus einer Küche mit Duschegelegenheit und einem Kabinett, ist straßenseitig in Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Weder ein WC noch eine Heizquelle sind im Wohnungsverband vorhanden. Die Duschegelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.



Abb. 76: Grundriss Top 10 gem. Vermessungsplan



Öttergasse

Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Laminat	gemalt, verflies	gemalt	-	WB, WMA, DU, WWB, Herd, AW, Gegensprechanlage	sanierungsbedürftig
2 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt, Spots	1 straßenseitiges HKF	mobiler Radiator	sanierungsbedürftig, Wasserschäden im Deckenbereich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 10, bestehend 1 Zimmer, 1 Küche, Gang-WC zur Mitbenützung, Nutzfläche derzeit 22 m². KAT D Verwendung für eigene Wohnzwecke/für eigene Geschäftszwecke zum Betriebe
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 1991



Vereinb. Hauptmietzins	ATS 147,40 (= € 10,71)
Indexierung	VII. a) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. a) und b) vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 10-%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*. oder: b) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. c) vereinbarten angemessenen Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*. oder: c) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. d) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	ATS 1.302,63 (= € 94,67)

Seitens des Mieters wurde folgende Information sowie der nachfolgende Kontoauszug übermittelt. Laut dessen Aussage sollte derzeit € 80,-- bezahlt werden, die Zahlung wurde jedoch vorübergehend eingestellt.



mag. markus reithofer msc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

HIOB

Mag. Ulrich Seamus Hiob
Rechtsanwalt

Margaretenstrasse 22
1040 Wien - Austria
www.hiob.at

Tel.: +43/1/236 32 67
Fax.: +43/1/585 69 19 40
e-mail: hiob@hiob.at

An die
SEL Immobilien
Bauträger- und HausverwaltungsgesmbH
Wiedner Hauptstraße 46
1040 Wien
per Telefax: 01/ 585 05 30

EM EDIGT 20. Juni 2008

Wien, am 20.06.2008

Aktenzahl: Hiob/Rechtsberatung uh
(Bitte immer anführen)

Bestandsobjekt Muhrengasse 25

Top 10

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Angelegenheit erlaube ich mir mitzuteilen, dass mich [REDACTED] mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und Vollmacht erteilt hat.

Mein Mandant ist im Sinne des § 14 MRG nach seinen am 12.05.2008 verstorbenen Vater, [REDACTED], in die Hauptmietrechte betreffend das oben genannte Objekt eingetreten.

Wie Ihnen ohnehin bekannt ist, wohnt mein Mandant seit Jahren ununterbrochen gemeinsam mit seinem nunmehr verstorbenen Vater in dieser Wohnung.

Ich habe Ihre Gesellschaft daher aufzufordern hinkünftig sämtliche Mietzins- und Betriebskostenvorschreibungen direkt an meinen Mandanten zu richten.

Darüber hinaus habe ich Sie aufzufordern eine Kopie des Mietvertrages des Vaters meines Mandanten per Telefax an meine Kanzlei zu übermitteln. Für das Einlangen habe ich mir eine Wochenfrist ab Datum dieses Schreibens vorgemerkt.

Ihrer diesbezüglichen Veranlassung sehe ich mit Interesse entgegen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Av
Fax aufgrund kein Strich des Empfangs
nicht durchführbar, Tel. ebenso.
20.06.08

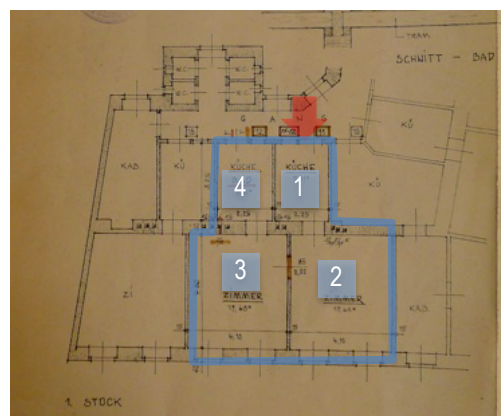
UID: ATL59893137

Fremdkonto: Erste Bank, Konto-Nr.: 265 105 00 300, BLZ 20111
Easy Bank, Konto-Nr.: 200 101 62 107, BLZ 14200
BIC: EASYATW1, IBAN: AT071423020010008370

2.6.7. Objektbeschreibung Top 11-12

Die Wohnung Top 11-12 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche, zwei Zimmer sowie ein Bad mit WC, ist straßenseitig in Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels eines Gaseinzelofens im Zimmer 1. Die übrigen Räume sind nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 77: Grundriss Top 11-12

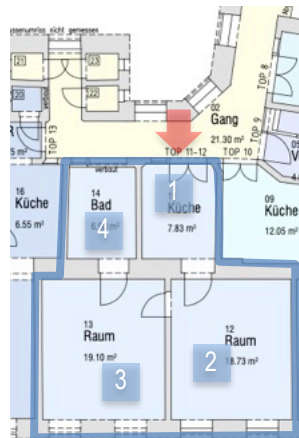


Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. März 1973)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, lediglich die Raumwidmung wurde abgeändert und ein Badezimmer mit WC eingebaut.



Abb. 78: Grundriss Top 11-12 gem. Vermessungsplan



Schröttergasse

Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	PVC	gemalt, verflies	gemalt	1 Holzgangfenster	GH, AW, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Gaseinzelofen	durchschnittlich
3 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	-	durchschnittlich
4 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines Holzgangfenster	BW, WMA, Stand-WC, WB, Durchlauferhitzer, Lüftung	durchschnittlich, Wasserschaden im Deckenbereich

Ob das Objekt vermietet oder leerstehend ist, konnte nicht abschließend geklärt werden, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 79: Top 11-12 Zugang



Abb. 80: Top 11-12 Küche (1)



Abb. 81: Top 11-12 Küche (2)



Abb. 82: Top 11-12 Küche (3)



Abb. 83: Top 11-12 elektrische Anlage



Abb. 84: Top 11-12 Küche (4)



Abb. 85: Top 11-12 Zimmer 1 (1)



Abb. 86: Top 11-12 Zimmer 1 (2)



Abb. 87: Top 11-12 Zimmer 1 (3)



Abb. 88: Top 11-12 Zimmer 1 (4)



Abb. 89: Top 11-12 Zimmer 1 (5)



Abb. 90: Top 11-12 Zimmer 2 (1)



Abb. 91: Top 11-12 Zimmer 2 (2)

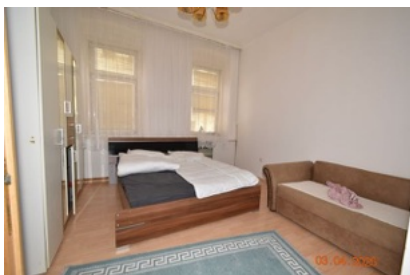


Abb. 92: Top 11-12 Bad mit WC (1)

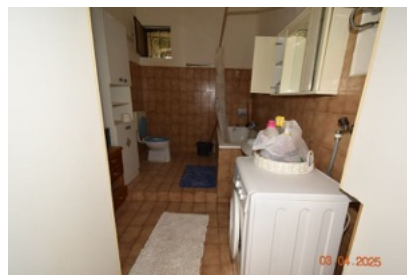


Abb. 93: Top 11-12 Bad mit WC (2)



Abb. 94: Top 11-12 Bad mit WC (3)

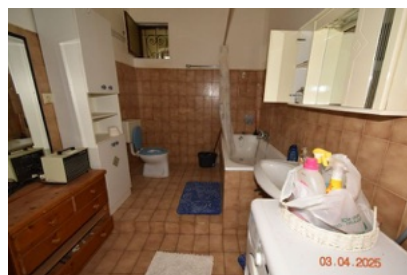




Abb. 95: Top 11-12 Bad mit WC (4)



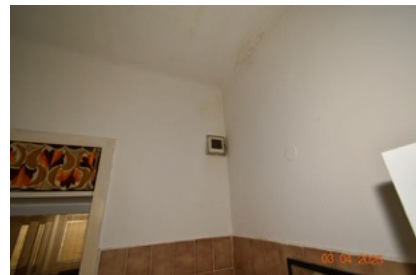
Abb. 96: Top 11-12 Bad mit WC (5)



Abb. 97: Top 11-12 Bad mit WC (6)



Abb. 98: Top 11-12 Bad mit WC (7)

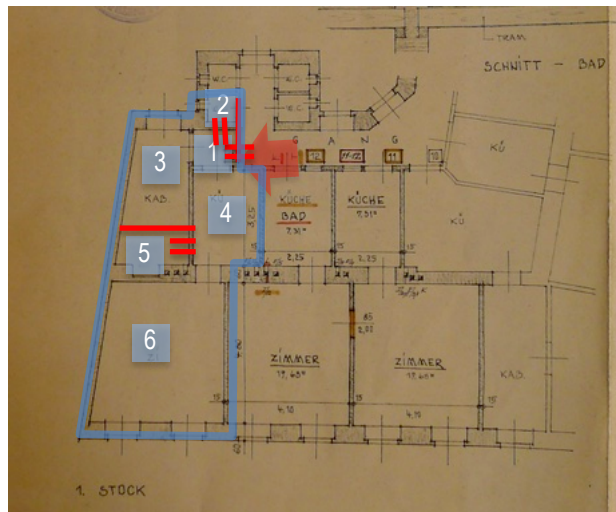


2.6.8. Objektbeschreibung Top 13

Die Wohnung Top 13 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, ein Kabinett, eine Küche, ein Bad und ein Zimmer, ist straßen- (in Richtung Schröttergasse) und hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt grundsätzlich mittels einer in der Küche situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Vorraum, jedoch gab der Mieter an, dass die Gastherme nicht funktionstüchtig sei. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.



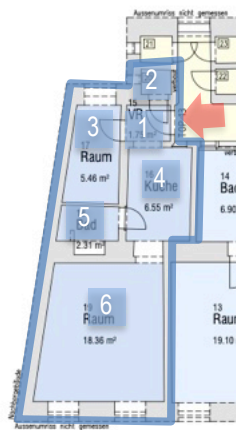
Abb. 99: Grundriss Top 13



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 09. März 1973)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, da die innere Raumeinteilung abgeändert, allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband miteinbezogen und Zwischenwände und -türen verändert wurden.

Abb. 100: Grundriss Top 13 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Fliesen	gemalt	Holz	-	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2	WC	Fliesen	verflies, gemalt	Holz	1 kleines hofseitiges KSF	HK, Stand-WC	sanierungsbedürftig, Schimmelspuren im Wandbereich
3	Kabinett	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4	Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	1 kleines KSF in Richtung allgemeiner Gang	Herd, AW, GT (lt. Aussage des Mieters defekt), GS	durchschnittlich
5	Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, DU, WMA, WB, Lüftung	durchschnittlich
6	Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, mobiler Radiator	durchschnittlich

Der Mieter/Nutzer des Objektes gab an, seit einem Jahr Mieter zu sein und monatlich € 600,-- in bar an den Betreiber des Gastronomieobjektes im Erdgeschoss zu zahlen. Ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

2.6.9. Objektbeschreibung Top 14-15

Die Wohnung Top 14-15 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Zimmer sowie ein Bad mit WC, ist sowohl straßen- (in Richtung Muhrengasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Bad mit WC und der Küche – diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von <30 m² die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.



Abb. 101: Grundriss Top 14-15 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	sanierungsbedürftig
2 Küche	Fliesen	gemalt	gemalt		Herd, AW, WMA, GT	sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	sanierungsbedürftig
4 Bad mit WC	Fliesen	verflies	gemalt	-	Stand-WC, DU, WB	sanierungsbedürftig

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch nicht vorgelegt.

Abb. 102: Top 14-15 Zugang

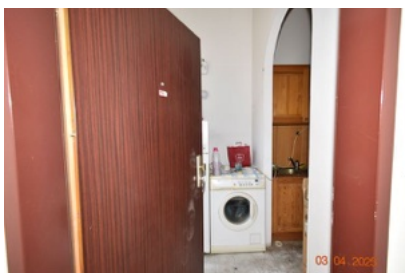


Abb. 103: Top 14-15 Vorraum



Abb. 104: Top 14-15 Küche (1)

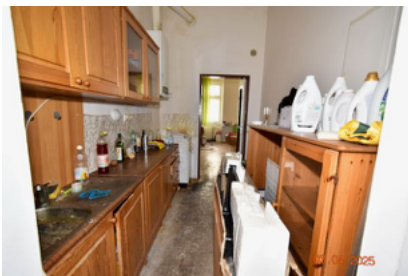


Abb. 105: Top 14-15 Küche (2)

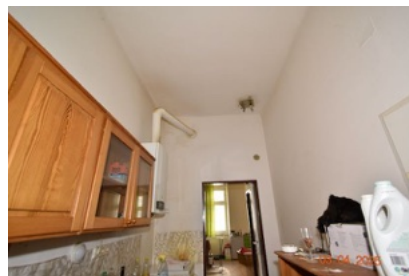


Abb. 106: Top 14-15 elektrische Anlage



Abb. 107: Top 14-15 Küche (3)



Abb. 108: Top 14-15 Küche (4)

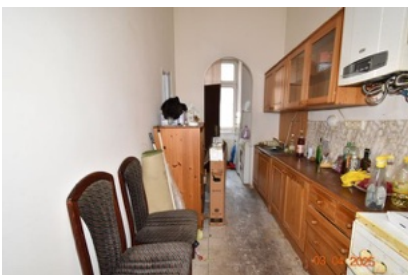


Abb. 109: Top 14-15 Zimmer (1)

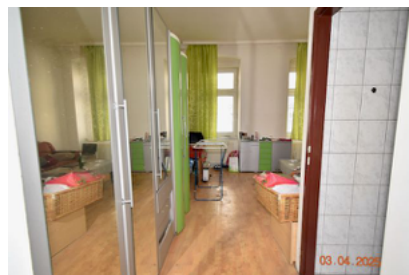


Abb. 110: Top 14-15 Bad mit WC (1)



Abb. 111: Top 14-15 Bad mit WC (2)

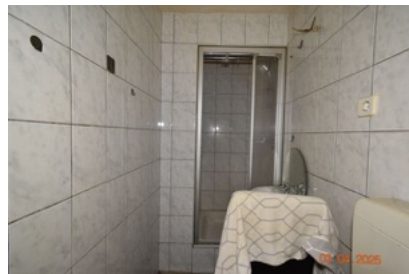


Abb. 112: Top 14-15 Zimmer (2)



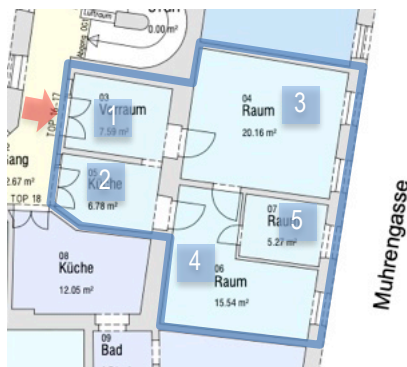
Abb. 113: Top 14-15 Zimmer (3)



2.6.10. Objektbeschreibung Top 16-17

Die Wohnung Top 16-17 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über zwei separate doppelflügelige Holztüren mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit Duschgelegenheit, zwei Zimmern, einem Kabinett und ist straßenseitig in Richtung Muhrengasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Augenscheinlich ist nur ein Gaskonvektorofen im Zimmer 1 vorhanden, die übrigen Räume sind nicht beheizt. Ein WC ist nicht im Wohnungsverband vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 114: Grundriss Top 16-17 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	verflies, gemalt	mit Platten abgehängt	Holzgangfenster	WB	sanierungsbedürftig
2 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies, gemalt	gemalt	Holzgangfenster	Tür vom allgemeinen Gang, GH, DU, AW, Durchlauferhitzer	sanierungsbedürftig
3 Zimmer 1	PVC	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	Gaskonvektoren, mobiler Radiator	sanierungsbedürftig
4 Zimmer 2	PVC	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges HKF	-	sanierungsbedürftig
5 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges Fenster	aufgrund von Fahrnisablagerungen nicht zugänglich	sanierungsbedürftig

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Der Nachbar der Wohnung gab ebenfalls an, dass die Wohnung bis 2-3 Wochen vor der Befundaufnahme bewohnt war. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch nicht vorgelegt.

Abb. 115: Top 16-17 Vorraum (1)



Abb. 116: Top 16-17 Vorraum (2)



Abb. 117: Top 16-17 elektrische Anlage

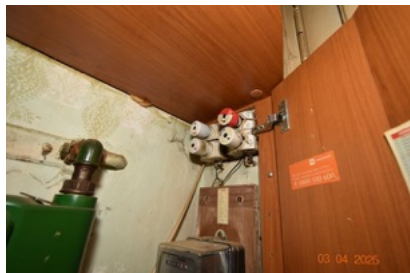


Abb. 118: Top 16-17 Vorraum (3)



Abb. 119: Top 16-17 Vorraum (4)



Abb. 120: Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (1)

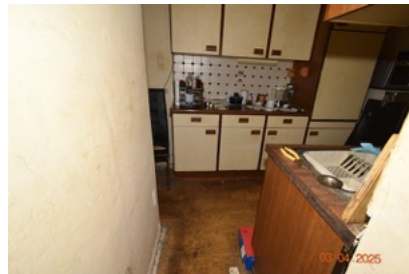


Abb. 121: Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (2)



Abb. 122: Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 123: Top 16-17 Küche mit Duschgelegenheit (4)



Abb. 124: Top 16-17 Zimmer 1 (1)



Abb. 125: Top 16-17 Zimmer 1 (2)



Abb. 126: Top 16-17 Zimmer 1 (3)





Abb. 127: Top 16-17 Zimmer 1 (4)



Abb. 128: Top 16-17 Zimmer 2 (1)



Abb. 129: Top 16-17 Zimmer 2 (2)



Abb. 130: Top 16-17 Zimmer 2 (3)



Abb. 131: Top 16-17 Zimmer 2 (4)



Abb. 132: Top 16-17 Zimmer 2 (5)



Abb. 133: Top 16-17 Kabinett (1)

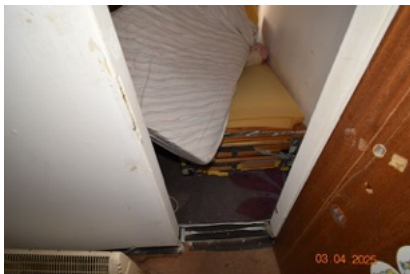
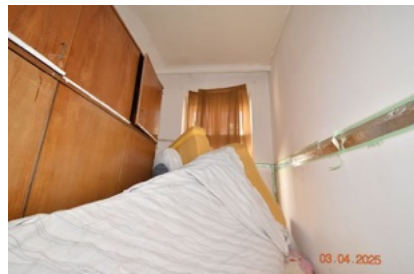


Abb. 134: Top 16-17 Kabinett (2)



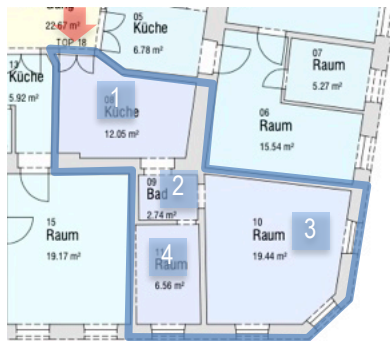
2.6.11. Objektbeschreibung Top 18

Die Wohnung Top 18 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Sie besteht aus einer Küche, einem Bad, einem Kabinett, einem Zimmer und einem Gang-WC, das ursprünglich zur



Mitbenützung, nunmehr zur alleinigen Nutzung dient(e) und ist straßenseitig sowohl in Richtung Muhrengasse als auch in Richtung Schröttergasse ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Im Badezimmer ist keine Entlüftung ins Freie vorhanden.

Abb. 135: Grundriss Top 18 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

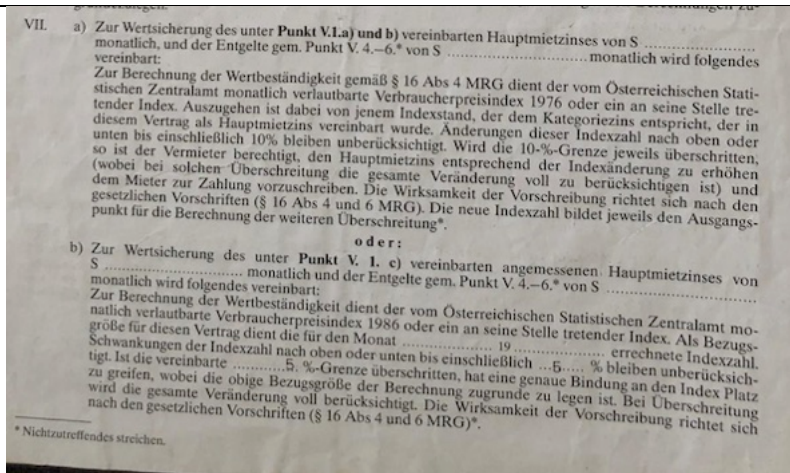
Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	GH, GT, WMA, AW	durchschnittlich
2 Bad	Fliesen	Holz	Holz, Spots	-	HK, DU, WB, <u>keine</u> Lüftung	durchschnittlich
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	3 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
4 Kabinett	Laminat	gemalt	Holz, Spots	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
5 Gang-WC	PVC	gemalt	gemalt	1 kleines hofseitiges KSF	Stand-WC	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 18, bestehend 1 Zimmer, 1 Kabinett, Küche, Baderaum (Badenische), Gang-WC zur Mitbenützung, Nutzfläche derzeit 38,7 m ² . KAT D Verwendung für eigene Wohnzwecke
Mietvertragsbeginn	01. März 1995
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 634,68 (= € 46,12)
Indexierung	 VII. a) Zur Wertsicherung des unter Punkt V.1.a) und b) vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V.4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt. Wird die 10%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*. oder: b) Zur Wertsicherung des unter Punkt V.1. c) vereinbarten angemessenen Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V.4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte % -Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*. * Nichtzutreffendes streichen. oder: c) Zur Wertsicherung des unter Punkt V.1. d) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V.4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte % -Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	ATS 2.000,00 (= € 145,35)

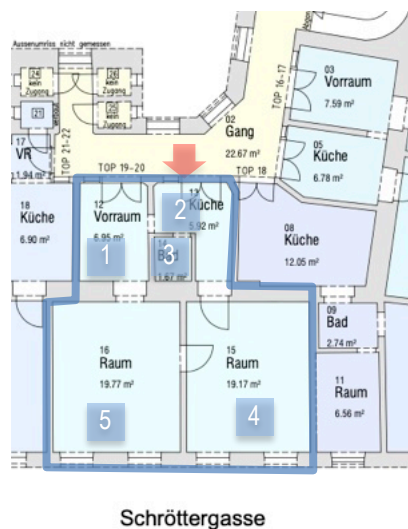
Es wird darauf hingewiesen, dass am Tag der Befundaufnahme der Sohn des Mieters anwesend war und die Wohnung geöffnet sowie die Unterlagen übermittelt hat. Ob dieser in die Mietrechte des Vaters eingetreten ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Der Mieter legte folgenden Zahlschein für die derzeitige Mietzinszahlung vor:



2.6.12. Objektbeschreibung Top 19-20

Die Wohnung Top 19-20 ist im 2. Obergeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz betreten und besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einer Duschnische, zwei Zimmern, ist straßenseitig in Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Augenscheinlich ist weder eine Heizquelle noch ein WC im Wohnungsverband vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 136: Grundriss Top 19-20 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	teils verputzt/ gemalt, teils Rohziegelmauerwerk/ abgeschlagener Verputz	gemalt, teils freiliegende Holztrame	Holzgangfenster	-	sanierungsbedürftig - Wasserschäden im Deckenbereich
2 Küche	Bauschutt	Holz, gemalt	gemalt, teils freiliegende Holztrame	Holzgangfenster	Herd, AW, Durchlauferhitzer	sanierungsbedürftig - Wasserschäden im Wand-/ Deckenbereich
3 Duschnische	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, teils freiliegende Holztrame	-	DU, WB	sanierungsbedürftig - Rissbildung im Wand-/ Deckenbereich
4 Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	-	sanierungsbedürftig
5 Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	-	sanierungsbedürftig

Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 137: Top 19-20 Vorraum (1)

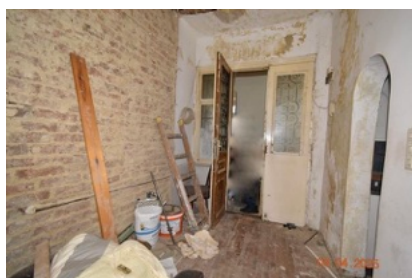


Abb. 138: Top 19-20 Vorraum (2)

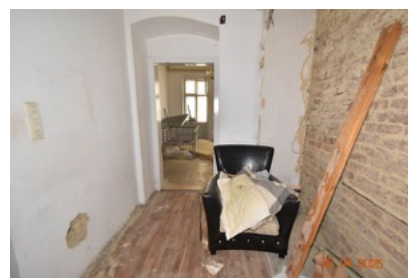


Abb. 139: Top 19-20 Vorraum (3)



Abb. 140: Top 19-20 Vorraum (4)



Abb. 141: Top 19-20 Küche (1)



Abb. 142: Top 19-20 Küche (2)



Abb. 143: Top 19-20 Küche (3)



Abb. 144: Top 19-20 Küche (4)

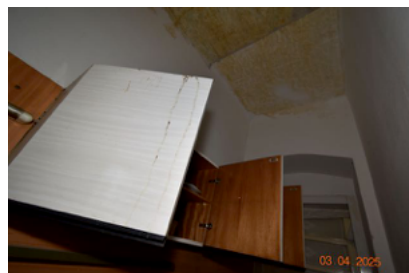


Abb. 145: Top 19-20 elektrische Anlage



Abb. 146: Top 19-20 Küche (5)





Abb. 147: Top 19-20 Duschnische (1)

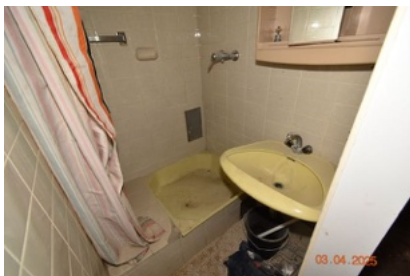


Abb. 148: Top 19-20 Duschnische (2)

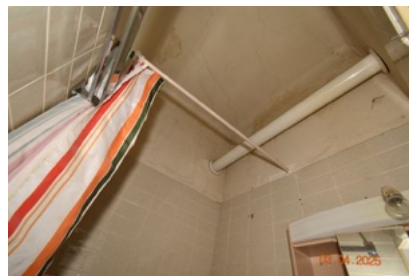


Abb. 149: Top 19-20 Zimmer 1 (1)

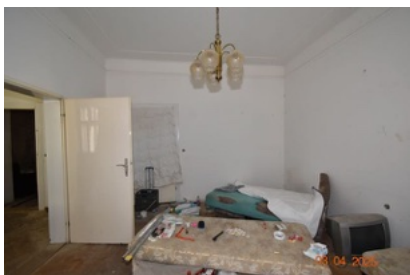


Abb. 150: Top 19-20 Zimmer 1 (2)

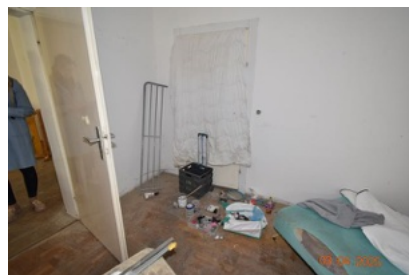


Abb. 151: Top 19-20 Zimmer 1 (3)



Abb. 152: Top 19-20 Zimmer 2 (1)



Abb. 153: Top 19-20 Zimmer 2 (2)



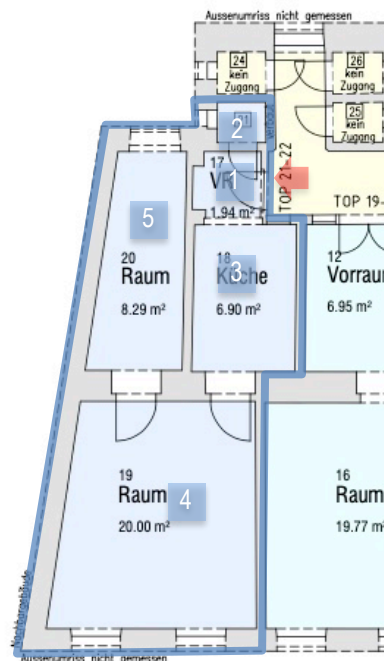
Abb. 154: Top 19-20 Zimmer 2 (3)



2.6.13. Objektbeschreibung Top 21-22

Die Wohnung Top 21-22 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Zimmer, einem Kabinett, ist sowohl straßenseitig in Richtung Schröttergasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels mobilen Stromradiatorn bzw. einem an der Wand befindlichen E-Radiator im Zimmer. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Augenscheinlich gibt es Feuchtigkeitsprobleme im Wandbereich.

Abb. 155: Grundriss Top 21-22 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	Holz	Holz	-	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 WC	Fliesen	verflies, PVC-Belag	gemalt	1 kleines hofseitiges Holzfenster	Stand-WC	sanierungsbedürftig
3 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies	gemalt	1 kleines Holzfenster in den allgemeinen Gang	Herd, AW, WMA, GS, WB, DU, WWB	Putzschäden im Wand-/ Deckenbereich
4 Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	mobiler Radiator, E-Radiator	durchschnittlich
5 Kabinett	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	-	Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich

Das Objekt ist vermietet, seitens der verpflichteten Parteien wurde kein Mietvertrag vorgelegt, jedoch wurde seitens der Nutzerin ein (vermutlich unvollständiger) Untermietvertrag übermittelt, in dem diese als Untermieterin ausgewiesen ist. Als Hauptmieter scheint eine Person, ebenfalls mit dem Nachnamen Jukic per Adresse Muhrengasse 25/Top 9 auf, der die Mietsache Top 21 von der SEL Immobilien-, Bauträger- und Hausverwaltung (1. verpflichtete Partei) angemietet hat. In welchem Verhältnis der Hauptmieter zu den verpflichteten Parteien steht, konnte nicht abschließend geklärt werden. Die Untermieterin gab an, monatlich € 350,00 an Miete zu überweisen und € 150,-- in bar an das Kaffeehaus Top 5 zu bezahlen.

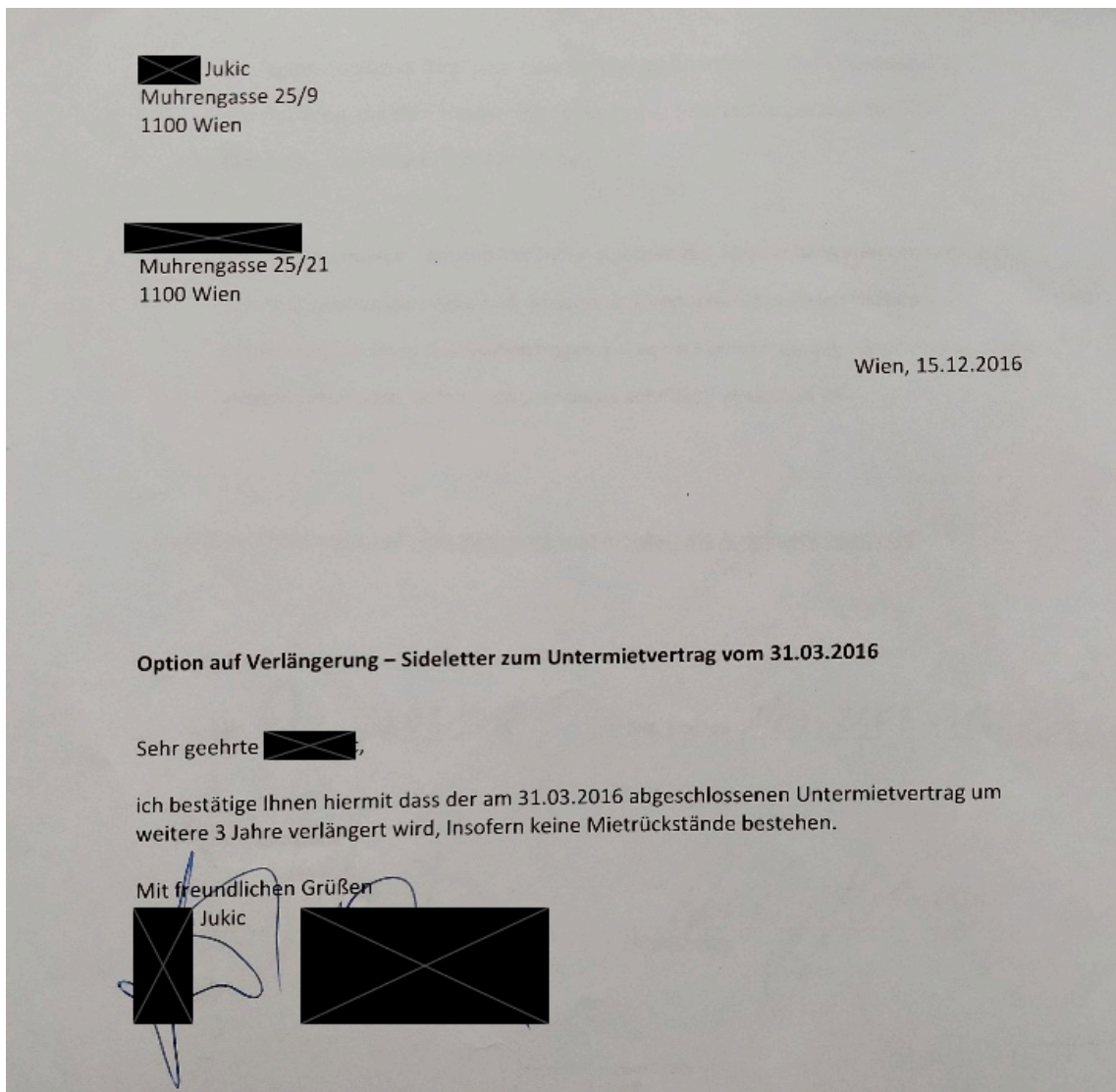
Die wesentlichen Untermietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 21, 2. Etage Wohnfläche 48 m ² Wohnung wird möbliert als Apartment vermietet
Mietvertragsbeginn	?
Vereinb. Hauptmietzins	Miete inkl. Betriebskosten und USt.): € 350,-- Die Miete inklusive der Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am fünften Werktag des Monats kostenfrei an Herrn Jukic bar zu übergeben



Indexierung	?
Mietdauer	?
Kaution	?

Folgender Sideletter wurde übermittelt:



2.6.14. Objektbeschreibung Top 23

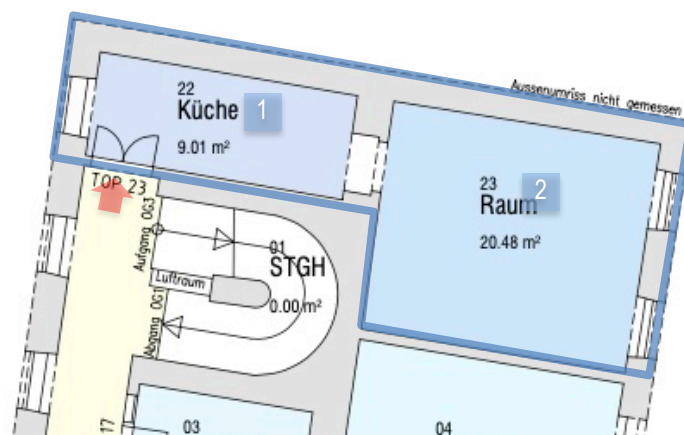
Die Wohnung Top 23 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür betreten. Sie besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Muhrengasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der



Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche mit Duschgelegenheit situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Ein WC ist nicht im Wohnungsverband vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 156: Grundriss Top 23 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Fliesen	verflies, gemalt	Holz, Spots	1 hofseitiges KSF	HK, Gegensprechanlage, AW, Herd, GT, DU, WB	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig

Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 157: Top 23 Zugang



Abb. 158: Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 159: Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (2)



Abb. 160: Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 161: Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (4)

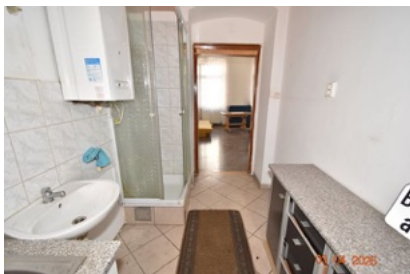


Abb. 162: Top 23 Küche mit Duschgelegenheit (5)



Abb. 163: Top 23 elektrische Anlage



Abb. 164: Top 23 Zimmer (1)



Abb. 165: Top 23 Zimmer (2)



Abb. 166: Top 23 Zimmer (3)



2.6.15. Objektbeschreibung Top 24

Die Wohnung Top 24 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit, ein Zimmer, ist straßenseitig in Richtung Muhrengasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren im Zimmer. Ein WC ist nicht im Wohnungsverband vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 167: Grundriss Top 24

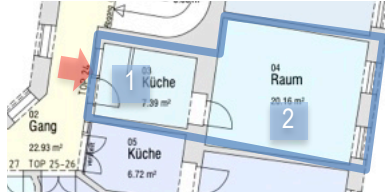


Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Jänner 1986)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Abb. 168: Grundriss Top 24 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	Oberlichte in Richtung allgemeiner Gang	DU, WMA, GT, AW	sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	sanierungsbedürftig

Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 169: Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 170: Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (2)





Abb. 171: Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 172: Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (4)



Abb. 173: Top 24 Küche mit Duschgelegenheit (5)



Abb. 174: Top 24 elektrische Anlage



Abb. 175: Top 24 Zimmer (1)



Abb. 176: Top 24 Zimmer (2)



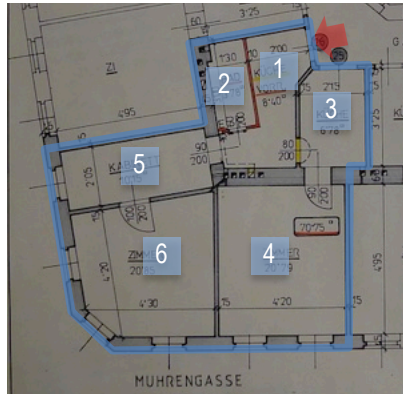
2.6.16. Objektbeschreibung Top 25-26

Die Wohnung Top 25-26 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, eine Küche, zwei Zimmer und ein Kabinett, ist straßenseitig sowohl in Richtung Muhrengasse als auch in Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren im Vorraum, den beiden Zimmern und dem Kabinett. Die Küche wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum mitbeheizt. Ein WC ist nicht im



Wohnungsverband vorahnden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

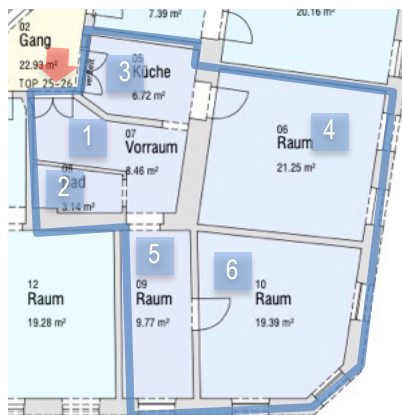
Abb. 177: Grundriss Top 25-26



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Jänner 1986)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Abb. 178: Grundriss Top 25-26 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	tapeziert	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Bad	PVC	tapeziert	gemalt	-	BW, WMA, WB, GT, <u>keine</u> Lüftung vorhanden	sanierungsbedürftig
3 Küche	Laminat	verflies, gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster	Herd, AW, GS	Wasserschaden im Deckenbereich



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
4 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
5 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
6 Zimmer 2	Teppich	gemalt	gemalt	3 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend, ein Mietvertrag wurde seitens der verpflichteten Parteien nicht vorgelegt.

Abb. 179: Top 25-26 Vorraum (1)

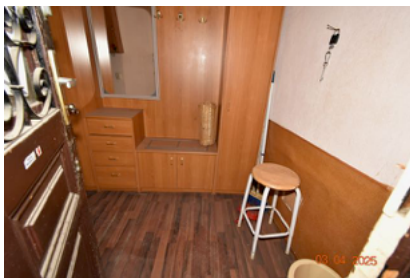


Abb. 180: Top 25-26 Vorraum (2)



Abb. 181: Top 25-26 Vorraum (3)

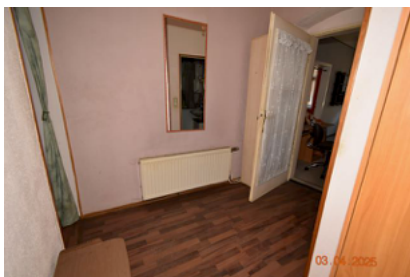


Abb. 182: Top 25-26 Vorraum (4)

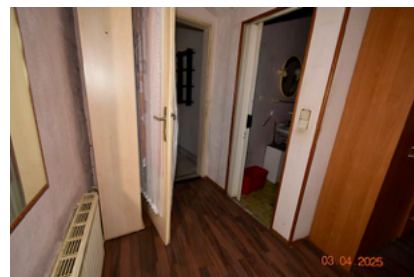


Abb. 183: Top 25-26 elektrische Anlage



Abb. 184: Top 25-26 Bad (1)

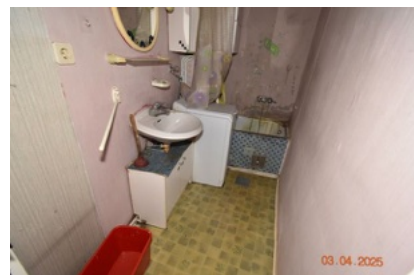




Abb. 185: Top 25-26 Bad (2)

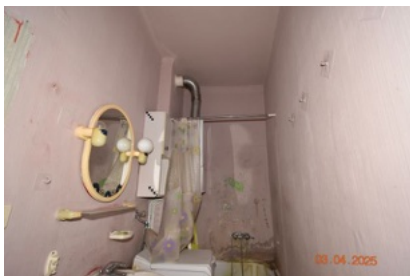


Abb. 186: Top 25-26 Bad (3)

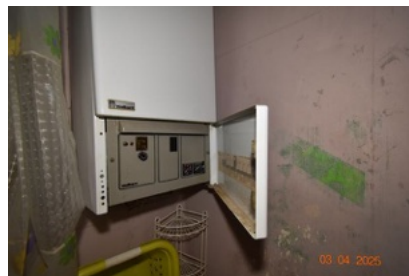


Abb. 187: Top 25-26 Vorraum (5)

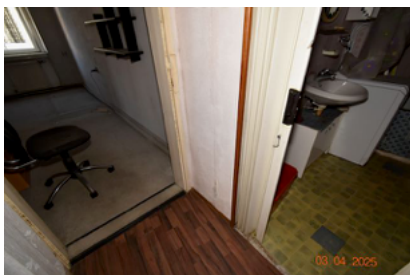


Abb. 188: Top 25-26 Kabinett (1)



Abb. 189: Top 25-26 Kabinett (2)

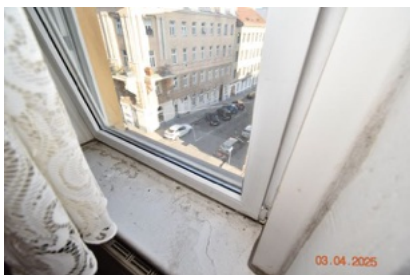


Abb. 190: Top 25-26 Kabinett (3)



Abb. 191: Top 25-26 Zimmer 2 (1)



Abb. 192: Top 25-26 Zimmer 2 (2)



Abb. 193: Top 25-26 Küche (1)



Abb. 194: Top 25-26 Küche (2)



Abb. 195: Top 25-26 Küche (3)

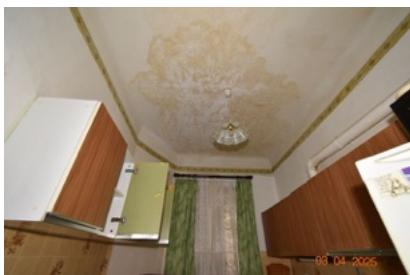


Abb. 196: Top 25-26 Küche (4)



Abb. 197: Top 25-26 Küche (5)



Abb. 198: Top 25-26 Zimmer 1 (1)



Abb. 199: Top 25-26 Zimmer 1 (2)



Abb. 200: Top 25-26 Zimmer 1 (3)



2.6.17. Objektbeschreibung Top 27

Die Wohnung Top 27 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit und einem Zimmer, das straßenseitig in Richtung Schröttergasse ausgerichtet ist. Die Fenster der Wohnung sind in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Weder ein WC noch eine Heizquelle sind im Wohnungsverband vorhanden, das Zimmer verfügt lediglich über einen mobilen Radiator. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 201: Grundriss Top 27



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Jänner 1986)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Abb. 202: Grundriss Top 27 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies, Holz	Holz	Holzgangfenster	DU, WMA, AW, Herd, WWB, Lüftung	sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	sanierungsbedürftig

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch nicht vorgelegt.

Abb. 203: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 204: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (2)



Abb. 205: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (3)

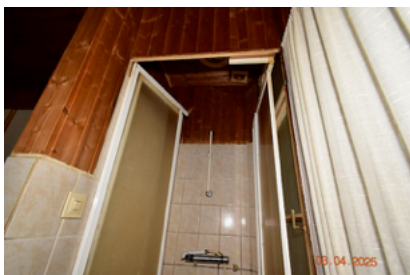


Abb. 206: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (4)



Abb. 207: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (5)



Abb. 208: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (6)



Abb. 209: Top 27 Küche mit Duschgelegenheit (7)



Abb. 210: Top 27 elektrische Anlage



Abb. 211: Top 27 Zimmer (1)



Abb. 212: Top 27 Zimmer (2)



Abb. 213: Top 27 Zimmer (3)

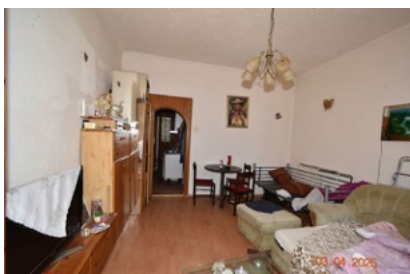
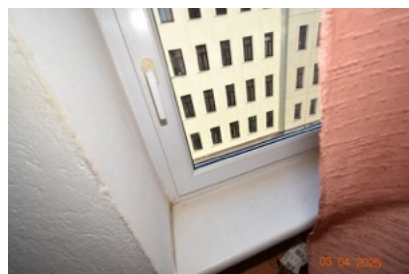


Abb. 214: Top 27 Zimmer (4)

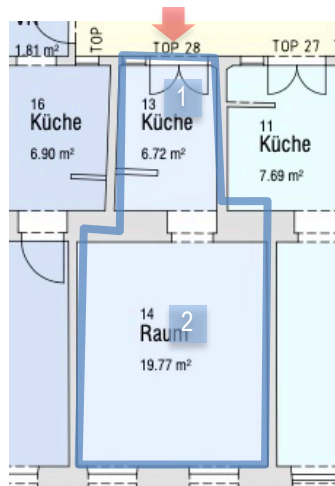


2.6.18. Objektbeschreibung Top 28

Die Wohnung Top 28 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit und einem Zimmer, ist straßenseitig in Richtung Schröttergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Ein WC ist im Wohnungsverband nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche mit Duschgelegenheit situierten Gastherme und Radiatoren im Zimmer. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von <30 m² die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 215: Grundriss Top 28 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vollständig vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	PVC	verflies, gemalt	gemalt	Holzgangfenster	WB, AW, GH, GT, DU, Gegensprechanlage	sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF - teilweise beschädigt	HK	sanierungsbedürftig

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch nicht vorgelegt.

Abb. 216: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 217: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (2)

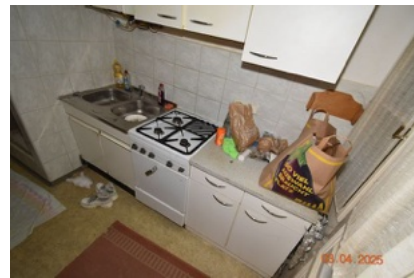


Abb. 218: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 219: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (4)



Abb. 220: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (5)



Abb. 221: Top 28 Küche mit Duschgelegenheit (6)



Abb. 222: Top 28 elektrische Anlage



Abb. 223: Top 28 Zimmer (1)



Abb. 224: Top 28 Zimmer (2)



Abb. 225: Top 28 Zimmer (3)



Abb. 226: Top 28 Zimmer (4)

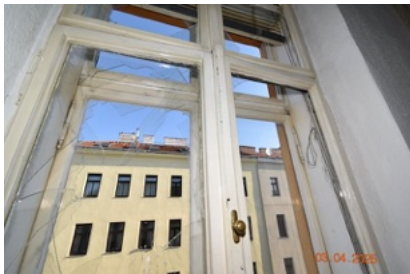


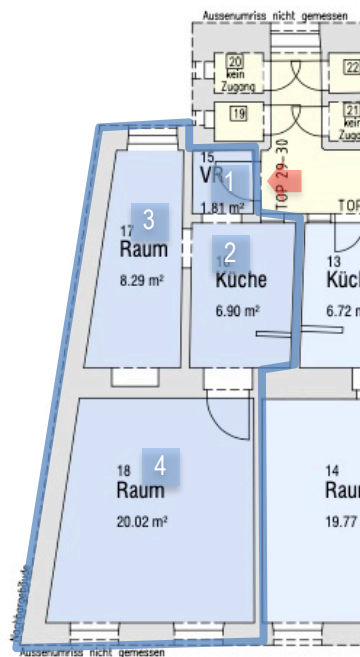
Abb. 227: Top 28 Zimmer (5)



2.6.19. Objektbeschreibung Top 29-30

Die Wohnung Top 29-30 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Kabinett, einem Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Schröttergasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche mit Duschgelegenheit situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche mit Duschgelegenheit und dem Vorraum. Ein WC ist im Wohnungsverband nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 228: Grundriss Top 29-30 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem baubehördlichen Konsensplan kann mangels vollständig vorhandener Planunterlagen im Bauakt keine Aussage getroffen werden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	gemalt	gemalt	-	WMA	durchschnittlich
2 Küche mit Duschgelegenheit	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	Holzgangfenster	Herd, AW, GT, DU	durchschnittlich
3 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	sanierungsbedürftig
4 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt von einem Nutzer geöffnet und dürfte augenscheinlich bewohnt sein. Dieser gab jedoch an, gerade ausziehen und aufgrund sprachlicher Barrieren konnte keine Auskunft hinsichtlich etwaiger vertraglicher Vereinbarungen getroffen werden. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde nicht vorgelegt.

Abb. 229: Top 29-30 Vorraum (1)



Abb. 230: Top 29-30 Vorraum (2)



Abb. 231: Top 29-30 Kabinett (1)



Abb. 232: Top 29-30 Kabinett (2)



Abb. 233: Top 29-30 Kabinett (3)



Abb. 234: Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 235: Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (2)

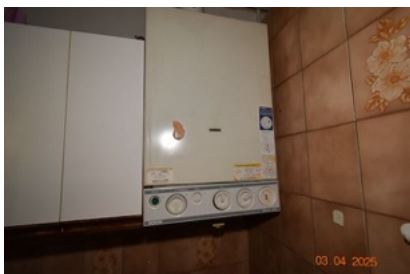


Abb. 236: Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 237: Top 29-30 Küche mit Duschgelegenheit (4)



Abb. 238: Top 29-30 Zimmer (1)



Abb. 239: Top 29-30 Zimmer (2)



Abb. 240: Top 29-30 elektrische Anlage

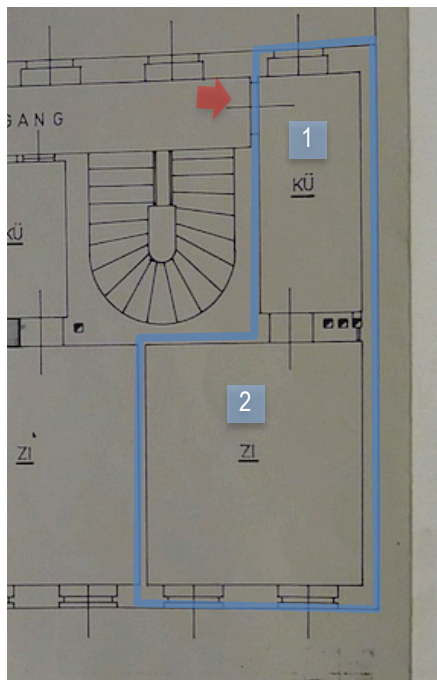


2.6.20. Objektbeschreibung Top 31

Die Wohnung Top 31 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit, einem Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Muhrengasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. In der Wohnung sind zwar Radiatoren vorhanden, jedoch keine Gastherme. Ein WC gibt es im Wohnungsverband ebenfalls nicht. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $<30\text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Abb. 241: Grundriss Top 31

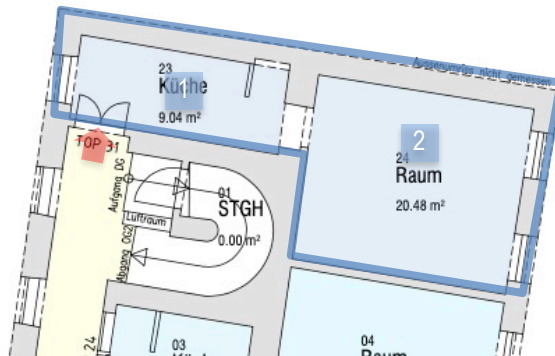


Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 08. Jänner 1986)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Abb. 242: Grundriss Top 31 gem. Vermessungsplan



Quelle: Meixner Vermessung ZT GmbH

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK, WB, AW, Herd, DU, WMA	sanierungsbedürftig - Wasserschaden im Deckenbereich
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	sanierungsbedürftig - Wasserschaden im Deckenbereich

Am Tag der 2. Befundaufnahme wurde das Objekt durch den Schlosser bzw. durch den anwesenden Vertreter der verpflichteten Parteien geöffnet und wirkte leerstehend. Ein Mietvertrag seitens der verpflichteten Parteien wurde jedoch übermittelt.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top 31, 3. Stock, Nutzfläche derzeit 35 m ² , bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Gang-WC KAT D brauchbar Verwendung für eigene Wohnzwecke
Mietvertragsbeginn	11. Juli 2004
Vereinb. Hauptmietzins	€ 48,24
Indexierung	a) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. a) und b) vereinbarten angemessenen Hauptmietzins von S (€ 48,24) monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.-6.* von S (€) monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 6 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszu- gehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen der Indexzahl nach oben oder unten bleiben solange unberücksichtigt, als sie 10% der für Juli 1991 vereinbarten Indexzahl und in der Folge 5% der sodann maßgebenden Indexzahl nicht überstei- gen. Wird die 10%-Grenze ab Juli 1991, in der Folge die 5%-Grenze überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitungen die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*. o d e r : b) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. c) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzins von S (€) monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.-6.* von S (€) monatlich wird folgendes vereinbart: Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich ver- laubliche Verbraucherpreisindex 1996 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 20..... errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschrit- ten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zu- grunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Er- höhungen rückwirkend auf drei Jahre zu begehren. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke zu benützen: a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes. b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	-

Abb. 243: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (1)



Abb. 244: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (2)



Abb. 245: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (3)



Abb. 246: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (4)

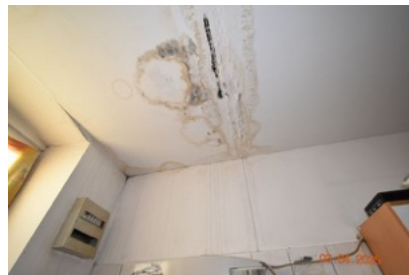


Abb. 247: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (5)



Abb. 248: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (6)



Abb. 249: Top 31 Küche mit Duschgelegenheit (7)

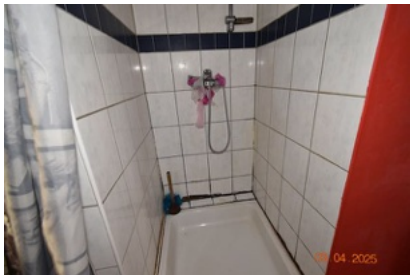


Abb. 250: Top 31 elektrische Anlage





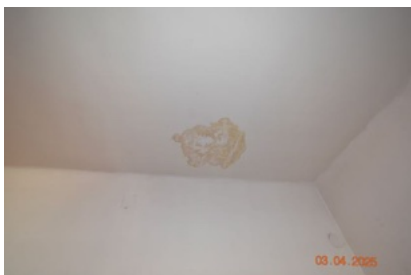
Abb. 251: Top 31 Zimmer (1)



Abb. 252: Top 31 Zimmer (2)



Abb. 253: Top 31 Zimmer (3)





2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Von Seiten der verpflichteten Parteien wurden nur eingeschränkt Unterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Betreuung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durch eine Hausverwaltung gibt es offensichtlich nicht. Es liegt auch keine aktuelle Zinsliste vor, weshalb hinsichtlich der Flächen auf die Vermessung im Rahmen der 2. Befundaufnahme durch die Meixner Vermessung ZT GmbH zurückgegriffen wird.

Eine Zinsliste wurde nicht übermittelt. Die vorgelegten Mietverträge sind unvollständig bzw. teilweise nicht mehr aktuell (teilweise scheinen Objekte nunmehr leerstehend zu sein). Für einzelne Objekte wurde im Rahmen der Befundaufnahmen Untermietverträge vorgezeigt – über die Vertragsverhältnisse zwischen der Vermieterseite und dem Hauptmieter dieser Wohnungen liegen keine Informationen vor.

Bei den von den verpflichteten Parteien übermittelten Mietverträgen handelt es sich um Altmietverträge, die vor dem Liegenschaftserwerb durch die verpflichtete Partei abgeschlossen wurden. Die Objekte wurden dazumal teilweise von der verpflichteten Partei bzw. durch deren familiäres Umfeld angemietet. Die Wertsicherungsvereinbarungen in diesen Mietverträgen sind teilweise ebenfalls unspezifisch.

Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden seitens der Altmietler, die nicht zum familiären Umfeld der verpflichteten Parteien gehören (Top 10, 18) die aktuellen Vorschreibungen samt Mietverträgen vorgelegt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse entsprechend adaptiert. Der Altmietvertrag der Top 31 dürfte nicht mehr aufrecht sein, da das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme augenscheinlich leerstehend war.

Der Vater der 2. verpflichteten Partei und Mieter der Top 5 zahle laut eigenen Angaben nur die Betriebskosten.

Inwieweit nunmehr weitere „Hauptmietverträge“ im familiären Umfeld existieren, kann mangels einer Auskunft der Parteien bzw. des Vaters der 2. verpflichteten Partei, trotz mehrmaliger Urgenz, nicht abschließend geklärt werden.

Gemäß den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der 2. Befundaufnahme sind insgesamt 20 Bestandseinheiten vorhanden, von denen eines als Geschäftslokal (Kaffeehaus) genutzt wird und die übrigen vermutlich zu Wohnzwecken dienen.



Die Betriebskosten/m² lassen sich aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ableiten. Zur Ermittlung des Nettohauptmietzinses der Top 10 und 18 wird somit auf den seitens der Mietervereinigung jährlich veröffentlichten Betriebskostenspiegel zurückgegriffen. Demnach ergeben sich für die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen ohne Lift-BK folgende monatliche Betriebskosten/m².

Betriebskostenspiegel Mietervereinigung

BK-Jahr	2023		
		jährliche Nettowerte/m ² Nfl. in EUR	monatliche Nettowerte/m ² Nfl. in EUR
Müll		3,32 €	0,28 €
Wasser		5,02 €	0,42 €
Versicherung		6,94 €	0,58 €
Reinigung		6,57 €	0,55 €
Verwaltung		4,35 €	0,36 €
Lift auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft nicht vorhanden			
Gesamt		26,20 €	2,18 €

Gemäß den mietvertraglichen Vereinbarungen ergeben sich folgende Netto-HMZ:

Top 10

monatlicher Pauschalmietzins	21,54 m ²	80,48 €
abzgl. Ust	10%	-7,32 €
		73,16 €
abzgl. BK	2,18 € /m ²	-46,96 €
		26,21 €

Top 18

monatlicher Pauschalmietzins	40,79 m ²	195,77 €
abzgl. Ust	10%	-17,80 €
		177,97 €
abzgl. BK	2,18 € /m ²	-88,92 €
		89,05 €

Die im Status als „verm“ ausgewiesenen Objekte waren bewohnt bzw. wurden Mietverträge vorgelegt. Die im Status als „verm?“ ausgewiesenen Objekte könnten noch bewohnt sein und es waren keine klaren Indizien für einen Leerstand gegeben. Bei den als „leer“ ausgewiesenen Objekten wird ein Leerstand vermutet, jedoch kann dieser aus der Sicht des Sachverständigen nicht mit Sicherheit bestätigt werden. Eine aufrechte Hausverwaltung ist dem Sachverständigen nicht bekannt.



Lfn	Top	Widm	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m ² *	Nettomiete p.m.	Ertrag / m ²	MV-Beginn gem. MV	MV-Ende	Kaution
1	1	W			verm?	35,25 m ²					
2	5	G	u		verm	221,08 m ²			01.06.1991, 15.12.1996	-	-
3	6	W	u	C	verm	34,20 m ²			01.09.99	-	-
4	8	W			leer	27,11 m ²					
5	9	W			leer	45,67 m ²					
6	10	W	u	D	verm	21,54 m ²	26,21 €	1,22 €	01.01.91	-	94,67 €
7	11-12	W			leer	52,56 m ²					
8	13	W			verm	35,24 m ²					
9	14-15	W			verm?	28,37 m ²					
10	16-17	W			verm?	55,34 m ²					
11	18	W	u	D	verm	40,79 m ²	89,05 €	2,18 €	01.03.95	-	145,35 €
12	19-20	W			leer	53,48 m ²					
13	21-22	W	?	?	verm	38,03 m ²					
14	23	W			leer	29,49 m ²					
15	24	W			leer	27,55 m ²					
16	25-26	W			leer	68,73 m ²					
17	27	W			verm?	26,97 m ²					
18	28	W			verm?	26,49 m ²					
19	29-30	W			verm?	37,02 m ²					
20	31	W	u	D	leer	29,52 m ²			11.07.04	-	-
Summe						934,43 m²	115,26 €	0,12 €			240,02 €

*) gem. Vermessung durch die Meixner Vermessung ZT GmbH

Es sind keine weiteren Ertragspositionen, wie z.B. Reklameflächen bzw. Antennenflächen, bekannt.

Legende:

Widmung:

G Geschäft/Gewerbe
W Wohnung
S Stellplatz/Garage
L Lager/Archiv
B Büro
H Hotel
R Reklame
A Antenne

Vertragsdauer:

u unbefristet
b befristet

Status:

verm
leer
eigen
hausb

Mietzinsbildung:

RW Richtwertmietzins
frei freier Mietzins
angem angemessener Mietzins
Kat Kategoriemietzins
vermietet
Leerstand
Eigennutzung
Hausbesorger



2.8. Kauttionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kauttionen finden sich Informationen in den jeweiligen Mietverträgen. Eine abschließende Aussage über den Stand der Kauttionen kann nicht getroffen werden.

2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine Auskunft erteilt.

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Sanierungen liegen keine Informationen vor.

2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 34 bestehen per. 09. Dezember 2024 zur gegenständlichen Liegenschaft folgende Rückstände:

„bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 04.12.2024 teile ich Ihnen mit, dass folgende Rückstände teilweise bzw. vollständig beglichen sind:

- 34a 7682/2020 Rückstandsausweis 2020-09-2024

Alter Rückstand: 37.215,67 Euro

Neuer Rückstand: 28.990,22 Euro



- 38a 3524/22 Rückstandsausweis 2022-08-02

Alter Rückstand: 9.809,34 Euro

Neuer Rückstand: 6.976,35 Euro

- 42a 324/2024 Rückstandsausweis 2024-01-16

Alter Rückstand: 12.129,36 Euro

Neuer Rückstand: 11.981,51 Euro

- 44a 324/2024 Rückstandsausweis 2024-09-26

Alter Rückstand: 8.735,15 Euro

Neuer Rückstand: 8.285,01 Euro

- 35 a 8668/2020 Rückstandsausweis 2020-11-17

Alter Rückstand: 6.037,20 Euro

Neuer Rückstand: 0,00 Euro

Die restlichen Rückstandsausweise bestehen nach wie vor laut Grundbuch.“



Somit ergibt sich folgende Gesamtsumme:

		GB L-Nr.	
Buchhaltungsabteilung 34 Bekanntgabe neuer Rückstand per 09.12.2024	28.990,22 €	C-Nr. 34a	
Buchhaltungsabteilung 34 Bekanntgabe neuer Rückstand per 09.12.2024	6.976,35 €	C-Nr. 38a	
Buchhaltungsabteilung 34 Bekanntgabe neuer Rückstand per 09.12.2024	11.981,51 €	C-Nr. 42a	
Buchhaltungsabteilung 34 Bekanntgabe neuer Rückstand per 09.12.2024	8.285,01 €	C-Nr. 44a	
Buchhaltungsabteilung 34 Bekanntgabe neuer Rückstand per 09.12.2024	0,00 €	C-Nr. 35a	
	56.233,09 €		
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	6.037,20 €	C-Nr. 36a	Rückstandsausweis 18.02.2021
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	15.111,78 €	C-Nr. 37a	Rückstandsausweis 16.11.2021
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	5.781,15 €	C-Nr. 39a	Rückstandsausweis 01.12.2022
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	4.534,55 €	C-Nr. 40a	Rückstandsausweis 07.03.2023
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	2.370,37 €	C-Nr. 45a	Rückstandsausweis 26.11.2024
Rückstandsausweis lt. Grundbuch	2.473,11 €	C-Nr. 46a	Rückstandsausweis 19.03.2025
	36.308,16 €		
Gesamt	92.541,25 €		

Die offenen Steuern und Gebühren wurden entsprechend folgender gesetzlicher Grundlagen berechnet:

Die ausständigen Beträge für die Müllabfuhr werden nach dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz gemäß § 44 Wr. AWG zur Gänze, die ausständige Wassergebühr im Umfang von einem Jahr (vor dem Stichtag) gemäß § 25 Wr. WVG, die ausständige Abwassergebühr im Umfang von einem Jahr (vor dem Stichtag) gemäß § 23 Wr. KKG, die Grundsteuer gemäß § 28c GrStG, mit Ausnahme von drei Jahresbeträgen gemäß § 143 Abs 1 letzter Satz EO iVm § § 216 Abs 2 Z 2 EO und § 11 GrStG berücksichtigt.

Per Mail vom 27. August 2025 wurden von der MA6 folgende offene Steuern und Gebühren als Berechnungsgrundlage bekannt gegeben:



Sehr geehrter Herr Mag. Reithofer,

Anbei eine aktuelle Rückstandsliste für Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe und Wasser-/Abwassergebühr per dato.

Eine Übermittlung der Bescheide ist nicht vorgesehen aber nachfolgend eine Aufstellung der vorgeschriebenen Jahresbeträge:

Grundsteuer Jahresbetrag ab 1992 = 137,00 Euro
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2019, 2020, 2021 = 4.898,40 Euro
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2022 = 5.153,72 Euro
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2023, 2024 = 5.458,02 Euro
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag ab 2025 = 5.779,49 Euro
Wassergebühr Ablesezeitraum 13.2.2019 bis 17.02.2021 = 13.944,24 Euro
Abwassergebühr Ablesezeitraum 13.2.2019 bis 17.02.2021 = 15.210,99 Euro
Wassergebühr Ablesezeitraum 18.02.2021 bis 9.2.2022 = 5.621,73 Euro
Abwassergebühr Ablesezeitraum 18.02.2021 bis 9.2.2022 = 6.120,77 Euro
Wassergebühr Ablesezeitraum 10.02.2022 bis 7.2.2023 = 5.325,34 Euro
Abwassergebühr Ablesezeitraum 10.02.2022 bis 7.2.2023 = 5.791,69 Euro
Wassergebühr Ablesezeitraum 8.2.2023 bis 6.2.2024 = 1.848,54 Euro
Abwassergebühr Ablesezeitraum 8.2.2023 bis 6.2.2024 = 1.966,95 Euro
Wassergebühr Ablesezeitraum 7.2.2024 bis 4.2.2025 = 1.461,67 Euro
Abwassergebühr Ablesezeitraum 7.2.2024 bis 4.2.2025 = 1.541,02 Euro
Wassergebühr Teilbetrag neu ab 2. Quartal 2025 = 385,94 Euro
Abwassergebühr Teilbetrag neu ab 2. Quartal 2025 = 406,69 Euro

Freundliche Grüße



Die vom Ersterher zu tragenden Gebühren und Steuern gestalten sich somit stichtagsbezogen wie folgt:

Grundsteuer	15.08.20	34,25 €
Grundsteuer	15.02.21	34,25 €
Grundsteuer	15.05.21	34,25 €
Grundsteuer	15.08.21	34,25 €
Grundsteuer	15.11.21	34,25 €
Grundsteuer	15.02.22	34,25 €
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2019, 2020, 2021		4.898,40 €
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2022		5.153,72 €
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag 2023, 2024		5.458,02 €
Müllabfuhrabgabe Jahresbetrag ab 2025		5.779,49 €
Wassergebühr Ablesezeitraum 7.2.2024 bis 4.2.2025		1.461,67 €
Abwassergebühr Ablesezeitraum 7.2.2024 bis 4.2.2025		1.541,02 €
Wassergebühr Teilbetrag neu ab 2. Quartal 2025		385,94 €
Abwassergebühr Teilbetrag neu ab 2. Quartal 2025		406,69 €
		25.290,45 €



3. Gutachten

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

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen. In der Verkehrswertermittlung bleiben diesen subjektiven Wertbeimessungen unberücksichtigt.

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität des Objektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die



Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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

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

Da es sich beim gegenständlichen Mietwohnhaus um ein Anlageobjekt handelt, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

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



Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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



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

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

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

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

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

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

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



$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

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

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

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

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

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



3.3.2. Bodenwert diskontiert

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

3.3.2.1. Vergleichswerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
8	1100	Gudrunstraße/ Humboldtasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

Abb. 254: Lage der Vergleichswerte

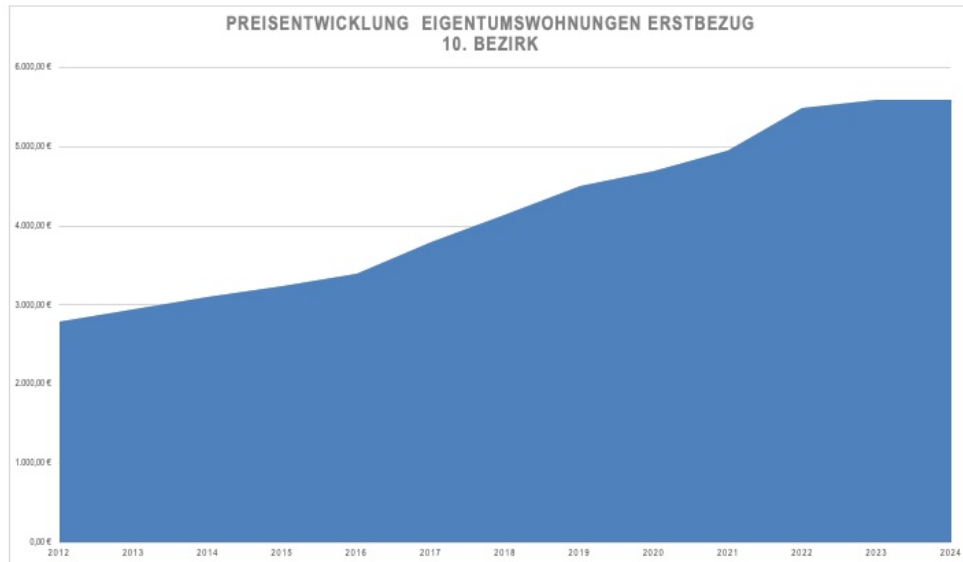


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

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



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

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%



Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	0,91%	2.016,01 €
8	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/42- 44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1.265,23 €
Maximum	1.997,85 €	2.102,09 €
Median	1.572,29 €	1.722,83 €
Mittelwert	1.613,30 €	1.751,73 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.750,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$



Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

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

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

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

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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



Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

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

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

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

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



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

Das Objekt birgt aufgrund des Zustandes und dem unklaren Verhältnis der Eigentümerin und der Hauptmieterin der untervermieteten Objekte bzw. der Unklarheiten über die Mietsituation ein gewisses Risiko. Andererseits würde unter der Prämisse, dass sämtliche Objekte mit unklarer Vermietungssituation als leerstehend anzusehen sind, insgesamt ein Leerstand von rund 58 % gegeben sein und könnte dies als Potential gesehen werden. Aufgrund der unklaren Situation bezüglich der Vermietungssituation wird von den Mietzinsen entsprechend dem Zustand und der Beschaffenheit der Bestandsobjekte im Rahmen der Befundaufnahme ausgegangen. Der sich aufgrund der Erwägungen ergebende Kapitalisierungszinssatz beträgt 0,50 %.

In der Bewertung wird von einem nachhaltigen Mietzins im Sinne des § 16 MRG ausgegangen. Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollenwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10052; MUHRENGASSE	25
10053; SCHROETTERGASSE	16
10052; SCHROETTERGASSE	17
10053; SCHROETTERGASSE	18

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

Mietverträge wurden nur eingeschränkt übermittelt. Teilweise wurden die Objekte untervermietet. Welches Vertragsverhältnis zwischen Hauseigentümerin und der Hauptmieterin besteht, kann mangels Informationen nicht festgestellt werden.

Folgende nachhaltige Mietzinsansätze/m² für jene Objekte, die vermietet sind bzw. wo keine Mietvorschreibungen vorgelegt wurden bzw. die Vermietungssituation unklar ist, kommen zur Anwendung:



Kat A	6,67 €
Kat B	5,00 €
KAT C	3,30 €
KAT D brauchbar	2,23 €
KAT D nicht brauchbar	1,12 €

Die im Status als „verm“ ausgewiesenen Objekte waren bewohnt bzw. wurden Mietverträge vorgelegt. Die im Status als „verm?“ ausgewiesenen Objekte könnten noch bewohnt sein und es waren keine klaren Indizien für einen Leerstand gegeben. Bei den als „leer“ ausgewiesenen Objekten wird ein Leerstand vermutet, jedoch kann dieser aus der Sicht des Sachverständigen nicht mit Sicherheit bestätigt werden. Eine aufrechte Hausverwaltung ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei jenen Objekten, die vermietet sind oder wo eine Vermietung vermutet wird und keine Vorschreibungsdaten bekannt sind, wird ein fiktiver Mietzins gemäß der zum Stichtag gegebenen Ausstattungskategorie eingepreist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei jenen Objekten, von denen kein Mietzins bekannt ist, der Mietzins auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Befundaufnahme angesetzt wird.

Für das Geschäftslokal Top 5 im Erdgeschoss und die Wohnung Top 6 wird aufgrund der unbefristeten Vermietung und der unklaren Wertsicherungsvereinbarung der Mietzins gem. Mietvertrag in Ansatz gebracht.

Der nachhaltige Mietertrag stellt sich wie folgt dar:

Lfn	Top	Widm	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m ² *	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m ²
1	1	W			verm?	35,25 m ²		78,61 €	2,23 €
2	5	G	u		verm	221,08 m ²	312,61 €		1,41 €
3	6	W	u	C	verm	34,20 m ²	67,74 €		1,98 €
4	8**	W			leer	27,11 m ²		203,33 €	7,50 €
5	9**	W			leer	45,67 m ²		342,53 €	7,50 €
6	10	W	u	D	verm	21,54 m ²	26,21 €		1,22 €
7	11-12	W			leer	52,56 m ²		394,20 €	7,50 €
8	13	W			verm	35,24 m ²		176,20 €	5,00 €
9	14-15	W			verm?	28,37 m ²		93,62 €	3,30 €
10	16-17	W			verm?	55,34 m ²		123,41 €	2,23 €
11	18	W	u	D	verm	40,79 m ²	89,05 €		2,18 €
12	19-20	W			leer	53,48 m ²		401,10 €	7,50 €
13	21-22	W	?	?	verm	38,03 m ²		125,50 €	3,30 €
14	23	W			leer	29,49 m ²		176,94 €	6,00 €
15	24	W			leer	27,55 m ²		165,30 €	6,00 €



Lfn	Top	Widm	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m ^{2*}	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m ²
16	25-26	W			leer	68,73 m ²		515,48 €	7,50 €
17	27	W			verm?	26,97 m ²		60,14 €	2,23 €
18	28	W			verm?	26,49 m ²		59,07 €	2,23 €
19	29-30	W			verm?	37,02 m ²		82,55 €	2,23 €
20	31	W	u	D	leer	29,52 m ²		177,12 €	6,00 €
Summe						934,43 m²	495,61 €	3.175,09 €	3,93 €

*) gem. Vermessung durch die Meixner Vermessung ZT GmbH

**) unter der Prämisse der Zusammenlegung bzw. Neugestaltung der Grundrisse von jeweils über 30m²

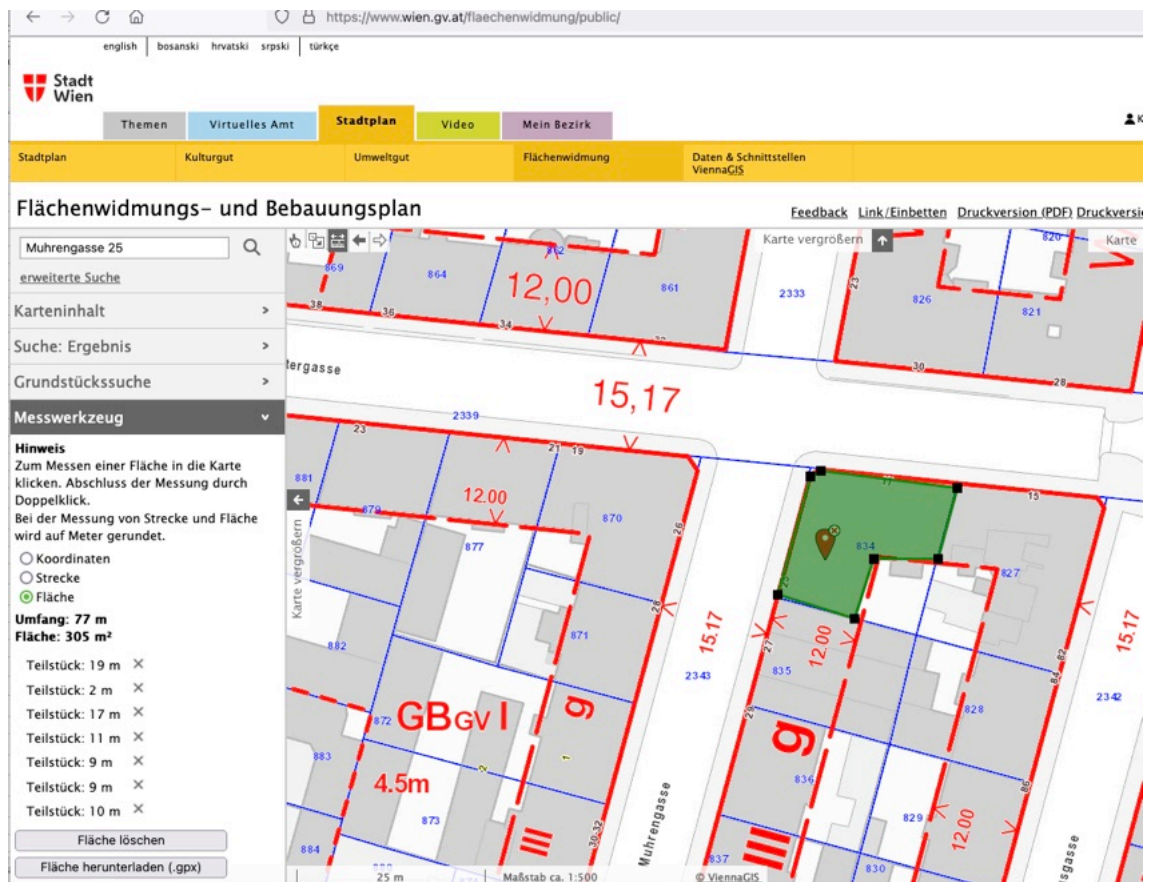
Nettomieten gem. vorgelegter Unterlagen	495,61 €
Nettomieten fiktiv	3.175,09 €
Nettomieten erzielbar	3.670,70 €

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

3.3.4. Potential Dachgeschossausbau

Für das mögliche Potenzial einer Nutzflächenschaffung in der noch vorhandenen Rohdachbodenfläche wird der Grundkostenanteil der Dachbodenfläche als Mehrwert angesetzt. Ohne Vorliegen eines Ingenieurbefundes über die Statik des Hauses kann seitens des Sachverständigen über die Ausbaubarkeit des Dachbodens keine Aussage getroffen werden.

Für den Dachgeschossausbau wurde, ausgehend der Messung aus dem Flächenwidmungsplan eine Fläche von rund 300 m² angenommen. Das Dachbodenpotential wird aufgrund der dargestellten Unsicherheitsfaktoren mit 50 % des Grundkostenanteils in der Berechnung gewürdigt.



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Addition des kapitalisierten Reinertrags sowie dem diskontierten Bodenwert. Das Ergebnis gestaltet sich wie folgt:

	%	m ²	€/m ²
Grundkostenanteil der Bestandobjekte exkl.		826,95	€ 1.750,00
Kellerfläche Top 5			€ 1.447.162,50
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 1.447.162,50

Baujahr	?
fiktives Baujahr	1965
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	40
Liegenschaftszinssatz	0,50 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,81914



diskontierter Bodenwert € 1.185.427,04

erzielbare Nettomiete	m ²	pro Monat	pro Jahr
	934,43	€ 3.670,70	€ 44.048,38
Jahresrohertrag			€ 44.048,38
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 1.321,45
Mietausfallswagnis in %		2 %	-€ 880,97
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.) bezogen auf oberirdische Fläche		€ 1,20	-€ 11.908,08
Jahresreinertrag			€ 29.937,88
Restnutzungsdauer/ Jahre		40	
Liegenschaftszinssatz		0,50 %	
Rentenbarwertfaktor V		36,17223	

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 1.082.919,74

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 1.082.919,74
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 1.185.427,04
Potential DG-Ausbau	300,00 m ²	€ 875,00 /m ²	€ 262.500,00
Kauttionen			-€ 240,02
offene Forderungen Buchhaltungsabteilung 34			-€ 25.290,45
abzüglich Sanierungsbedarf leerstehende Objekte	334,11 m ²	€ 1.250,00 /m ²	-€ 417.637,50
abzgl. Sofort-Sicherungsmaßnahmen allg. Flächen	934,43 m ²	€ 650,00 /m ²	-€ 607.379,50
Summe			€ 1.480.299,31
Risikoabschlag*	-10,00%		-€ 148.029,93
			€ 1.332.269,38

Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet rd. € 1.330.000

*) Flächendifferenzen, teilweise Abweichungen in den Planunterlagen, unklare Vermietungssituation, etwaige Kautionsansprüche, usw.

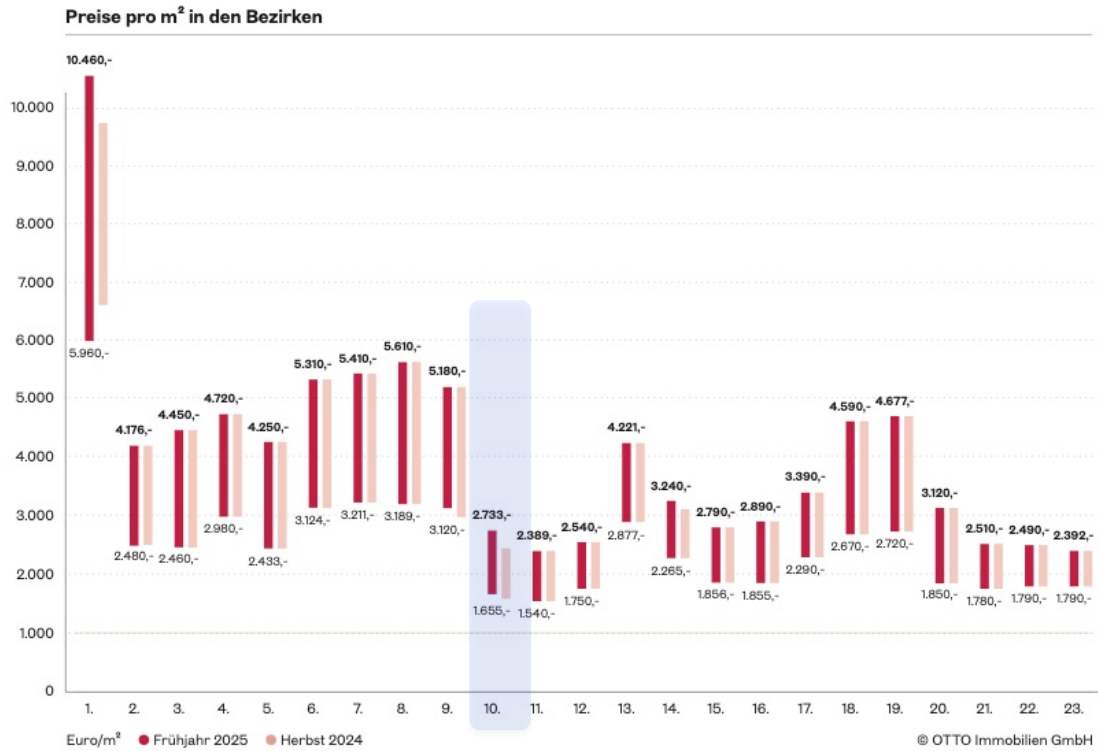
Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von einer marktübliche Kenngröße, der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. € 1.426



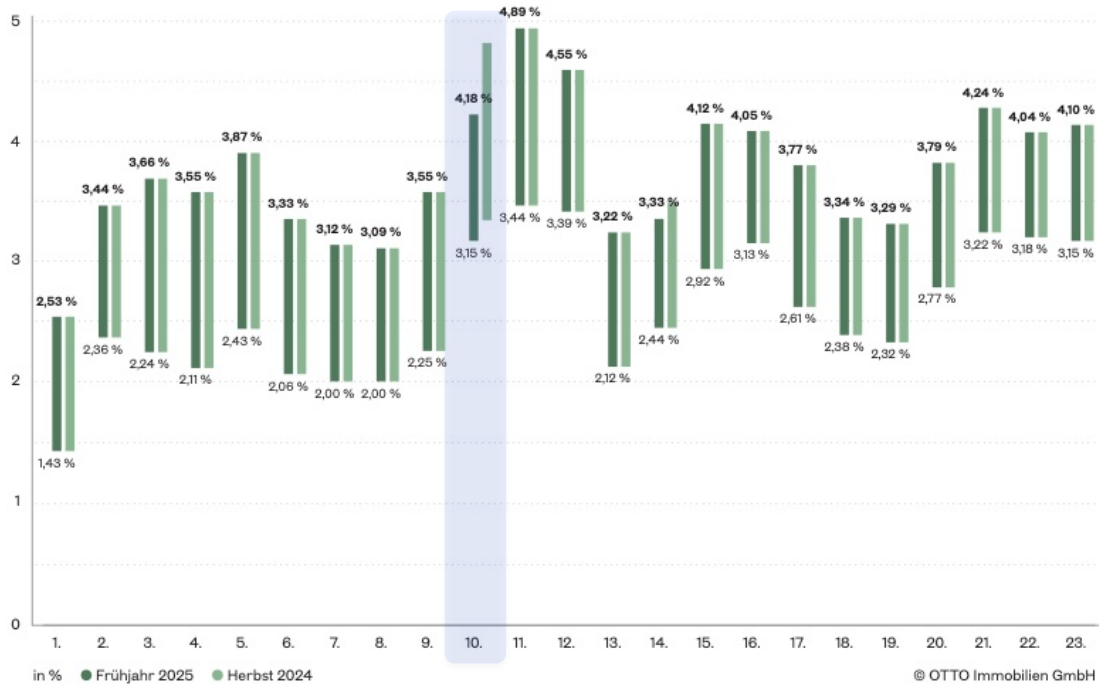
3.3.6. Plausibilisierung

Im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2025 sind folgende Werte ausgewiesen:





Renditen in den Bezirken



Quelle: Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2025

Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2025) wird für Zinshäuser im 10. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.400,- und € 3.200,-/m² sowie Renditen zwischen 3,0 % und 4,7 % angegeben.



3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012¹

Durch das 1. Stabilitätsgesetz wurde dem § 6 Abs. 2 UStG zwei Sätze angefügt, deren Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung des § 28 Abs. 38 UStG „neu“ für beträchtliche Diskussionen sorgen:

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

*„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks **nahezu ausschließlich** für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.*

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“

In § 28 wird nach dem Abs. 37 folgender Abs. 38 angefügt:

*„(38) 1. § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, (also die vorgenannte neue Bestimmung !!) ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die **nach dem 31. August 2012 beginnen**, sofern mit der **Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1. September 2012** begonnen wurde, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 auf **Wohnungseigentum**, das nach dem 31. August 2012 **erworben** wird.*

Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegen- der Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen.“

Das BMF vertritt in einer FAQ-Liste vom 24.8.2012 die Meinung, dass ein **Wechsel auf der Vermieterseite nach dem 31.8.2012 stets zur Anwendung der oben genannten neuen Bestimmung führt**, somit zum **Entfall** der früher bestehenden **Optionsmöglichkeit** für den Neueigentümer, da dieser das Vermietungsobjekt nicht selbst errichtet hat.

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vor-

¹ Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



steuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG und die zitierte Rechtsmeinung des BMF, geltend macht, dass der bisher vom Alteigentümer erklärte Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht auf den Zinshauserwerber weiterwirkt und damit ab dem **Eigentümerwechsel** die **Verrechnung von 20% Umsatzsteuer** durch den Zinshauserwerber, der ja das Objekt nicht selbst hergestellt hat, gegen § 6 Abs. 2 UStG „neu“ verstößt und damit **gesetzwidrig** ist und er nicht gezwungen werden kann, gesetzwidrige Beträge an den „neuen“ Vermieter zu bezahlen.

Der neue Vermieter kann versuchen, sich auf **§ 30 UStG** zu berufen und entsprechend dieser Bestimmung einen „**angemessenen Ausgleich**“ für diese Vorsteuerverlustsituation vom Mieter verlangen. Ob diese Bestimmung auf diese Fälle überhaupt zur Anwendung kommt, bzw. in welcher Höhe die Gerichte einem diesbezüglichen Begehren Rechnung tragen würden, bleibt abzuwarten, im ungünstigsten Fall - wenn diese Bestimmung nicht zur Anwendung kommt - würde dies bedeuten, dass der **Zinshauskäufer** in Zukunft Miete und Betriebskosten in diesen Fällen nur mehr „**netto**“ in Rechnung stellen darf, umgekehrt aber auch für diese Mietobjekte den anteiligen Vorsteuerbetrag verliert, somit einen realen wirtschaftlichen Verlust in Höhe der anteiligen, nicht mehr geltend zu machenden Vorsteuer erleidet.



4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

den 03. April 2025,

ergibt sich somit der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der 1/1 **Anteile** (B-LNr. 3) der Liegenschaft

per Adresse 1100 Wien, Muhrengasse 25 ident Schröttergasse 17

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 1157

€ 1.330.000,--

(in Worten: einmilliondreihundertdreißigtausend Euro)

Wien, 31. Juli 2025



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:

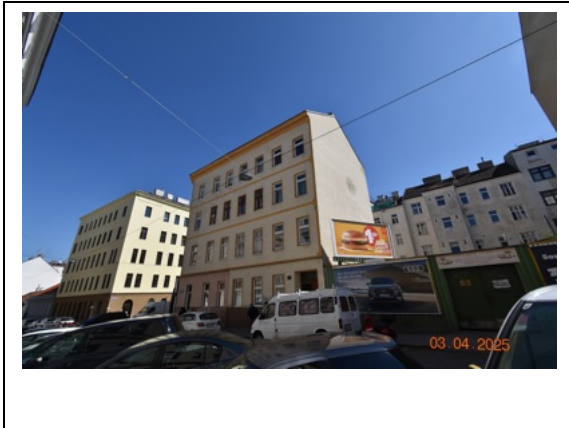


Foto 2:

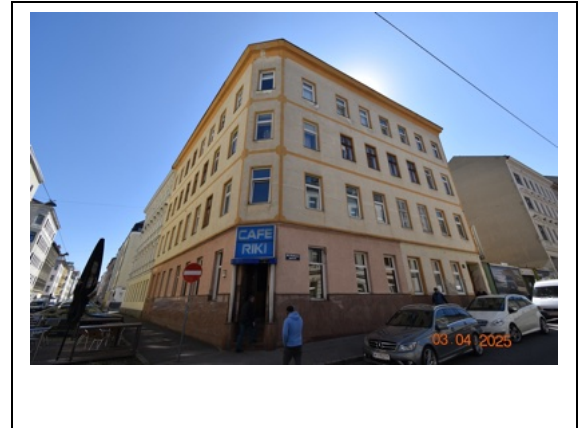


Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

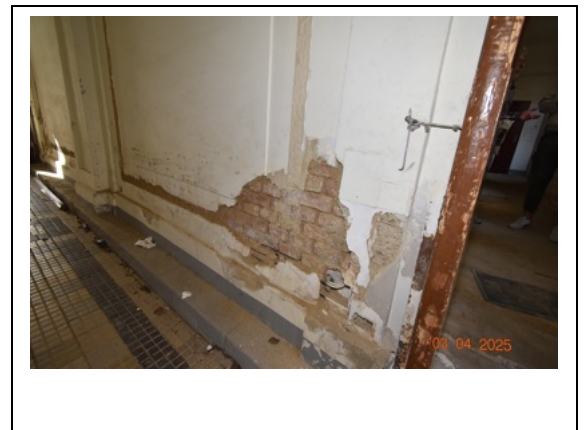




Foto 7:

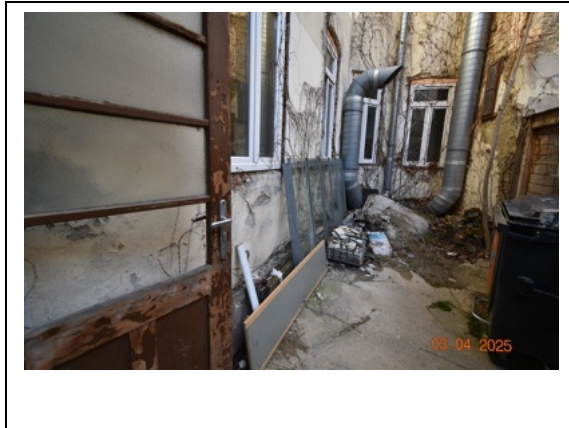


Foto 8:

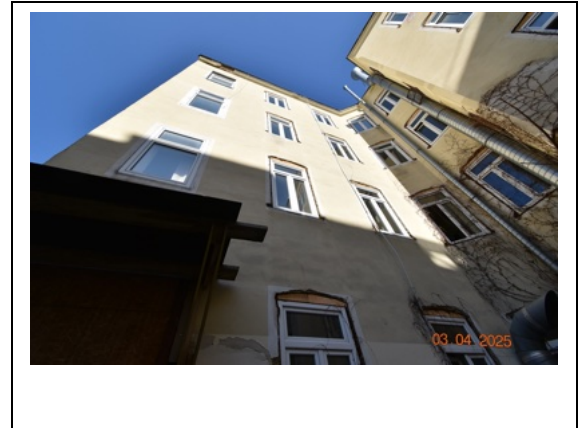


Foto 9:



Foto 10:

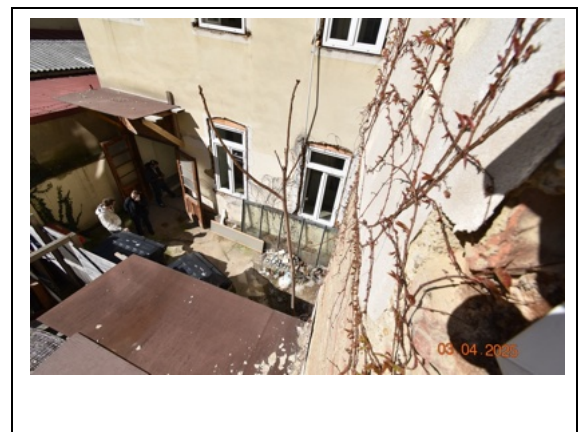


Foto 11:



Foto 12:





Foto 13:

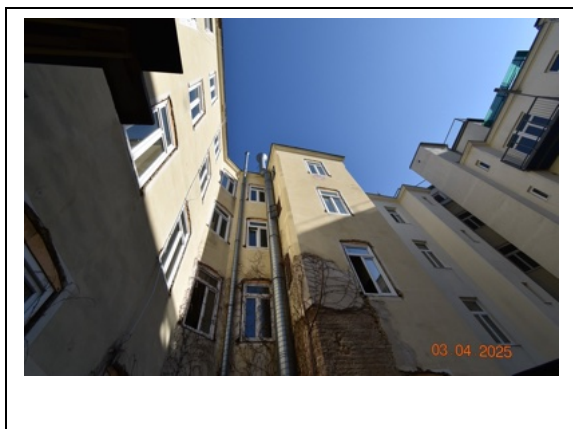


Foto 14:

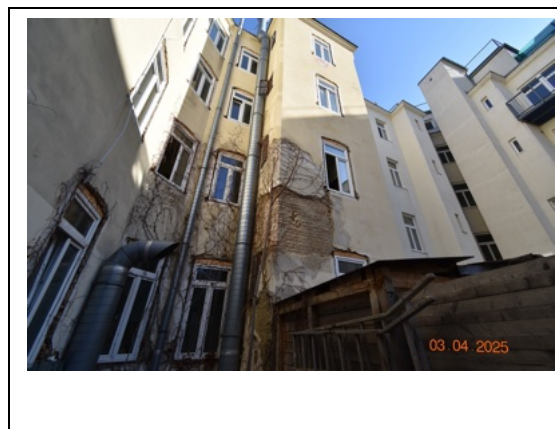


Foto 15:

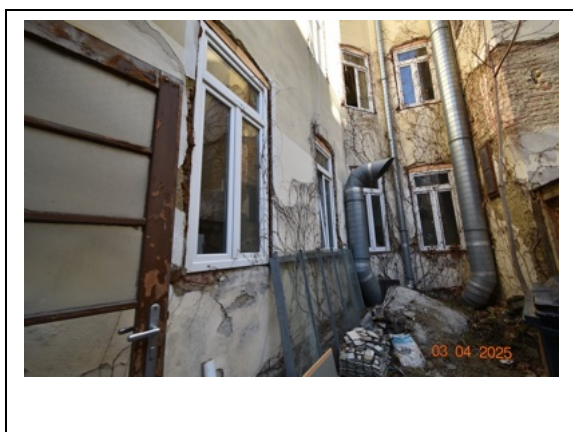


Foto 16:



Foto 17:

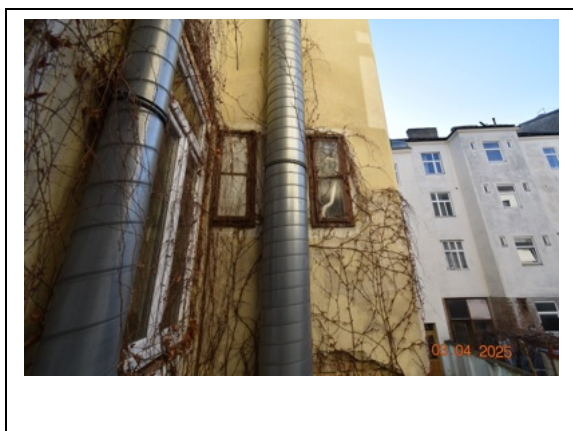


Foto 18:

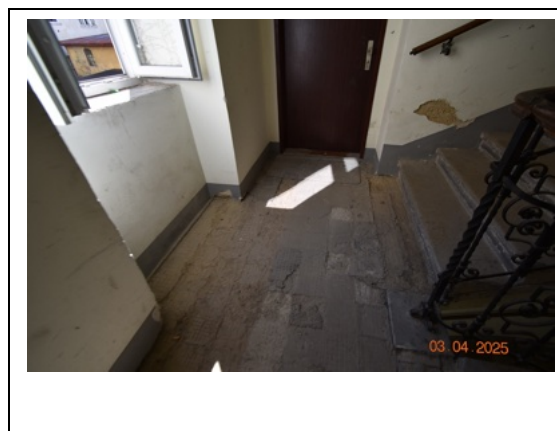




Foto 19:

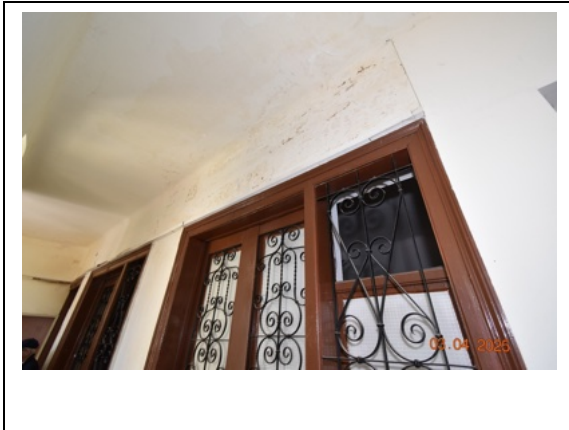


Foto 20:

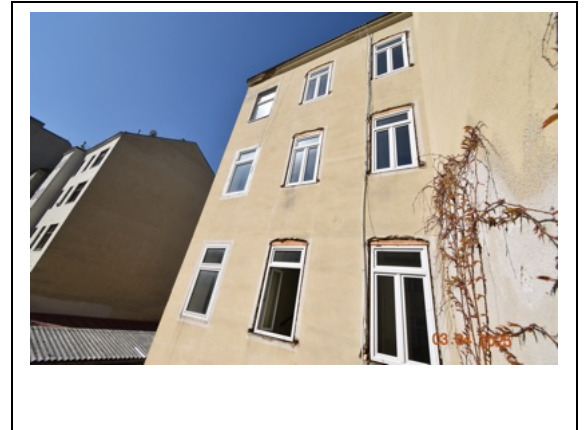


Foto 21:

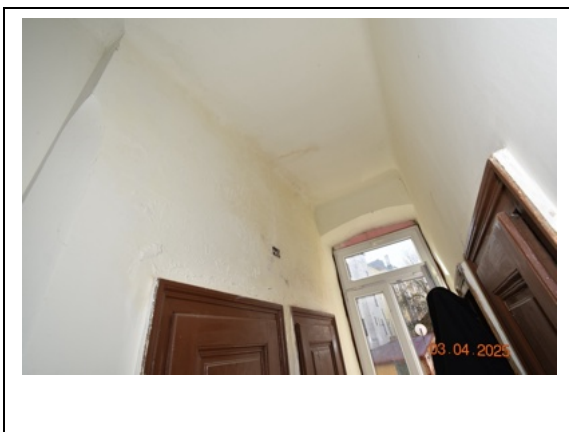


Foto 22:

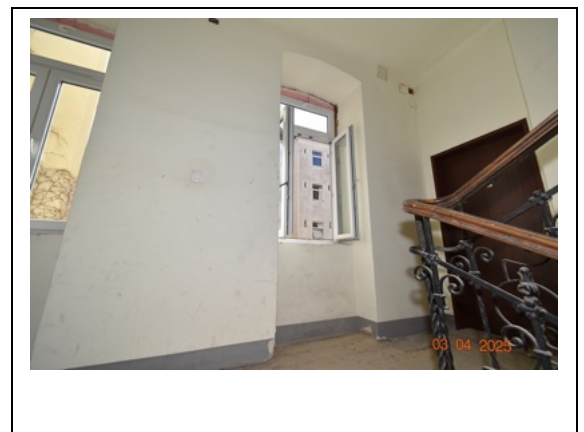


Foto 23:

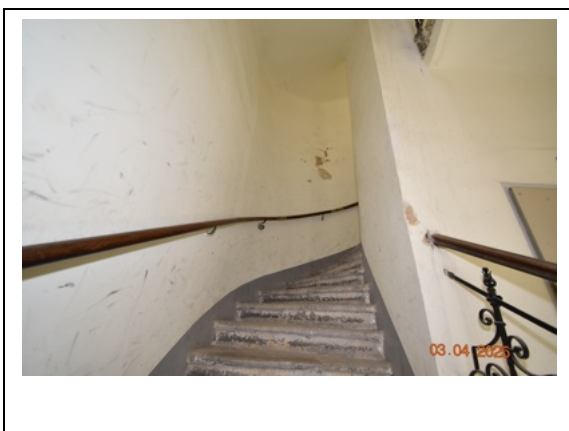


Foto 24:

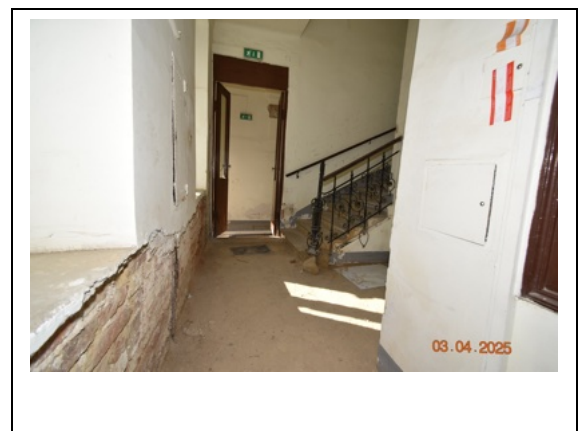




Foto 25:

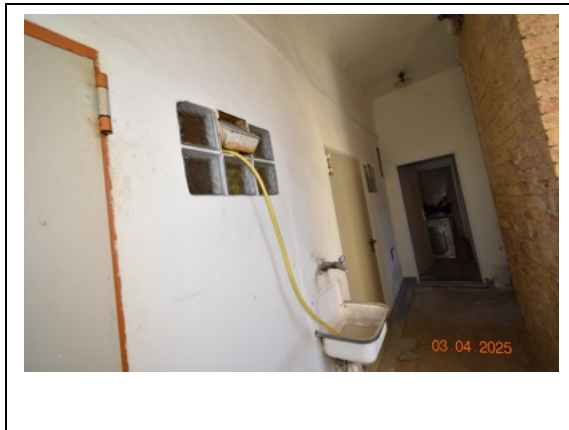


Foto 26:

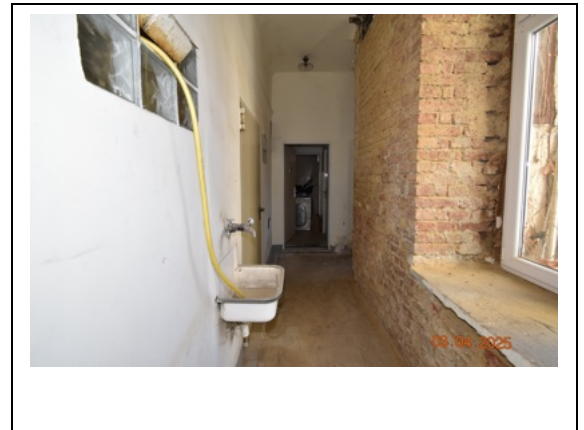


Foto 27:



Foto 28:

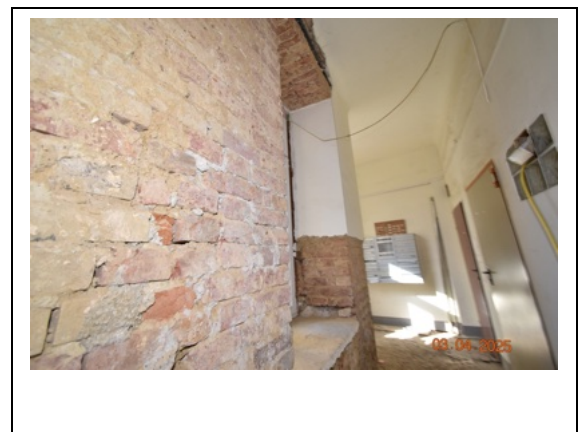


Foto 29:

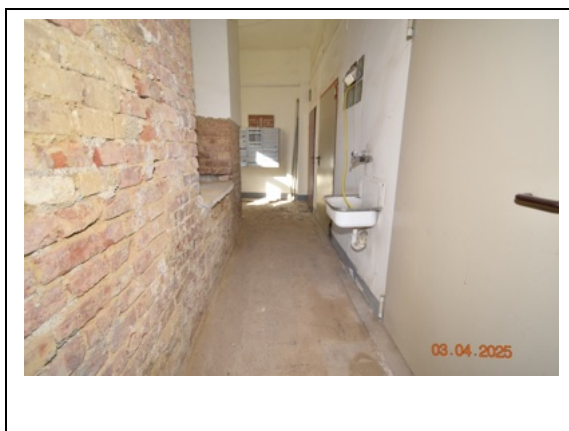


Foto 30:

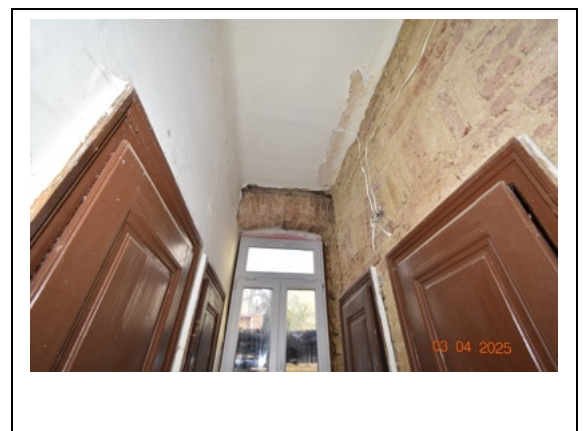




Foto 31:

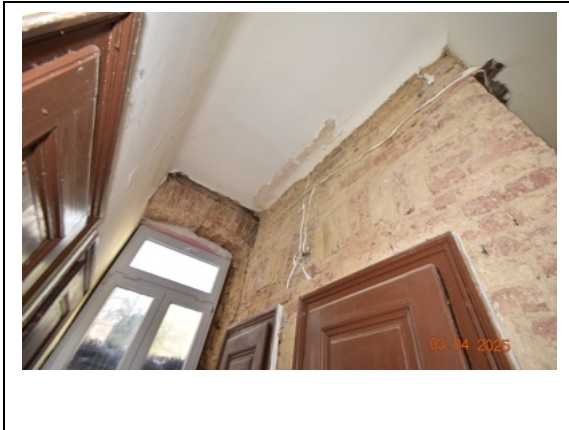


Foto 32:

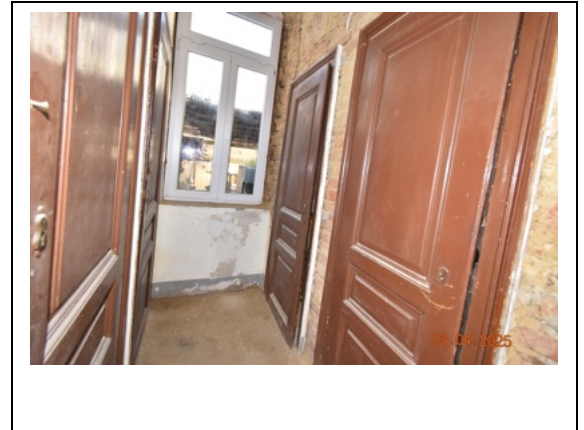


Foto 33:



Foto 34:

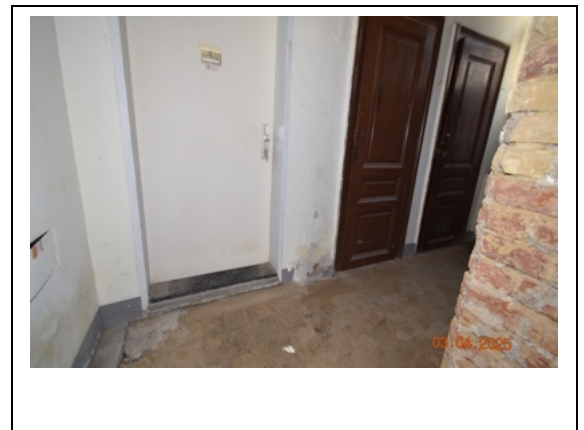


Foto 35:

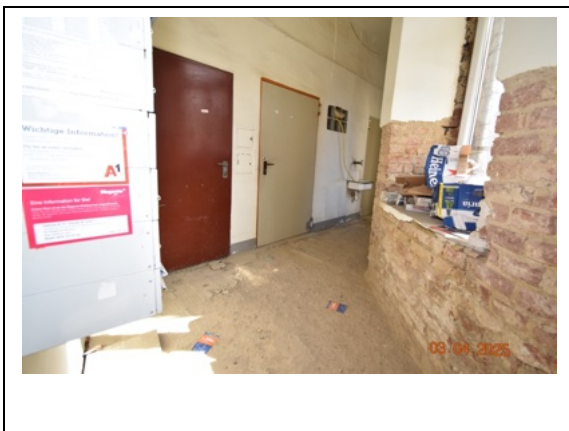


Foto 36:

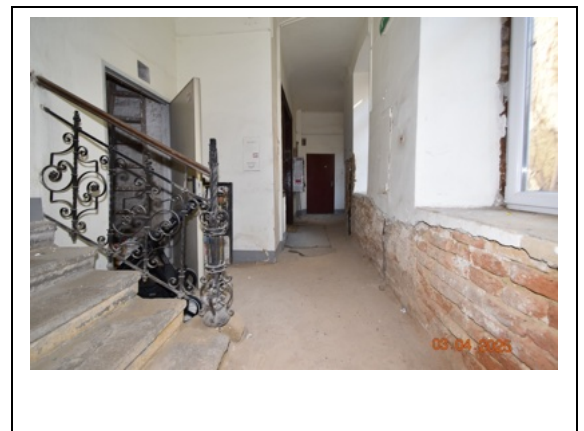




Foto 37:

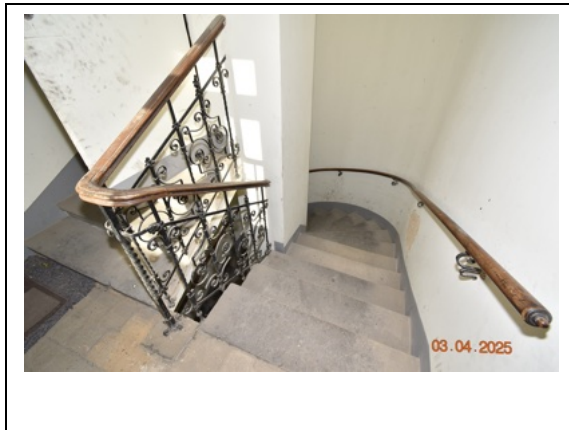


Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:

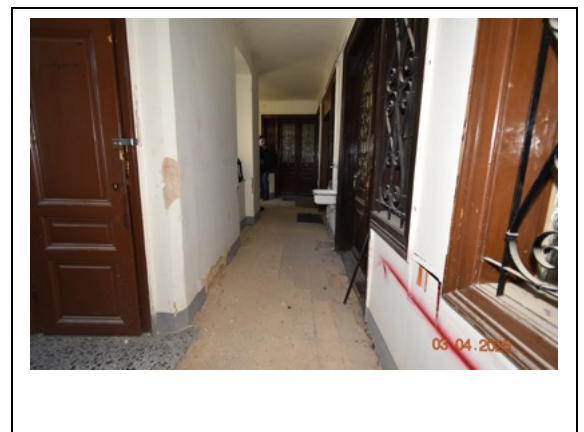


Foto 41:

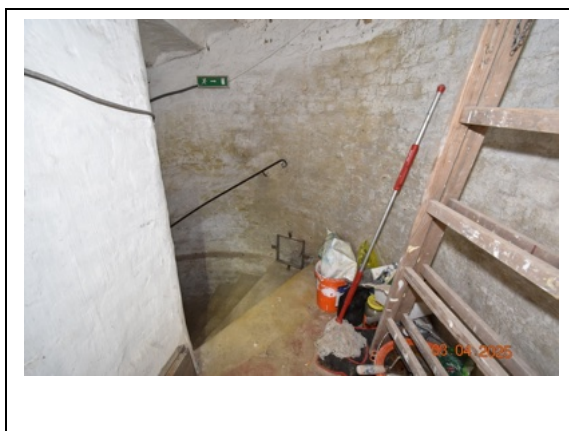


Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:



Foto 45:

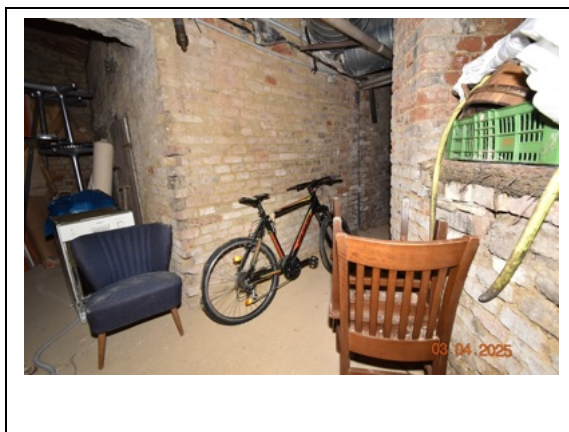


Foto 46:

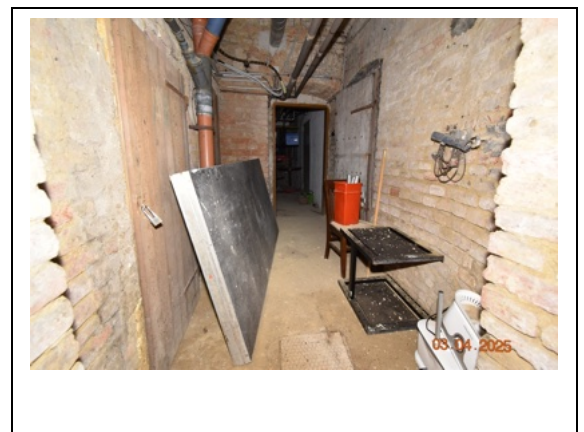


Foto 47:

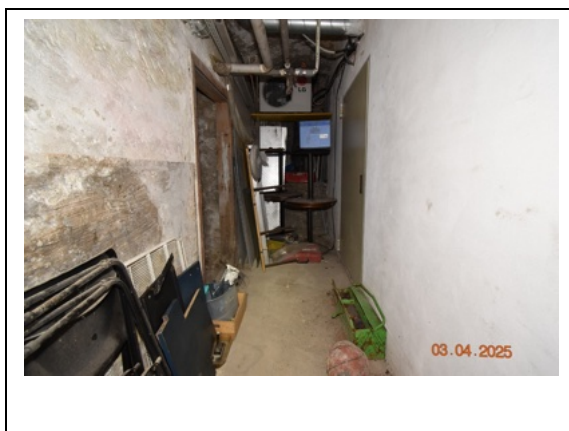


Foto 48:





Foto 49:

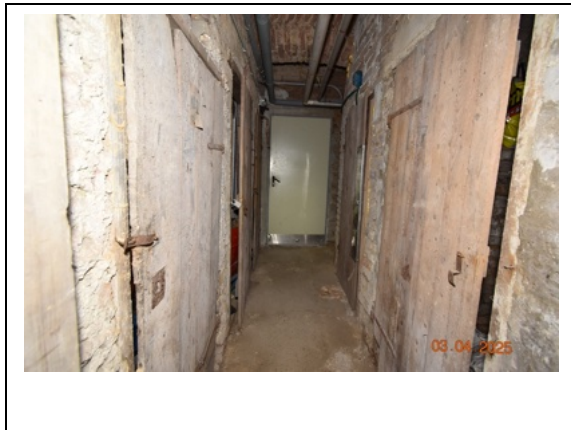


Foto 50:



Foto 51:



Foto 52:



Foto 53:



Foto 54:





Foto 55:



Foto 56:



Foto 57:



Foto 58:

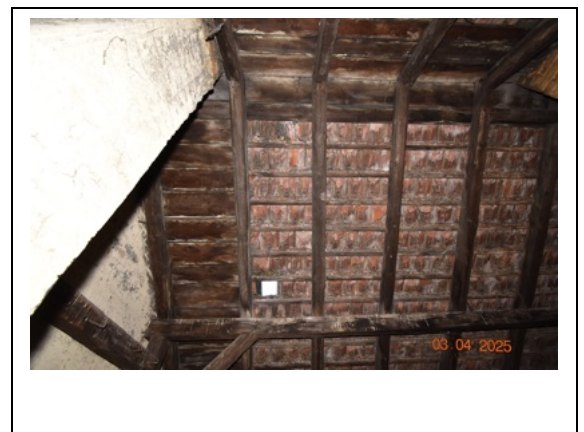


Foto 59:



Foto 60:





Foto 61:



Foto 62:



Foto 63:



Foto 64:



Foto 65:



Foto 66:

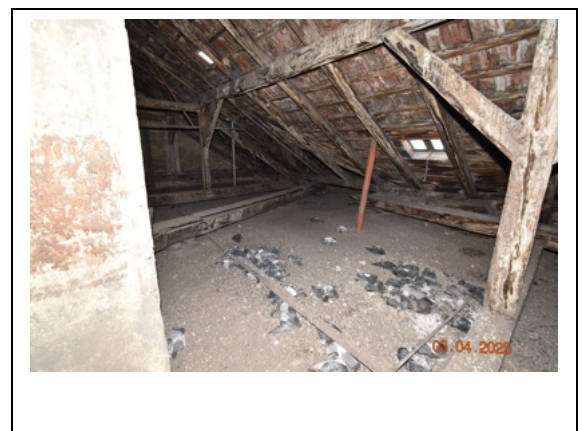




Foto 67:



Foto 68:



Foto 69:

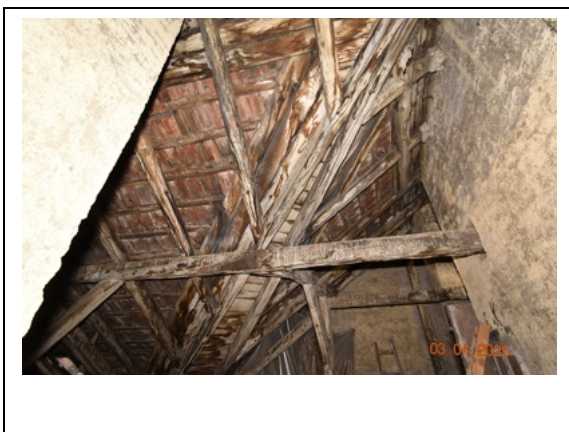


Foto 70:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	9 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag Top 5	8 Seiten
Anlage./III	Mietvertrag Top 6	4 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag Top 10	5 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag Top 18	5 Seiten
Anlage./VI	Untermietvertrag Top 21	4 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag Top 31	4 Seiten
Anlage./VIII	Nutzflächenvermessung Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	4 Seiten
Anlage./IX	Grundriss KG Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite
Anlage./X	Grundriss EG Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite
Anlage./XI	Grundriss OG 1 Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite
Anlage./XII	Grundriss OG 2 Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite
Anlage./XIII	Grundriss OG 3 Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite
Anlage./XIV	Grundriss DG Meixner Vermessung ZT GmbH vom 27.05.2025	1 Seite

M. B.-A. X. 87005/11.

Selbständiger Wirkungskreis.**Magistratisches Bezirksamt.**

B ü h n E d u a r d , bauliche
Umgestaltungen im Hause H.-Nr. u.
Grundb.-G.-Z. 1157 des X. Bezirkes
O.-Nr. 17, Schröttorgasse .

Wien, am 6. Juni 1911 .

Über den ^{an 23. IV. 1911} ~~dem Stadtbaumeister~~ vorgenommenen Augenschein wird
dem Herrn Eduard B ü h n , als Eigentümer des Hauses ,
G.-Nr. u. G.-Z. 1157 des X. Bez. Or. Nr. 17, Schröttorgasse
die nachgesuchte Bewilligung erteilt, in diesem Hause bauliche
Umgestaltungen vorzunehmen, welche darin bestehen, dass
im Eckgeschäftslokale im Parterre die Scheidewand in
der Schröttorgasse abgetragen u. zur Unterstützung der
darüber befindlichen Scheidewänden ein eiserner Träger
im Profil Nr. 30 eingezogen wird .

Der Bezirksamtsleiter :



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei
Bez. 10 - 19 und 21 - 23
Außenstelle für den 10. Bezirk
Laxenburger Straße 43
1100 Wien

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

MA 37/10 - Mührengasse 25/1/73

Einlegen EZ 1157 KG Favoriten

10. Bez. Mührengasse GMr. 25
Gst.Nr. 834, EZ 1157 des Grund-
buches der Kat.Gen. Favoriten

Wien, am 19. Juli 1973

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

Bauliche Abänderungen

Wien, 9. März 1973

B E S C H L U S S

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit der Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 1157 des Grundbuches der Kat.Gen. Favoriten, Gst.Nr. 834 in Wien 10., Mührengasse GMr. 25 nachstehende bauliche Abänderung durchzuführen:

Es sollen die im ersten Stockwerk gelegenen Wohnungen Nr. 11 und Nr. 12 durch Herstellung einer Durchöffnung zu einer Wohnung zusammengelegt werden. Die Küche der Wohnung Nr. 12 soll in ein Bad umgewandelt werden.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

- atp*
- 1) Vor Baubeginn ist ein Befund über die Decke im Bereich des zukünftigen Badezimmers vorzulegen.
 - 2) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist ein Gutachten über die Isolierung im Badezimmer vorzulegen.
 - 3) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/10 anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der den Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 14. 2. 1973 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
für die Bezirke 10-19 und 21-23
im selbst. Wirkungsber.
Außenstelle für den 10. Bezirk
Wien 10., Laxenburger Str 5c 43

M. Abt. 37/X - Muhrengasse 25

2/65

10. Bez. Muhrengasse 0Hr. 25
Ost.Kr. 834 in E.Z. 1157 des
Grundbuches der Kat.-Gem. Favoriten

Bauliche Abänderungen

Wien, am 26. September 1965

B e s c h e i d :

Dem. § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit der Genehmigung versehenen Plan Herrn Johann FLÖHLE, G.V., die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 1157 des Grundbuches der Kat.-Gem. Favoriten, Ost.Kr. 834/ in Wien 10., Muhrengasse 25 nachstehende bauliche Abänderung durchzuführen:

Es sollen nach Abschlagen des schadhafte Verputzes die Straßenschaulflächen des Wohngebäude neu hergestellt werden.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1. Baustofflagerungen auf der Verkehrsfläche sind nur nach Erteilung der hierfür gem. § 123 BO für Wien erforderlichen Bewilligung gestattet. Um diese Bewilligung ist bei der M. Abt. 35 - 6 anzusuchen.
2. Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO von Bauführer der M. Abt. 37/X anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g :

Der den Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung von 17. Spt. 1965 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

./.

Planunterlagen ausgereicht
Bedingungen erfüllt
Einlegen EZ 1157 KG Favoriten

Wien, am 1978 -05- 24

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

[Signature]
Oberstadtkameral

MA 37/10-Löhrengasse 25/3/77

10. Bezirk, Löhrengasse GMr. 25
Gst.Nr. 834 in L.Z. 1157 des
Grundbuches der Gst.Nr.
Favoriten.

Bauliche Änderungen

Wien, 1978 05 24

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach den mit dem entlichen Lichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft L.Z. 1157 des Grundbuches der Gst.Nr. Favoriten, Gst.Nr. 834 in Wien 10. Bezirk, Löhrengasse GMr. 25 nachstehende bauliche Änderungen durchzuführen:

Die Löhnungen 1 und 2 werden nach Litragen der Trennwand und der Scheidewand als Lokal veranlagt. In der Küche der Löhnung 2 wird eine senkrechte Anlage errichtet. Die Entlüftung erfolgt mittels des Sauchfanges lfd.Nr. 26.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

Der Bauantrag ist gemäß § 124 Abs. 2 BO vom Bauantraggeber MA 37/10 anzuzeigen.

Der Bauantraggeber ist verpflichtet, die Festigkeit von Tragwerken und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen ist gemäß § 127 Abs. 1 lit. b BO eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.

Es ist demnach zur Ermöglichung der Beschau der Tragwerke mindestens drei Tage vorher Anzeige zu erstatten. Vor Erlassung einer Bewilligung für die baulichen Änderungen wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Ausführung binnen 6 Wochen der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g .

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und den Ergebnissen der öffentlichen Verhandlung vom 12. Dezember 1977 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

1985-07-26

Wien, am

Bewilligungsmäßig hergestellt

Einlegen EZ 1157 Grdb. Favoriten

Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10 - Muhreng. 25/2/85

Wien, 8.1.1986

10. Bezirk, Muhreng. ONr. 25
EZ 1157 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die im 3. Stock gelegenen Wohnungen Tür Nr. 25 und 26 sollen nach Herstellung eines Türdurchbruches zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden. Von der ehemaligen Küche der Wohnung Tür Nr. 26 wird ein Teil mittels einer Scheidemauer abgetrennt und als Bad ausgebildet.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Baubehörde anzuzeigen.
- 2) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnungen usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 3) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 3 BO verzichtet.
- 4) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ONORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mind. 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines Befundes über die Verwendbarkeit des Rauchfanges als Lüftung bei der Baubehörde anzuzeigen.

Wien, am 1992 -11- 04 AV 1992 -01- 23

Bewilligungsgemäß hergestellt

Einlegen EZ 1157 Grdb. tax.

Bescheid übernommen.

Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

~~NADA HORVAT~~
~~Fertighäuser~~ ~~Kacheldöfen~~
~~Bauelemente~~
~~Westbahnstraße 38~~
~~1070 Wien - Tel. 93 45 88~~

MA 37/10-Muhrengasse 25/5022/91

10. Bezirk, Muhrengasse ONr. 25
ident. mit Schröttergasse ONr. 17
EZ 1157 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen

NOVICA STEVIC
BAUGESELLSCHAFT M.B.H.
LIENFELDERGASSE 58
1160 WIEN 3 450 13 50
Wien, 04. Okt. 1991

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Erdgeschoß wird die Wohnung Tür Nr. 4 durch Wandabbruch vom bestehenden Ecklokal Tür Nr. 3 einbezogen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 schriftlich anzuzeigen.
- 3) Mindestens 1 Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1 lit b BO über die Festigkeit der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der MA 35-S (1200 Wien, Dresdner Straße 75) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.
- 4) Gemäß § 127 Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plan und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.
- 5) Der Bauführer hat sich vor Beginn der Unterfangungsarbeiten davon zu überzeugen, daß innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden.

AV 1992 -01- 27

Baubeginn mit 20.1.1992 angezeigt. Lf

Wien, am 1992-11-07
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 1157 Grdb. Favoriten
Für den Abteilungsleiter: *Kon*

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Muhrengasse 25/444/92

Wien, 13. März 1992

10. Bezirk, Muhrengasse ONr. 25
ident. mit Schröttergasse ONr. 17
EZ 1157 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen - Baubewil-
ligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im bestehenden Ecklokal sollen Teile der tragenden Mittelmauer entfernt und durch Unterzüge unterfangen werden. Der Zugang zu den Sanitärräumen wird neu gestaltet.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 schriftlich anzuzeigen.
- 2) Mindestens 1 Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs. 1 lit b BO über die Festigkeit der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der MA 35-S (1200 Wien, Dresdner Straße 75) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.
- 3) Gemäß § 127 Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plan und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.
- 4) Der Bauführer hat sich vor Beginn der Unterfangungsarbeiten davon zu überzeugen, daß innerhalb der in statischer Hinsicht in Betracht kommenden Gebäudeteile die Verschließungen erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden vorhandenen Bauteile (Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden.

EZ 1157/Fav.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Muhrengasse 25/4218/92

Wien, 03. Nov. 1992

10. Bezirk, Muhrengasse ONr. 25
EZ 1157 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen - nachträg-
liche Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nachträglich die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorgenommen zu haben:

Im bestehenden Ecklokal wurden nach Herstellung einer Scheidewand ein Abstellraum geschaffen und Raumwidmungen geändert.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist dem eingereichten Plan und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

#W-1 ✓

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Muhrengasse 25/751/97

Wien, 4. März 1997

10. Bezirk, Schröttergasse 17 -
Muhrengasse ONr. 25 EZ 1157 der
Kat. Gem. Favoriten

Wien, am 21. Juli 2000
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 1157, Grab Favoriten
Für den Abteilungsleiter:
[Signature]

Bauliche Änderungen

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des § 119a wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der im Kellergeschoß an der Front Schröttergasse befindliche Stall soll in ein Lokal umgewidmet werden. Bedingt dadurch wird eine Verbindungsstiege zum Ecklokal im Erdgeschoß hergestellt. Weiters werden Sanitärräume eingebaut und die Waschküche verlegt. Schließlich wird die im Erdgeschoß befindliche Wohnung Tür Nr. 5 aufgelassen und zum Lokal einbezogen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) schriftlich anzuzeigen. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstatet.
- 2) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnungen usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 3) Auf die Bestellung eines Prüfindenieurs und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4) Unterfangungsträger sind, soweit sie auf Mauerwerk aufliegen, auf entsprechend bemessene Auflagerplatten zu verlegen.
- 5) Hohlräume der Trägerprofile sowie Hohlräume zwischen den Trägern sind auszumauern oder auszubetonieren.
- 6) Stahlträger, Stahlstützen und Zugbänder sind derart zu ummanteln, daß sie gemeinsam mit der Ummantelung als feuerbeständige Bauteile angesehen werden können.

AV 21. März 1997

Baubeginn mit 18.3.1997 angezeigt. [Signature]

Neuvermietung von Mietgegenständen, auf die d

Anwendung findet

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresgesamtmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergebühung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergebühung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (Wien 3, Vordere Zollamtsstr. 5) zu erfolgen. Beträgt die Gebühr nicht mehr als S 500,—, sind die entsprechenden Bundesstempelmarken auf dem Vertrag anzubringen. Vergebühung binnen 1 Monat ab Abschluß.



MIETVERTRAG

(des Richtwertkontingente Wohnung) Geschäftsräume

zwischen Hermann u. Maria Frisch

als Vermieter

vertreten durch:

und

Herrn Sefcet Jurić

als Mieter.

- I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 1100 Wien, Muhrengasse 25
gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 5
Nutzfläche derzeit 26,47 m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Wohnung entspricht in ihrer Ausstattung der Kategorie ~~A B C D~~

1. Die Wohnung* besteht aus Zimmer(n) ~~Kabine(n), Küche, Wohnschlafraum, Badezimmer (Badenische)*, Vorraum, WC.~~
Sonstige Räume oder Flächen: Geschäftsräume

Mitvermietet: Kellerabteil, Bodenabteil*

2. Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

- II. 1. Der vom Bundesministerium für Justiz für das Bundesland
verlautbarte Richtwert beträgt am Tage des Vertragsabschlusses S pro m² und Monat.
2. Vermieter und Mieter stellen nach Begehung den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes hinsichtlich der folgenden, für die Beurteilung nach der vom Richtwert ausgehenden Angemessenheit des Mietzinses, maßgebenden Ausstattung und Lage wie folgt fest:
Zweckbestimmung der Wohnung:
Stockwerkslage und Lage innerhalb des Stockwerkes:

Ausstattung mit Balkon, Terrasse, Keller/Dachbodenräumen:

Mitvermieteter Hausgarten, Abstellplatz:

Sonstige bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung:

Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit z.B. Einstell-/Abstellplätzen (Garage):

Aufzugsanlage:

Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage:

Gemeinschaftsanlagen und Räume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen:

Gemeinschaftsantennen:

Saunen:

Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer von ihm errichteten oder bezahlten Etagenheizung:

Erhaltungszustand des Hauses:

Wurden Abstriche für Kategorie B oder Kategorie C vorgenommen? ja/nein*.

Zustand der Wohnung:

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler)

Gasinstallationen (einschließlich Zähler)

Wasserinstallation

WC

Badegelegenheit (einschließlich Warmwasserbereitung)

Zentral-(Etagen-)heizung

Küche oder Kochnische (mit/ohne* Warmwasserbereitung)

Zu vermerken ist das Vorhandensein, die Brauchbarkeit oder ordnungsgemäßer Zustand oder sonstiger Zustand).

3. Hinsichtlich der Lage (Wohnumgebung) bestätigt der Mieter mit Unterfertigung des Vertrages, daß ihm der Vermieter bekanntgegeben hat, daß er einen Zuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4 und Abs 3 und 4 MRG beansprucht.

Der Richtwertermittlung liegt der Grundkostenanteil mit einem Betrag von S zugrunde.

Der Lage des Hauses entspricht ein Grundkostenanteil von S

Von der Differenz beansprucht der Vermieter pro Monat und m² Nutzfläche einen Zuschlag von 0,33% d.s.

S

Bei der Lage des Hauses wurden insbesondere folgende Umstände berücksichtigt:

4. Der Mieter verpflichtet sich, den Bestandsgegenstand
bis zu besichtigen.

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

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

- III. Das Mietverhältnis beginnt am 15.12.1996 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:
Kündigungstermine: oder:

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

oder:

- IV. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Monaten/Jahren* geschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung.
(Hier sind die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 und § 29a Abs 1 MRG zu beachten.)

V. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

VI. Der Mietzins setzt sich zusammen aus:

1. dem vereinbarten unter Zugrundelegung des Richtwertes angemessenen Hauptmietzins von monatlich S 651,16

Im Falle eines Mietvertrages auf bestimmte Dauer im Sinne des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG (3 Jahre) und § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG (Alteigentumswohnung) beträgt der Abschlag von 20% daher S
und der der bestimmten Vertragsdauer entsprechende tatsächlich vereinbarte zu zahlende Mietzins monatlich S

2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfester bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 3,2% beträgt, für Gebührensicherung des Versicherungsschutzes bemessung derzeit festgestellt mit S

3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl), welcher derzeit % beträgt, für Gebühren mit S monatlich;

4. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*.

5. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*.

6. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*.

7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S zur Sicherstellung für den Mietzins*/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für täglich fällige Einlagen Zinsen bezahlt werden. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*.

* Nichtzutreffendes streichen.

Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kaution zu verrechnen*.

8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 20% f. Geschäftsräume
- VII. Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z. B. Balkonverglasung u. a.) ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen nach diesem Vertrag zu erfolgenden Berechnungen zugrunde zu legen.
- VIII. Zur Wertsicherung des unter **Punkt VI, Z. 1.** vereinbarten Hauptmietzinses von S 651, 16 monatlich, und der Entgelte gem. Punkt VI, Z. 4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 5 Richtwert G und § 16 Abs 9 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Wird die 5%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschrift richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.
- IX. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke zu benutzen.
- X. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.
b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- XI. Die Untervermietung der Bestandsräume (ganz oder teilweise) ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, sowie dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzins-entgang und Prozeßkosten udgl.
- XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.
- XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.
- XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.
- XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.
- XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* – über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* – wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:
- XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.
- XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaues, der Neuanschaffung und der Reparatur von Geräten zu tragen.
- XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- XX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

XXI. Besondere Vereinbarungen:⁹

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt III. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilter Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenutzung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG, sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung): geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

siehe Beilage

- XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXIII. a) Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) trägt der Auftraggeber.
b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S ..52.842..... für 3 Jahre Jahre beträgt.
- XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt II. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:

Mieter:

HAUSINHAEUNG

[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

1880

2 March 5 AM

tel.: priv. 02230/29924

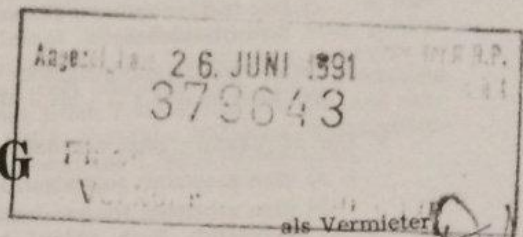
Herman Friedch

Ort: Schwadorf,

Datum: 15.12.1996

* Nichtzutreffendes streichen.

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresgesamtmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergebühung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergebühung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (Wien 3, Vordere Zollamtsstr. 5) zu erfolgen. Beträgt die Gebühr nicht mehr als S 500.—, sind die entsprechenden Bundesstempelmarken auf dem Vertrag anzubringen. Vergebühung binnen 1 Monat ab Abschluß.



MIETVERTRAG

zwischen

Hermann u. Maria Frisch
Himbergerstrasse 1
2432 Schwadorf

als Vermieter

vertreten durch:

und

Herrn Sefcet Juric

als Mieter.

I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 1100 Wien, Uhrengasse 25
gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 2 * Geschäftsraum Top Nr. 2, 3, 4 *
Nutzfläche derzeit 152.61 m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Woh-
nung hat die Kategorie A—B—C—D*

1. Die Wohnung* besteht aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochnische)*, Bade-
raum (Badenische)*, Vorraum, WC*/Gang-WC zur Alleinbenützung*/Mitbenützung*

2. Die Geschäftsräumlichkeit* besteht aus 1 Verkaufsraum, 1 Kellerraum

Mitvermietet: Kellerabteil, Bodenabteil*

3. Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begehung hin-
sichtlich der für die Kategorie der Wohnung bzw. Angemessenheit des Mietzinses maßgebenden Aus-
stattung wie folgt fest:

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler) ordnungsgemässer Zustand

Gasinstallationen (einschließlich Zähler) "

Wasserinstallation "

WC "

Badegelegenheit (einschließlich Warmwasserbereitung)

Zentral-(Etagen-)heizung

Küche oder Kochnische (mit/ohne* Warmwasserbereitung)

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

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zu-
stand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das
Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu for-
dern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst ver-
tragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter und sei-
ner zusammenwohnenden Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Licht-
leitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanla-
gen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den ande-
ren Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

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

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Miet-
gegenstand zu besichtigen.

II. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 1991 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:

Kündigungstermine: _____ oder:

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

oder:

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

IV. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:

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

V. Der Mietzins setzt sich daher zusammen aus:

1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von derzeit S monatlich*, oder:
b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, §§ 18 ff MRG*) von derzeit S monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertsicherung als vereinbart*, oder:
c) dem mit S monatlich vereinbarten angemessenen Hauptmietzins*, oder:
d) dem mit S 3.650,50 monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*.
2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 17,9 % beträgt.
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl), welcher % beträgt.
4. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*.
5. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*.
6. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*.
7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen*.
8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 10%

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

VII. a) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. a) und b)** vereinbarten Hauptmietzins von S 3.650,50 monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.—6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:

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

oder:

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

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*.

- oder:
- c) Zur Wertsicherung des unter Punkt V. 1. d) gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4-6* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
- Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 19 errechnete Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

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

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

IX. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

X. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.

XI. Veräußerung des im Geschäftsraum betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veräußerung seines Unternehmens dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Er haftet für eine durch Unterlassung dieser Bekanntgabe entgangene Mietzinszahlung. Der Mieter ist in Kenntnis, daß der Erwerber seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* — über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* — wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.

XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenutzbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

XX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z.B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

* Nichtzutreffendes streichen.

XXI. Besondere Vereinbarungen:*

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung: und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.
7. Der Vermieter nimmt die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 2—6 MRG (Baubewilligung nach dem 8.5.1945, Denkmalschutz u.a., Haus mit nicht mehr als 4 Wohnungen, Ausstattung, Wohnungsgröße, Standardanhebung nach 31.12.1967*) in Anspruch aus folgenden Gründen:

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

siehe Beilage

XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)

- XXIII. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) direkt an diese zu entrichten.
- b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebühung dieses Mietvertrages zu entrichten.
- c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S 6.715,13 i. Monat für Jahre beträgt.

XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:

Mieter:

HAUSINHABUNG
H. U. M. FRISCH

Himbergerstraße 1

Ort: 2432 Schwadorf

Tel.: 02230/22224

Geschäft: 02230/22233

Datum: 1. Juni 1991

* Nichtzutreffendes streichen.

Neuvermietung von Mietgegenständen, auf die das Mietrechtsgesetz Anwendung findet

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresgesamtmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergebühung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hievon. Die Vergebühung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (Wien 3, Vordere Zollamtsstr. 5) zu erfolgen. Beträgt die Gebühr nicht mehr als S 500,-, sind die entsprechenden Bundesstempelmarken auf dem Vertrag anzubringen. Vergebühung binnen 1 Monat ab Abschluß.



MIETVERTRAG

⌋ (B-Wohnung)

zwischen

Hermann u. Maria Frisch

als Vermieter

Himbergerstrasse 1, 2432 Schwadorf

vertreten durch:

und

Herrn Jukic Selvedin

als Mieter.

I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause ~~1100 Wien; Muhrengasse 25~~
..... gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 6/7 *

Nutzfläche derzeit 37 m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Wohnung hat die Kategorie Q brauchbar* - ~~nicht brauchbar~~.*

Die Wohnung* besteht aus 1 Zimmer(n) 1 Kabinett(en), Küche (~~Kochnische~~)*, Vorraum, WC*/Gang-WC ~~zur Alleinbenutzung*/Mitbenutzung*~~.

Mitgemietet: Kellerabteil, Bodenabteil*

3. Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

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

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler) ordnungsgemässer Zustand

Gasinstallationen (einschließlich Zähler) "

Wasserinstallation "

WC "

Küche oder Kochnische (mit/ohne* Warmwasserbereitung) "

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

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

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

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

II. Das Mietverhältnis beginnt am 1.9.1999 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:
Kündigungstermine: oder:

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

oder:

III. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Monaten/Jahren* geschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung. (Hier sind die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 und § 29 a Abs 1 MRG zu beachten).

*Nichtzutreffendes streichen.

- IV. Der Mietzins ist am Ersten jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.
Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:
- a) Der Kategoriezins D gemäß § 16 Abs 5 MRG*.
 - b) Der frei vereinbarte Hauptmietzins gemäß § 53 MRG (entsprechende vorzeitige begünstigte Rückzahlung öffentlicher Darlehen)*.
- V. Der Mietzins setzt sich zusammen aus:
1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von monatlich S 932,06 *
 aa) Im Falle eines Mietvertrages auf bestimmte Dauer im Sinne des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG beträgt der Abschlag für eine vereinbarte Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% und daher S*/ von mindestens 4 Jahren, aber weniger als 7 Jahren 20% und daher S*/ von mindestens 7 Jahren 10% und daher S*.
 Der der bestimmten Vertragsdauer entsprechende tatsächlich vereinbarte zu zahlende Hauptmietzins beträgt daher monatlich S*.
 ab) Im Falle einer Verlängerung um die höchstzulässige Restlaufzeit:
 Diese Vereinbarung muß schriftlich getroffen werden. Der Abschlag richtet sich sodann nach der vereinbarten Vertragsdauer gem. § 16 Abs 7 MRG (siehe dazu auch oben zu aa));
 oder der Hauptmietzins wird in gleicher Höhe wie der zulässige Hauptmietzins des durch die Verlängerung fortgesetzten vorangegangenen Mietverhältnisses festgesetzt.
 b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, §§ 18 ff MRG*) von derzeit S
 monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertsicherung als vereinbart. * **oder:**
 c) dem mit S monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*,
 2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 4,1 % beträgt, für Gebührenbemessung derzeit festgestellt mit S monatlich,
 3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl.), welcher derzeit % beträgt, für Gebührenbemessung derzeit festgestellt mit S monatlich,
 4. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*,
 5. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*,
 6. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*.
 7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit die Bank für täglich fällige Einlagen Zinsen gewährt. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an ausfallenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*.
 Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird.
 Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen*.
 8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 10%
- VI. Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z. B. Balkonverglasung u. a.) ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen nach diesem Vertrag zu erfolgenden Berechnungen zugrunde zu legen.
- VII. a) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V.1.a) und b)** vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4. – 6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
 Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 6 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bleiben so lange unberücksichtigt, als sie 10% der für Juli 1991 vereinbarten Indexzahl und in der Folge 5% der sodann maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Wird die 10%-Grenze ab Juli 1991, in der Folge die 5%-Grenze überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitungen die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.

*Nichtzutreffendes streichen.

oder:

- b) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. c)** gemäß § 53 MRG frei vereinbarten Hauptmietzinses von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4 – 6* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautebarte Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19..... errechnete Indexzahl.
Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5.....% bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte-%-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist.
Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertveränderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

VIII. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke zu benutzen.

- IX. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

- b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

- X. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise) an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.

- XI. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

- XII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

- XIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

- XIV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

- XV. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* – über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* – wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

- XVI. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß §§ 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen, sofern der vereinbarte Hauptmietzins nicht den der Kategorie D pro Quadratmeter und Nutzfläche entsprechenden Betrag gem. § 15a Abs 3 Z 4 MRG (valorisiert gem. § 16 Abs 6 MRG) übersteigt.

- XVII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.

- XVIII. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

- XIX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz aller damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

*Nichtzutreffendes streichen.

XX. Besondere Vereinbarungen:

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jeden Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG, sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung): und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 15a Abs 3 Z 3 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

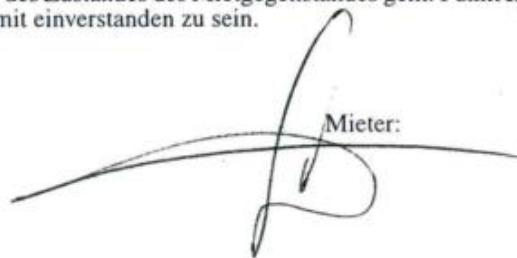
- XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXIII. a) Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u. a.) trägt der Auftraggeber.
b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S 72.797 für 3 Jahre beträgt.
- XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt II. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

HAUSINHABUNG
H. U. M. FRISCH
Himbergerstraße 1
2432 Schwadorf
Tel.: 02230 / 713 92

Hermann Frisch

Wien,
Ort:

Maria Frisch

Mieter:


Datum: 1.9.1999

*Nichtzutreffendes streichen.

IV. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:

1. für Wohnungen:

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

V. Der Mietzins setzt sich daher zusammen aus:

1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von derzeit S 147,40 monatlich*, oder:
b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, §§ 18 ff MRG*) von derzeit S monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertsicherung als vereinbart*, oder:
c) dem mit S monatlich vereinbarten angemessenen Hauptmietzins*, oder:
d) dem mit S monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*,
2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 1,8 % beträgt,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl), welcher derzeit % beträgt,
4. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*,
5. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*,
6. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*.
7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S 1.302,63 zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen*.
8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 10%

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

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

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

oder:

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

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*.

oder:

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

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

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

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

IX. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

X. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.

XI. Veräußerung des im Geschäftsraum betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veräußerung seines Unternehmens dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Er haftet für eine durch Unterlassung dieser Bekanntgabe entgangene Mietzinszahlung. Der Mieter ist in Kenntnis, daß der Erwerber seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* — über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* — wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.

XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

XX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

* Nichtzutreffendes streichen.

XXI. Besondere Vereinbarungen:*

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung: und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.
7. Der Vermieter nimmt die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 2—6 MRG (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945, Denkmalschutz u.a., Haus mit nicht mehr als 4 Wohnungen, Ausstattung, Wohnungsgröße, Standardanhebung nach 31. 12. 1967*) in Anspruch aus folgenden Gründen:

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

- XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXIII. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) direkt an diese zu entrichten.
b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S 14.721,12 für 3 Jahre beträgt.
- XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:

Mieter:

HAUSINHABUNG
H. U. M. FRISCH

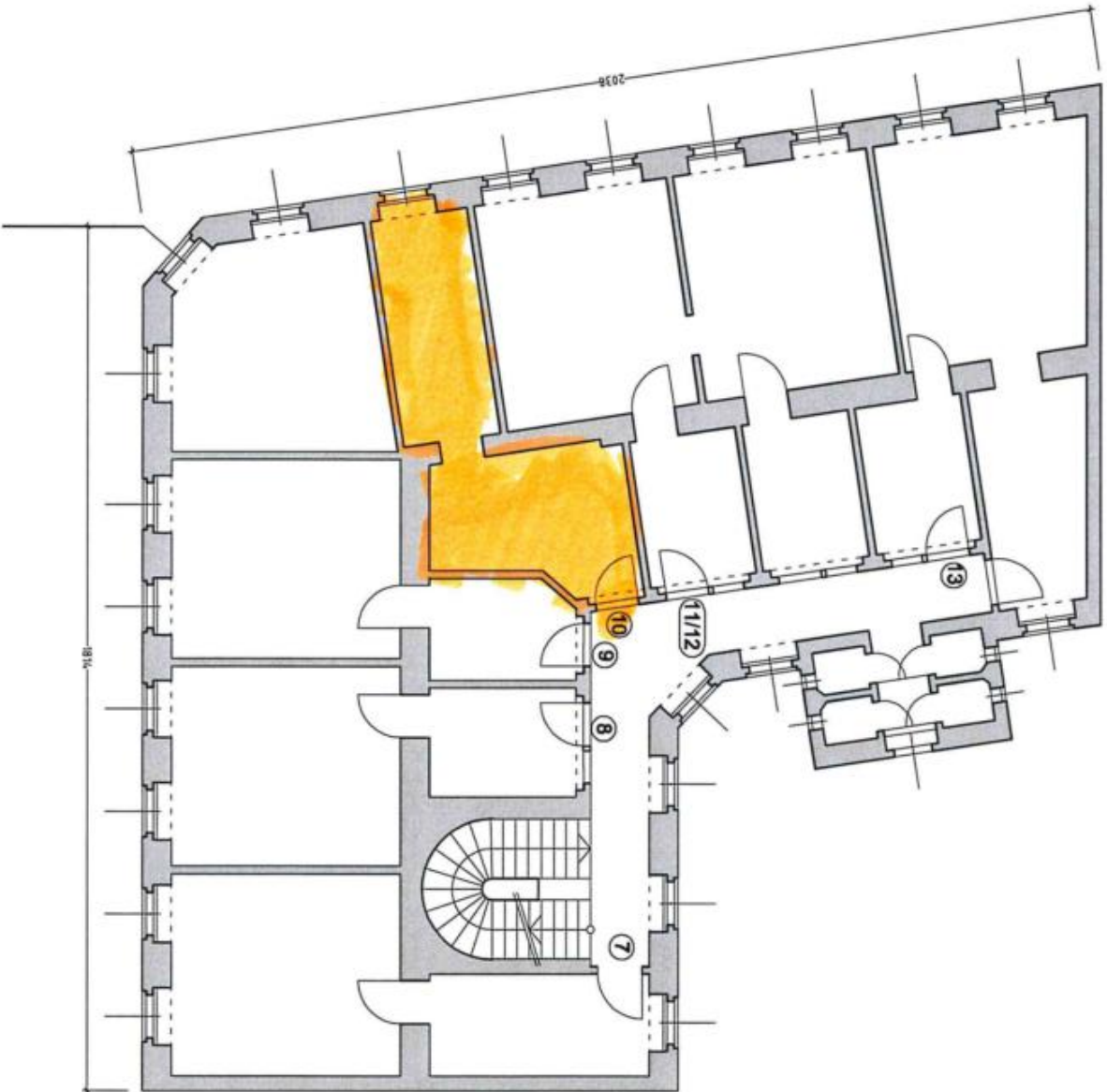
Ort:

Wien

Datum: 1.1.1991

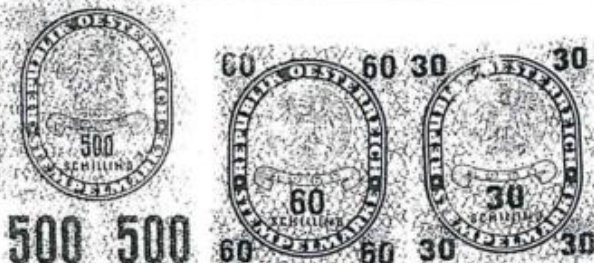
* Nichtzutreffendes streichen.

1. STOCK



Neuvermietung von Mietgegenständen, auf die das Mietrechtsgesetz Anwendung findet

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der durchschnittliche Mietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der Mietzins der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich der Grundsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergütung. Die Vergütung beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergütung ist beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Steuern (Wien 3, Vordere Zollamtsstr. 5) zu erforsen. Die Gebühr nicht mehr als S 500,-, sind die entsprechenden Bundesstempelmarken auf dem Vertrag anzubringen. Die Gebühr binnen 1 Monat ab Abschluß.



MIETVERTRAG

zwischen

Hermann u. Maria Frisch

als Vermieter

vertreten durch:



und

als Mieter.

- I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 1100 Wien, Muhrengasse 25
 2. Stock gelegenen Mietgegenstand:
 Wohnung Top Nr. 18 * Geschäftsraum Top Nr. *
 Nutzfläche derzeit 38,7 m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Wohnung hat die Kategorie A-B-C-D*

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

2. Die Geschäftsräumlichkeit* besteht aus

Mitvermietet: Kellerabteil, ~~Bodenabteil~~*

3. Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

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

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler) ...ordnungsgemässer Zustand

Gasinstallationen (einschließlich Zähler) ..."

Wasserinstallation ..."

WC

Badegelegenheit (einschließlich Warmwasserbereitung)

Zentral-(Etagen-)heizung

Küche oder Kochnische (mit/ohne* Warmwasserbereitung)

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

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

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

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

- II. Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 1995 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

- a) Die Kündigungsfrist beträgt:
 Kündigungsstermine: oder:

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

oder:

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

* Nichtzutreffendes streichen.

IV. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:

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

V. Der Mietzins setzt sich daher zusammen aus:

1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von derzeit S 634,68 monatlich*, oder:
b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, §§ 18 ff MRG*) von derzeit S monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertsicherung als vereinbart,* oder:
c) dem mit S monatlich vereinbarten angemessenen Hauptmietzins,* oder:
d) dem mit S monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*.
2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 4,7 % beträgt,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und dgl), welcher derzeit % beträgt,
4. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*,
5. dem Entgelt im Betrage von S monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*,
6. dem Entgelt im Betrag von S monatlich für die Vermietung einer Dachfläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*,
7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrage von S .. 2.000,--- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, -Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen*.
8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 10%

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

- VII. a) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V.1.a) und b)** vereinbarten Hauptmietzins von S monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt. Wird die 10%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.
oder:
b) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. c)** vereinbarten angemessenen Hauptmietzins von S monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4.-6.* von S monatlich wird folgendes vereinbart:
Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte 5 %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)*.

oder:

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

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

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

1. für eigene Wohnzwecke*

2. ~~für eigene Geschäftszwecke zum Betrieb~~

IX. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

X. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, sowie dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.

XI. Veräußerung des im Geschäftsraum betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veräußerung seines Unternehmens dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Er haftet für eine durch Unterlassung dieser Bekanntgabe entgangene Mietzinszahlung. Der Mieter ist in Kenntnis, daß der Erwerber seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* – über Ausbildungswohnung (§ 29 Abs 2 MRG)* – wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaues und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.

XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

XX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

* Nichtzutreffendes streichen.

XXI. Besondere Vereinbarungen:*

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltendem Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilter Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 29 Abs 2 MRG sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung): und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß*.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 16 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.
7. Der Vermieter nimmt die Bestimmungen des § 16 Abs 1 Z 2-6 MRG (Baubewilligung nach dem 8.5.1945, Denkmalschutz u.a., Haus mit nicht mehr als 4 Wohnungen, Ausstattung, Wohnungsgröße, Standardanhebung nach 31. 12 1967*) in Anspruch aus folgenden Gründen:

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

- XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXIII. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) direkt an diese zu entrichten.
b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S 58.464, -- für 3.... Jahre beträgt.
- XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

HAUSINHABUNG
H. u. M. FRISCH
Hirbergerstraße 1
2432 Schwadorf
Tel.: priv. 02230/26324

Hermann Frisch

Ort: Wien,

Hanna Frisch

Mieter:



Datum: 1. März 1995

* Nichtzutreffendes streichen.

2. STOCK



Untermietvertrag

zwischen

Name, Vorname  Jukic

Anschrift Muhrengasse 25/9, 1100 Wien

Nachfolgend Hauptmieter genannt

und

Name, Vorname 

Anschrift

Nachfolgend Untermieter genannt wird folgender Untermietvertrag geschlossen:

Mietsache

1. Hauptmieter hat von SEL Immobilien-, Bauträger- und Hausverwaltung

Name, Vorname

Anschrift Filmteichstraße 1 / Parzelle 6

1100 Wien

Nachfolgend Vermieter genannt folgende Wohnung angemietet:

Anschrift Muhrengasse 25/21, 1100 Wien

2. Die Wohnung befindet sich in der 2 Etage auf der ☐ linken Seite ☐ rechten Seite.

Folgende Räume werden vermietet:

2 Zimmer, 1 Küche/Kochnische, 1 Dusche 1 Gang-WC

3. Die Wohnfläche beträgt 48 qm.

4. Dieser Mietvertrag wurde dem Untermieter in Kopie ausgehändigt.
5. Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache und der Einrichtungen Vertragsbestandteil.
6. Dem Untermieter werden vom Hauptmieter für die Dauer der Untermietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: 1
.....
.....
.....

Miete und Nebenkosten

1. Die Miete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt monatlich
EUR 350,-
In Worten EURO dreihundertfünfzig

Mietzahlungen

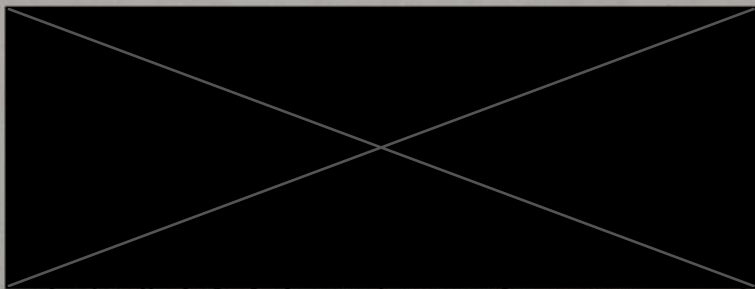
1. Die Miete inklusive der Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am fünften Werktag des Monats kostenfrei an Herrn Jukic bar zu übergeben.
2. Bei Zahlungsverzug darf der Hauptmieter für jede schriftliche Mahnung 1,50 EUR pauschalierte Mahnkosten berechnen.

besorgten Schlüssel, sind dem Hauptmieter zu übergeben. Der Untermieter haftet für alle Schäden, die dem Hauptmieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

2. Hat der Untermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Hauptmieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

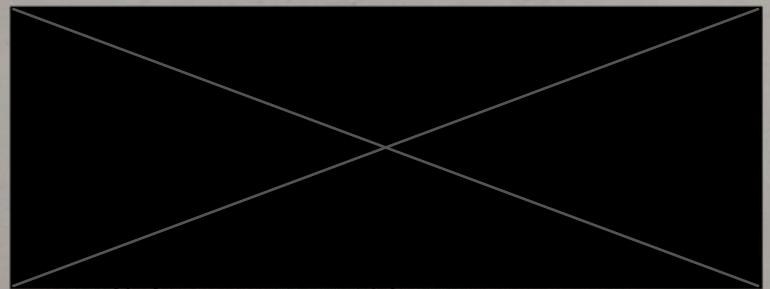
Zusätzliche Vereinbarungen Die Wohnung wird möbliert als Apartment vermietet

Ort, Datum Wien 31.03.2016



Hauptmieter

Ort, Datum Wien 31.03.2016



Untermieter

 Jukic
Muhrengasse 25/9
1100 Wien


Muhrengasse 25/21
1100 Wien

Wien, 15.12.2016

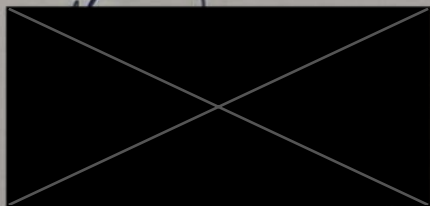
Option auf Verlängerung – Sideletter zum Untermietvertrag vom 31.03.2016

Sehr geehrte ,

ich bestätige Ihnen hiermit dass der am 31.03.2016 abgeschlossenen Untermietvertrag um weitere 3 Jahre verlängert wird, Insofern keine Mietrückstände bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

 Jukic



Gebührenvermerk

Parteienvertreter
Immobilientreuhänder

(Name/Firma, Adresse, Steuernr. bei FA f. Geb. und VerkSt.)

Aufschreibung Nr.

Selbstberechnete Gebühr:

Datum und Unterschrift: 17.7.2004 Hermann Frisch

XX

MIETVERTRAG

(D-Wohnung)

zwischen

Hermann u. Maria Frisch

als Vermieter

vertreten durch

und

als Mieter

- I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause 100 Wien Muhrengasse
..... 25 3. Stock gelegenen Mietgegenstand:
Wohnung Top Nr. 31
Nutzfläche derzeit 35 m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*. Die Wohnung
hat die Kategorie D brauchbar* - nicht brauchbar*.

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

Mitgemietet: Kellerabteil, Bodenabteil*

Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

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

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler)

Gasinstallationen (einschließlich Zähler)

Wasserinstallation

WC

Küche oder Kochnische (mit/ohne* Warmwasserbereitung)

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

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

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

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

- II. Das Mietverhältnis beginnt am 17.7.2004 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt:

Kündigungstermine: oder:

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

oder:

- III. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 11 Monaten/Jahren* geschlossen. Es beginnt am
und endet am ohne Kündigung. (Hier sind die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG - Mindestfrist von
3 Jahren - zu beachten.)

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

- a) Der Kategoriezins D gemäß § 16 Abs 5 MRG*.
- b) Der frei vereinbarte Hauptmietzins gemäß § 53 MRG (entsprechende vorzeitig begünstigte Rückzahlung öffentlicher Darlehen)*.

V. Der Mietzins setzt sich zusammen aus:

1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von monatlich S (€ 48,24.....)*
Wird der Mietvertrag auf bestimmte Dauer im Sinn des § 29 Abs 1 Z 3 MRG abgeschlossen (Pkt III),
vermindert sich der Hauptmietzins um 25 % und beträgt daher S (€).
b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 7 MG, §§ 18 ff MRG*) von derzeit S (€)
monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins ein-
schließlich Wertsicherung als vereinbart.*
c) dem mit S (€) monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG*,
2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten
einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie
gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschaden-
versicherung, welcher derzeit 4,2 % beträgt, für Gebührenbemessung derzeit festgestellt mit
S (€) monatlich,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug, Zentralheizung und
dgl.), welcher derzeit % beträgt, für Gebührenbemessung derzeit festgestellt mit S
(€) monatlich,
4. dem Entgelt im Betrag von S (€) monatlich für mitvermietete Einrichtungs-
gegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG*,
5. dem Entgelt im Betrage von S (€) monatlich für sonstige Leistungen (siehe
besondere Vereinbarungen)*,
6. dem Entgelt im Betrag von S (€) monatlich für die Vermietung einer Dach-
fläche*, Fassadenfläche*, im Ausmaß von m² für Werbezwecke*,
7. Der Mieter erlegt eine Kautions im Betrag von S (€) zur Sicherstellung für den
Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit die
Bank für täglich fällige Einlagen Zinsen gewährt. Die Kautions ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach
Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an
ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden, noch anderem eine Forderung zusteht*.
Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart,
im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne
Räumungsexekution übergeben wird.
Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu
verrechnen*.
8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins. 10%

- VI. a) Zur Wertsicherung des unter **Punkt V. 1. a) und b)** vereinbarten angemessenen Hauptmietzinses von
S (€ 48,24.....) monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4.-6.* von S
(€) monatlich wird folgendes vereinbart:
Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 6 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen
Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszu-
gehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins
vereinbart wurde. Änderungen der Indexzahl nach oben oder unten bleiben solange unberücksichtigt, als sie 10%
der für Juli 1991 vereinbarten Indexzahl und in der Folge 5% der sodann maßgebenden Indexzahl nicht überstei-
gen. Wird die 10%-Grenze ab Juli 1991, in der Folge die 5%-Grenze überschritten, so ist der Vermieter berechtigt,
den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei solchen Überschreitungen die gesamte
Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der
Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 6 und 9 MRG). Die neue Indexzahl
bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung*.

*Nichtzutreffendes streichen.

oder:

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

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaute Verbraucherpreisindex 1996 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 20 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf drei Jahre zu begehren.

- VII. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke zu benutzen:
- VIII. a) Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.
Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.
- b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- IX. Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise) an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte oder der Benützung, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.
- X. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.
- XI. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.
- XII. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.
- XIII. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.
- XIV. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in Bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart:
- XV. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß §§ 18 ff MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen, sofern der vereinbarte Hauptmietzins nicht den der Kategorie D pro Quadratmeter und Nutzfläche entsprechenden Betrag gem § 15a Abs 3 Z 4 MRG (valorisiert gem. § 16 Abs 6 MRG) übersteigt.
- XVI. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.
- XVII. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er, wegen zeitweiliger Störung oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuweisen, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- XVIII. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz) zu bezahlen.

*Nichtzutreffendes streichen.

XIX. Besondere Vereinbarungen:

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jeden Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. ~~Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 (Untervermietung) und Z 6 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenständlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S (€)~~
~~zuzüglich Umsatzsteuer zu erlegen*.~~
5. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 5 Abs 2 MRG erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D, diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von Monaten/Jahren* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 15a Abs 3 Z 3 MRG) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gilt.

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Beilage):

- XX. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXI. a) Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u. a.) trägt der Auftraggeber.
- b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
- c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S (€ 4.522,-) für 3 Jahre beträgt.
- XXII. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt II. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.
- XXIII. Der Faktor bei der Umrechnung aller Schilling-Beträge in Euro ist derzeit 13,7603.

DONAU-FORUM
H. U. M. FRISCH
Himmlergasse 29
1120 Wien
Tel. (0220) 73116

Vermieter:

Hermann Frisch

Ort: Wien

Marie Frisch

Mieter:



Datum: 11.7.2004

*Nichtzutreffendes streichen

MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH

Prof. Senator h.c. Dipl. Ing. Dr. Harald Meixner
ständig beeideter gerichtlicher Sachverständiger
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
A-1060 Wien, Linke Wienzeile 4



KATASTER INGENIEURVERMESSUNG FOTOGRAMMETRIE DIGITALER BILDFLUG 3D COMPUTERVERSION GIS

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Johannes Steiner

Wien, am 27.05.2025

GZ 21293

Nutzflächenvermessung

Wien 10., Schröttergasse 17

Stand: 27.5.2025

Anmerkungen:

- Grau hinterlegte Felder: Flächen nicht messbar (geschätzt)
- Alle Angaben in Quadratmetern

Kellergeschoß							
Keller	Nr.	Nutzung	NFL	Geschäft	Nr.	Nutzung	NFL
	01	Raum	7,31		14	Raum	70,02
	02	Gang	17,55		15	VR	2,64
	03	Gang	3,49		16	VR	1,96
	04	Raum	2,09		17	WC	1,32
	05	Raum	5,52		18	WC	1,32
	06	Raum	1,58		19	WC	1,82
	07	Raum	1,70		20	WC	1,35
	08	Gang	5,12		21	Raum	6,56
	09	Raum	3,64		22	Raum	13,00
	10	Gang	6,23		23	Gang	4,08
	11	Gang	5,11		24	AR	3,41
	12	Raum	1,86		Gesamt		107,48
	13	Raum	2,51				
Gesamt			63.71				

Zahlbar ohne Abzug bei Erhalt der Rechnung. Bei Zahlungsverzug werden 1 % Verzugszinsen p.M. berechnet. Zahlbar und klagbar in Wien. Rechnungsnummer und Geschäftszahl bei Überweisung bitte angeben. Gerichtsstand ist Wien.

Erdgeschoß							
	Nr.	Nutzung	NFL		Nr.	Nutzung	NFL
STGH	01	Gang	20,67	Geschäft	07	Raum	90,02
	02	Gang	21,87		08	Vorraum	3,07
	03	STGH	1,91		09	WC	1,34
	Gesamt		44,45		10	WC	0,87
Top 1	04	Vorraum	7,28		11	WC	0,86
	05	Raum	10,19		12	Raum	3,86
	06	Raum	17,78		13	Raum	7,58
	Gesamt		35,25		14	Raum	6,00
Top 6	16	Vorraum	1,41		15	STGH	0,00
	17	Küche	6,56		Gesamt		113,60
	18	Raum	18,07	AbstellR	22	AR	1,02
	19	Bad	2,63		23	AR	0,96
	20	Raum	4,73		24	AR	0,96
	21	WC	0,80		Gesamt		2,94
	Gesamt		34,20				

1. Obergeschoß								
	Nr.	Nutzung	NFL			Nr.	Nutzung	NFL
STGH	01	STGH	0,00	Top 13	15	Vorraum	1,75	
	02	Gang	21,30		16	Küche	6,55	
	Gesamt		21,30		17	Raum	5,46	
Top 8	03	Vorraum	7,46		18	Bad	2,31	
	04	Raum	19,65		19	Raum	18,36	
	Gesamt		27,11		20	WC	0,81	
Top 9	05	Vorraum	4,01		Gesamt		35,24	
	06	Bad	2,16	WC's	21	WC	0,95	
	07	Raum	20,70		22	WC	0,91	
	08	Raum	18,80		23	WC	0,95	
	Gesamt		45,67		Gesamt		2,81	
Top 10	09	Küche	12,05	Top 14	24	Vorraum	2,50	
	10	Raum	9,49		25	Küche	6,17	
	Gesamt		21,54		26	Raum	17,18	
Top 11-12	11	Küche	7,83		27	Bas	2,52	
	12	Raum	18,73		Gesamt		28,37	
	13	Raum	19,10					
	14	Bad	6,90					
	Gesamt		52,56					

2. Obergeschoß								
	Nr.	Nutzung	NFL			Nr.	Nutzung	NFL
STGH	01	STGH	0,00	Top 21-22	17	Vorraum	1,94	
	02	Gang	22,67		18	Küche	6,90	
	Gesamt		22,67		19	Raum	20,00	
Top 16-17	03	Vorraum	7,59		20	Raum	8,29	
	04	Raum	20,16		21	WC	0,90	
	05	Küche	6,78		Gesamt		38,03	
	06	Raum	15,54	Top 23	22	Küche	9,01	
	07	Raum	5,27		23	Raum	20,48	
Gesamt		55,34	Gesamt		29,49			
Top 18	08	Küche	12,05	WC's	24	WC	0,94	
	09	Bad	2,74		25	WC	0,91	
	10	Raum	19,44		26	WC	0,95	
	11	Raum	6,56		Gesamt		2,80	
	Gesamt		40,79					
Top 19-20	12	Vorraum	6,95					
	13	Küche	5,92					
	14	Bad	1,67					
	15	Raum	19,17					
	16	Raum	19,77					
	Gesamt		53,48					

3. Obergeschoß								
	Nr.	Nutzung	NFL			Nr.	Nutzung	NFL
STGH	01	STGH	0,00	Top 28	13	Küche	6,72	
	02	Gang	22,93		14	Raum	19,77	
	Gesamt		22,93		Gesamt		26,49	
Top 24	03	Küche	7,39	Top 29-30	15	Vorraum	1,81	
	04	Raum	20,16		16	Küche	6,90	
	Gesamt		27,55		17	Raum	8,29	
Top 25-26	05	Küche	6,72		18	Raum	20,02	
	06	Raum	21,25		Gesamt		37,02	
	07	Vorraum	8,46	WC's	19	WC	0,90	
	08	Bad	3,14		20	WC	0,91	
	09	Raum	9,77		21	WC	0,91	
	10	Raum	19,39		22	WC	0,92	
Gesamt		68,73	Gesamt		3,64			
Top 27	11	Küche	7,69	Top 31	23	Küche	9,04	
	12	Raum	19,28		24	Raum	20,48	
	Gesamt		26,97		Gesamt		29,52	

Dachgeschoss			
	Nr.	Nutzung	NFL
DG	01	STGH	0,00
	02	Dachb.	78,85
	03	Dachb.	195,27
	Gesamt		274,12

Gesamtflächen			
KG	Keller	63,71	171,19
	Geschäft	107,48	
EG	STGH	44,45	230,44
	Top 1	35,25	
	Top 6	34,20	
	Geschäft	113,60	
	AbstellR	2,94	
OG 1	STGH	21,30	234,60
	Top 8	27,11	
	Top 9	45,67	
	Top 10	21,54	
	Top 11-12	52,56	
	Top 13	35,24	
	WC's	2,81	
	Top 14	28,37	
OG 2	STGH	22,67	242,60
	Top 16-17	55,34	
	Top 18	40,79	
	Top 19-20	53,48	
	Top 21-22	38,03	
	Top 23	29,49	
	WC's	2,80	
OG 3	STGH	22,93	242,85
	Top 24	27,55	
	Top 25-26	68,73	
	Top 27	26,97	
	Top 28	26,49	
	Top 29-30	37,02	
	WC's	3,64	
	Top 31	29,52	
DG	Dachboden	274,12	274,12
Gesamtflächen			1395,80



Muhrengasse

17
WC

1.32 m²

18
WC

1.32 m²

20
WC

1.35 m²

24
AR

3.41 m²

n.m./Fl. geschätzt

Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.

Flächenermittlung Kellergeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	Raum	7.31 m²
02	Gang	17.55 m²
03	Gang	3.49 m²
04	Raum	2.09 m²
05	Raum	5.52 m²
06	Raum	1.58 m²
07	Raum	1.70 m²
08	Gang	5.12 m²
09	Raum	3.64 m²
10	Gang	6.23 m²
11	Gang	5.11 m²
12	Raum	1.86 m²
13	Raum	2.51 m²
Summe KG		63.71 m²
14	Raum	70.02 m²
15	VR	2.64 m²
16	VR	1.96 m²
17	WC	1.32 m²
18	WC	1.32 m²
19	WC	1.82 m²
20	WC	1.35 m²
21	Raum	6.56 m²
22	Raum	13.00 m²
23	Gang	4.08 m²
24	AR	3.41 m²
Total Geschäft		107.48 m²

Nicht zugängliche Räume (KG) wurden bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

Kat. Gem. Favoriten (01101)
Gst.Nr. 834 EZ 1157
Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

Bestandsplan 1:100
Kellergeschoß

MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_KG_rev1



- 08 VR

3.07 m²
- 09 WC

1.34 m²
- 10 WC

0.87 m²
- 11 WC

0.86 m²
- 21 WC

0.80 m²
- 22 AR

1.02 m²
- 23 AR

0.96 m²
- 24 AR

0.96 m²
- kein Zugang/Fl. geschätzt

Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.

Flächenermittlung Erdgeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	Gang	20.67 m²
02	Gang	21.87 m²
03	STGH	1.91 m²
Summe		44.45 m²
04	Vorraum	7.28 m²
05	Raum	10.19 m²
06	Raum	17.78 m²
Total TOP 1		35.25 m²
07	Raum	90.02 m²
08	VR	3.07 m²
09	WC	1.34 m²
10	WC	0.87 m²
11	WC	0.86 m²
12	Raum	3.86 m²
13	Raum	7.58 m²
14	Raum	6.00 m²
15	STG	0.00 m²
Total Geschäft		113.60 m²
16	Vorraum	14.1 m²
17	Küche	6.56 m²
18	Raum	18.07 m²
19	Bad	2.63 m²
20	Raum	4.73 m²
21	WC	0.80 m²
Total TOP 6		34.20 m²
22	AR	1.02 m²
23	AR	0.96 m²
24	AR	0.96 m²
Summe		2.94 m²

Kat. Gem. Favoriten (01101)
Gst.Nr. 834 EZ 1157
Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

Bestandsplan 1:100
Erdgeschoss

MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_EG_rev1

Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.



Flächenermittlung 1. Obergeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche	Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	STGH	0.00 m ²	15	VR	1.75 m ²
02	Gang	21.30 m ²	16	Küche	6.55 m ²
Summe		21.30 m ²	17	Raum	5.46 m ²
03	Vorraum	7.46 m ²	18	Bad	2.31 m ²
04	Raum	19.65 m ²	19	Raum	18.36 m ²
Total TOP 8		27.11 m ²	20	WC	0.81 m ²
			Total TOP 13		35.24 m ²
05	Vorraum	4.01 m ²	21	WC	0.95 m ²
06	Bad	2.16 m ²	22	WC	0.91 m ²
07	Raum	20.70 m ²	23	WC	0.95 m ²
08	Raum	18.80 m ²	Summe		2.81 m ²
Total TOP 9		45.67 m ²	24	VR	2.50 m ²
09	Küche	12.05 m ²	25	Küche	6.17 m ²
10	Raum	9.49 m ²	26	Raum	17.18 m ²
Total TOP 10		21.54 m ²	27	Bad	2.52 m ²
11	Küche	7.83 m ²	Total TOP 14		28.37 m ²
12	Raum	18.73 m ²			
13	Raum	19.10 m ²			
14	Bad	6.90 m ²			
Total TOP 11-12		52.56 m ²			

Kat. Gem. Favoriten (01101)
Gst.Nr. 834 EZ 1157
Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

Bestandsplan 1:100

1. Obergeschoss



MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_OG1_rev1



21
WC
0.90 m²

24
WC
0.94 m²

kein Zugang/FL geschätzt

25
WC
0.91 m²

kein Zugang/FL geschätzt

26
WC
0.95 m²

kein Zugang/FL geschätzt

Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.

Flächenermittlung 2. Obergeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche	Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	STGH	0.00 m²	17	VR	1.94 m²
02	Gang	22.67 m²	18	Küche	6.90 m²
Summe		22.67 m²	19	Raum	20.00 m²
03	Vorraum	7.59 m²	20	Raum	8.29 m²
04	Raum	20.16 m²	21	WC	0.90 m²
05	Küche	6.78 m²	Total TOP 21-22		38.03 m²
06	Raum	15.54 m²	22	Küche	9.01 m²
07	Raum	5.27 m²	23	Raum	20.48 m²
Total TOP 16-17		55.34 m²	Total TOP 23		29.49 m²
08	Küche	12.05 m²	24	WC	0.94 m²
09	Bad	2.74 m²	25	WC	0.91 m²
10	Raum	19.44 m²	26	WC	0.95 m²
11	Raum	6.56 m²	Summe		2.80 m²
Total TOP 18		40.79 m²			
12	Vorraum	6.95 m²			
13	Küche	5.92 m²			
14	Bad	1.67 m²			
15	Raum	19.17 m²			
16	Raum	19.77 m²			
Total TOP 19-20		53.48 m²			

Kat. Gem. Favoriten (01101)
Gst.Nr. 834 EZ 1157
Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

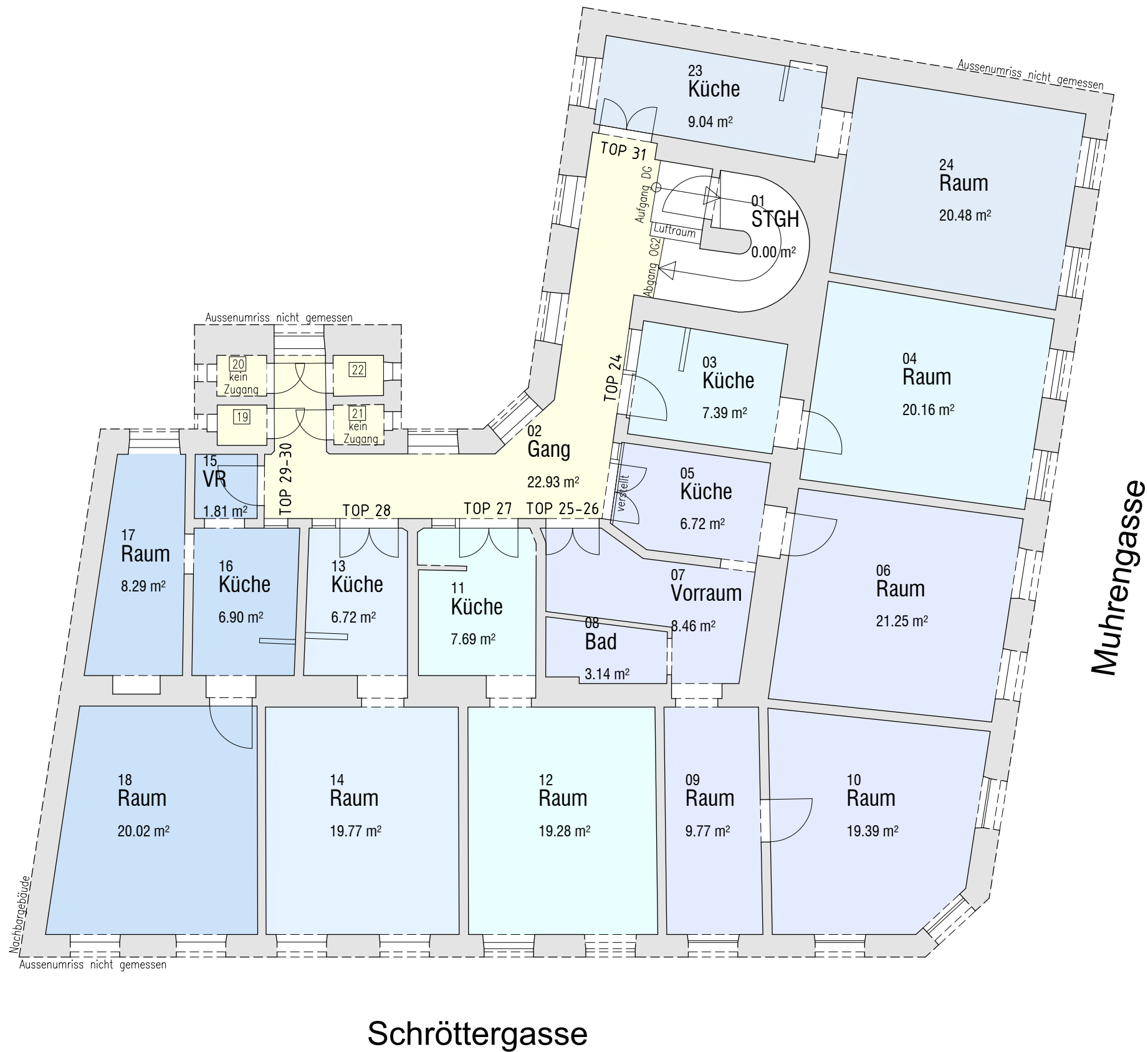
Bestandsplan 1:100
2. Obergeschoss

MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_OG2_rev1



Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.

Flächenermittlung 3. Obergeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche	Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	STGH	0.00 m ²	15	VR	1.81 m ²
02	Gang	22.93 m ²	16	Küche	6.90 m ²
Summe		22.93 m ²	17	Raum	8.29 m ²
03	Küche	7.39 m ²	18	Raum	20.02 m ²
04	Raum	20.16 m ²	Total TOP 29-30		37.02 m ²
Total TOP 24		27.55 m ²	19	WC	0.90 m ²
05	Küche	6.72 m ²	20	WC	0.91 m ²
06	Raum	21.25 m ²	21	WC	0.91m ²
07	Vorraum	8.46 m ²	22	WC	0.92 m ²
08	Bad	3.14 m ²	Summe		3.64 m ²
09	Raum	9.77 m ²	23	Küche	9.04 m ²
10	Raum	19.39 m ²	24	Raum	20.48 m ²
Total TOP 25-26		68.73 m ²	Total TOP 31		29.52 m ²
11	Küche	7.69 m ²			
12	Raum	19.28 m ²			
Total TOP 27		26.97 m ²			
13	Küche	6.72 m ²			
14	Raum	19.77 m ²			
Total TOP 28		26.49 m ²			

19
WC

0.90 m²

20
WC

0.91 m²

kein Zugang/FL geschätzt

21
WC

0.91m²

kein Zugang/FL geschätzt

22
WC

0.92 m²

Kat. Gem. Favoriten (01101)

Gst.Nr. 834 EZ 1157

Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

Bestandsplan 1:100
3. Obergeschoss

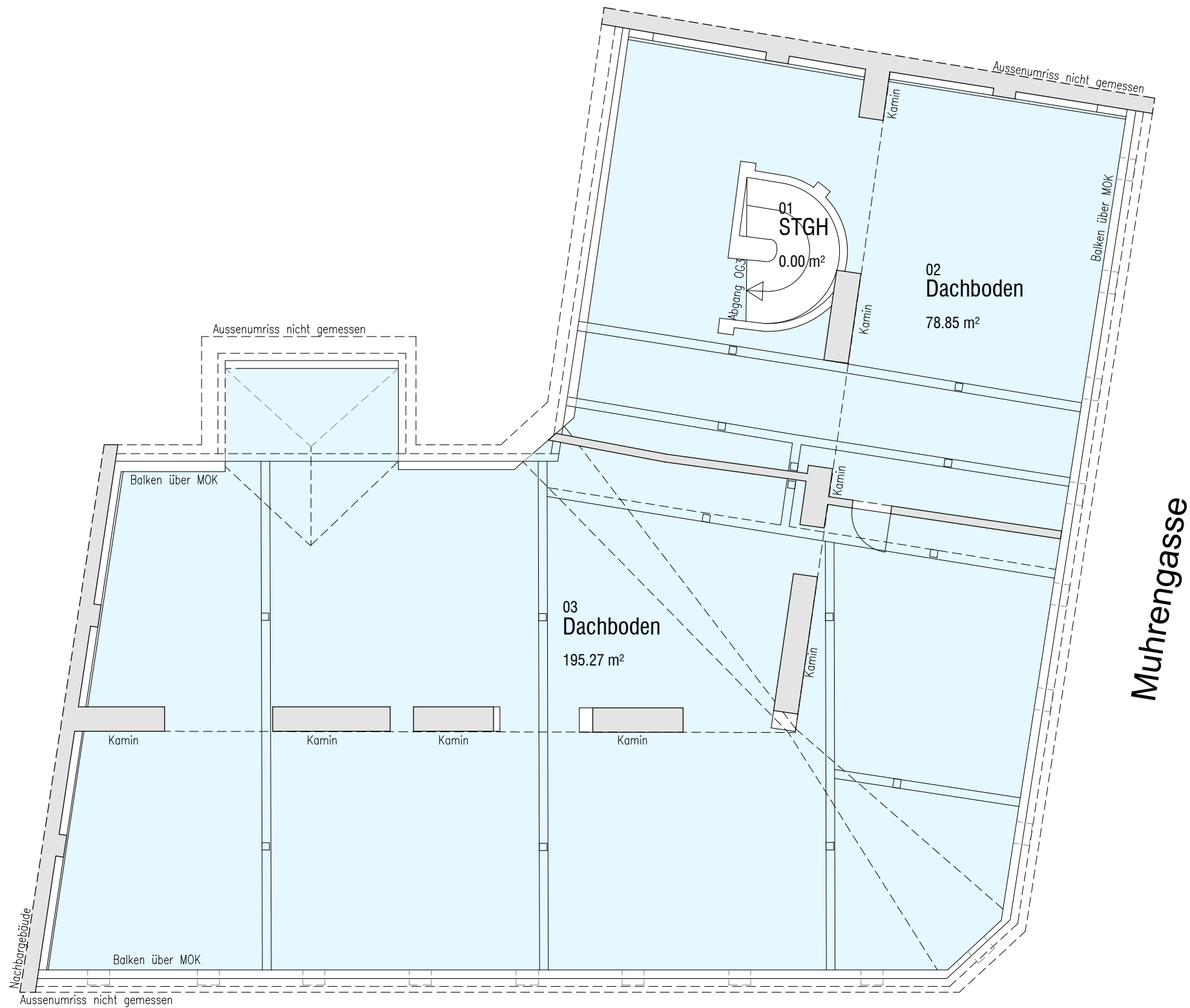


MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_OG3_rev1



Schröttergasse

Muhrengasse

Anmerkung:
Strichliert eingetragene Mauerumrisslinien sind aufgrund erschwelter
Zugänglichkeit schematisch dargestellt.
Die Messung des Gebäudes erfolgte im lokalen System.

Flächenermittlung Dachgeschoß

Nr.	Nutzung	Nutzfläche
01	STGH	0.00 m ²
02	Dachboden	78.85 m ²
03	Dachboden	195.27 m ²
Summe DG		274.12 m ²

Kat. Gem. Favoriten (01101)
Gst.Nr. 834 EZ 1157
Ger. Bez. Favoriten

1100 Wien
Schröttergasse 17

Bestandsplan 1:100
Dachgeschoss



MEIXNER VERMESSUNG ZT GMBH
Prof. Senator h.c. Dipl.Ing. Dr.techn.
Harald MEIXNER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
1060 Wien, Linke Wienzeile 4
Tel.: (01) 587 96 16 Fax: (01) 587 34 32
E-Mail: meixner@meixner.com



Wien, am 27. Mai 2025

GZ. 21293
CAD: 21293_DG_rev1