

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Baden**

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 07.07.2026

GZ 6 E 4/23s

26051-2500

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### REIHENHAUSANLAGE



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der im Eigentum  
der stehenden Liegenschaft**

**Grundbuch:** 04030 Siegenfeld

**Einlagezahl:** 277

**Bezirksgericht:** Baden

**Adresse:** 2500 Siegenfeld  
Badner Straße 15

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### Beilagen

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Beilage 1 | Grundbuchsauszug          |
| Beilage 2 | Planbeilagen              |
| Beilage 3 | Fotodokumentation         |
| Beilage 4 | Energieausweise (Auszüge) |
| Beilage 5 | Mietverträge              |
| Beilage 6 | Zinsliste                 |

### **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liegenschaft                         | <b>REIHENHAUSANLAGE</b><br><b>Grundbuch 04030 Siegenfeld</b> <b>EZ 277</b><br>2500 Siegenfeld<br>Badner Straße 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Auftraggeber                         | Bezirksgericht Baden<br>2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6<br>in der <b>Exekutionssache</b><br><b>GZ 6 E 4/23s</b> des Bezirksgerichtes Baden<br>betreffend <b>Feststellung des Verkehrswertes</b><br><br><i><b>Die bauliche Ausführung der Reihenhäuser erfolgte <u>ohne Kellergeschosse</u> und weicht damit von den vorliegenden Unterlagen im Bauakt der Baubehörde (Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige) ab.</b></i> |
| Auftrag und Zweck der Bewertung      | Feststellung des <b>Verkehrswertes</b><br>der Liegenschaft<br>Grundbuch 04030 Siegenfeld <b>EZ 277</b><br>2500 Siegenfeld<br>Badner Straße 15<br>Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bewertungsstichtag                   | 05.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Befundaufnahme /<br>Besichtigungstag | 05.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchsauszug vom:   | 04.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Besichtigung vom:       | 05.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Erhebungen:             | Grundbuchsabfrage am 27.03.2023<br>Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 28.03.2023<br>Abfrage HV Immobilien Zormann vom 28.03.2023<br>Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 05.09.2023<br>Erhebungen der Vergleichspreise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Unterlagen / Dokumente: | Einreichpläne Reihenhausanlage vom 10.10.2017<br>Baubeschreibung Reihenhausanlage vom 10.10.2017<br>Bescheid Abweisung Baubewilligung Reihenhäuser,<br>Zahl: 80/2017 vom 15.11.2017<br>Schreiben Vorprüfung Reihenhausanlage, Archiport Ziviltechniker KG<br>vom 20.08.2018<br>Bescheid Baubewilligung Reihenhausanlage, Zahl: 61/2018 vom 05.10.2018<br>Baubeginnsanzeige vom 29.03.2019<br>Baubeginnsanzeige (Bauführerwechsel) vom 04.05.2020<br>Überprüfungsbefund für elektrische Anlagen vom 29.03.2021<br>Fertigstellungsanzeige vom 14.04.2021 (02.07.2021)<br>Schreiben betreffend Fertigstellung, AZ: BAU-60/2018 vom 13.07.2021<br><br>Kaufvertrag vom 12.12.2018<br><br>Zinsliste vom 05.05.2026<br>Mietvertrag Top 1 vom 15.11.2023<br>Räumungsvergleich Top 4 vom 14.04.2026<br>Vergleichsausfertigung betreffend Beendigung Mietverhältnis Top 4<br>Mietvertrag Top 5 vom 02.11.2022<br>Energieausweise vom 04.07.2018<br>Flächenwidmungsplan (Auszug) der Gemeinde Heiligenkreuz<br>Stellungnahme und Antrag Forvis Mazars Legal Austria vom 28.04.2026<br>Brief an SV von Forvis Mazars Legal Austria vom 28.04.2026<br>Stellungnahme Avia Rechtsanwälte vom 30.04.2026<br>Schreiben (Mail) Mieter Top 1 vom 07.05.2026 betreffend Mängel |

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04030 Siegenfeld  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 277

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 10332/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE      |
|--------|----------------|--------|------------------|
| 398/1  | GST-Fläche *   | 1527   |                  |
|        | Bauf.(10)      | 123    |                  |
|        | Gärten(10)     | 1404   | Badner Straße 15 |

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

a 6804/2019 IM RANG 1745/2019 Kaufvertrag 2018-12-12 Eigentumsrecht

b 10574/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-12-15

(36 S 202/23g - LG Korneuburg)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 6805/2019 Pfandurkunde 2019-06-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)

c gelöscht

5 a 10602/2022 Zahlungsbefehl 2022-08-19

PFANDRECHT vollstr. EUR 22.608,--  
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2022-10-27 für  
(4 E 2636/22h)

6 a 12418/2022 Pfandurkunde 2022-12-20

PFANDRECHT EUR 165.000,--  
für

b 12418/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

7 a 621/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 22.608,--  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-01-26 für  
(6 E 4/23s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Die Reihenhausanlage wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und besteht aus zwei Doppelhäusern (Haus 1 & 2 und Haus 4 & 5) und einem Einfamilienhaus (Haus 3). Die Häuser 1 bis 3 bestehen aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss, die Häuser 4 und 5 bestehen aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. **Die Kellergeschosse laut Einreichplan vom 10.10.2017 wurden nicht ausgeführt!**

Die Häuser bestehen im Erdgeschoss aus einem Vorraum, einem Abstellraum, einer Dusche/WC, einer Küche und einem Wohnzimmer, im Obergeschoss sind ein Vorraum, ein Bad mit WC und drei Zimmer vorhanden, bei den Häusern 1 bis 3 sind im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer vorhanden. Jedes Haus ist im Erdgeschoss mit einer Terrasse und einem Garten ausgeführt, die Häuser 1 bis 3 sind im Dachgeschoss nord- und südseitig mit je einer Terrasse ausgestattet. Vor jedem Haus befinden sich zwei KFZ-Stellplätze im Freien.

Die Reihenhausanlage ist in Massivbauweise errichtet und mit Vollwärmeschutzfassaden ausgestattet. Die Dächer sind als bekiesste Flachdächer ausgeführt, die Belichtung erfolgt durch Kunststoff-Alufenster bzw. beim Haus 5 durch Holz-Alufenster. Die Böden sind mit Fliesenbelägen bzw. Laminatböden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt durch eine Luft-Wärmepumpe in jedem Haus, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Die Häuser sind durch die Mieter möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind bis auf die vom Vermieter bereitgestellte Kücheneinrichtung nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Reihenhausanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand, jedoch sind die Laminatböden schadhaft ("schüsseln" der Belagsoberfläche).

Bei Haus 2 und Haus 5 sind Wasserschäden durch undichte Wasserleitungen vorhanden. Die Schäden werden derzeit behoben, eine Kostenübernahme durch die Versicherung ist anzustreben.

**Die Kellergeschosse der Reihenhäuser wurden baulich nicht ausgeführt.**

Nachfolgend die **Mängelmeldung gemäß EMail der Mieter Top 1 vom 07.05.2026**:

*Haus 1 hat Probleme, welche die Nachbarn nicht haben. Ursache könnte sein, dass lt. Info der Nachbarn die Vermieter Sonnenberger mit dem Umzugs-LKW zum vereinbarten Einzugsstermin aus Deutschland ankamen, das Haus aber noch eine Baustelle war. Lt. Nachbarn wurde es schnell mittels serbischer Schwarzarbeiter fertig gestellt. (Nachbarn haben Fotos gemacht).*

*Wir haben Probleme, wegen der bereits die Vermieter mit dem damaligen Besitzer im Rechtsstreit waren.*

*Mängel:*

*1. Parkplatz: Lt. örtlicher Bauverordnung von 2019 müssen pro Haus 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze Haus 1 bieten aufgrund des zu geringen Radius bei der Einfahrt und der zu geringen Platzbreite (50 cm Mauervorsprung in 1,6 m Höhe mindert Parkplatzbreite, da passt das Auto nicht darunter) keine Parkmöglichkeit für 2 Autos. Die Platzbreite beträgt zwischen 5,03 und 5,01 m. Abzüglich eines Mauervorsprungs von 0,5 m ergibt eine Breite von 4,5 m und nicht wie am Einreichplan angegeben 5,11 m.*

*2. Der Vorplatz hat sich zunehmend gesenkt und verworfen, Pflastersteine stehen raus. Auch direkt vor der Eingangstür gibt es Verwerfungen und Spalten bis zu 25 cm Tiefe. Damit wurde heuer ersichtlich, dass die Perimeterdämmung nicht vorhanden ist (von Herrn Kristian Savkovic geprüft) und eine Kältebrücke besteht, welche die ungewöhnlich hohen Heizkosten erklärt – in Wintermonaten zwischen 400,- und 500,- €. Die vergleichbaren Häuser 2 + 3 haben bei gleicher Heizleistungseinstellung weit geringere Heizkosten.*

*3. Abgesehen davon stimmt der Energieausweis nicht.*

4. Auch Teile der Außenwände sind nicht gedämmt (Kältebrücken), wie ein Test mit Wärmebildkamera und ein Blowertest zeigen (E-S-E Enziger, Ingenieurbüro für Bauphysik, 3100 St. Pölten), den ich aufgrund der zu hohen Heizkosten machen ließ.
5. Eingangstür ist verzogen (Messungen Schlosser Schneeberger Baden), hat sich mit den Verwerfungen vorm Eingang verschlechtert, sodass ich sie oft nicht öffnen und ins Haus, bzw von innen nachts nicht zusperren kann.
6. Vor einigen Wochen wurde die desolade Blitzschutzanlage repariert. Lt. Fachfirma fehlt nun der Anschluss mittels Potentialausgleichsschiene an die Fundamenterdung. Diese steht im Heizraum frei raus.
7. Gemeinschaftliche Hebepumpe: ist anders als im Plan nicht bei Haus 3, sondern im Garten des Hauses von Herrn Kristian Savkovic. Sie befördert die Abwässer aller 5 Häuser hinauf in den Gemeindekanal. Ihre Stromversorgung hängt am Smart Meter von Haus 1. Der Anschluß ist nicht direkt im Zählerkasten, sondern irgendwo zwischen Pumpe und Zählerkasten. Pläne gibt es dazu nicht. Wenn das Haus 1 unbewohnt und der Strom abgemeldet ist, funktioniert die Pumpe nicht und gibt Alarm. Irgendwann wurde bei der Pumpe ein Subzähler montiert, der aber von jedermann resettet und manipuliert werden kann, weil frei zugänglich. Die Pumpe bezieht nach wie vor den Strom über Zähler Haus 1. Eine vertragliche Regelung oder ein Einverständnis meinerseits gibt es nicht.

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

### Topografie

|               | Wohnnutz-<br>fläche<br>[m²] | Keller-<br>geschoss         | Terrasse<br>+Balkon<br>[m²] | Garten<br>[m²] | Außen-<br>bereiche<br>[m²] | KFZ-Stellplatz-<br>fläche<br>[m²] |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Haus 1        | 133,84                      | <i>nicht<br/>ausgeführt</i> | 43,24                       | 51,57          | 26,91                      | 25,50                             |
| Haus 2        | 130,30                      |                             | 45,30                       | 77,29          | 28,31                      | 25,00                             |
| Haus 3        | 145,24                      |                             | 45,63                       | 112,25         | 49,42                      | 25,62                             |
| Haus 4        | 111,37                      |                             | 22,07                       | 83,13          | 37,25                      | 25,00                             |
| Haus 5        | 111,38                      |                             | 22,07                       | 185,64         | 68,39                      | 25,00                             |
| <b>Gesamt</b> | <b>632,13</b>               |                             | <b>178,31</b>               | <b>509,88</b>  | <b>210,28</b>              | <b>126,12</b>                     |

Die Nutzflächen sind den Einreichplänen vom 10.10.2017 entnommen.

**Die Nutzflächen sind Planmaße aus den vorliegenden Einreichplänen, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit den Einreichplänen erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht.**

### Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 398/1 in der EZ 277 und grenzt an der Ostseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 40m an die Badner Straße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 35m.

Die Grundstücksfläche weist ein leichtes West-Ost-Gefälle auf.

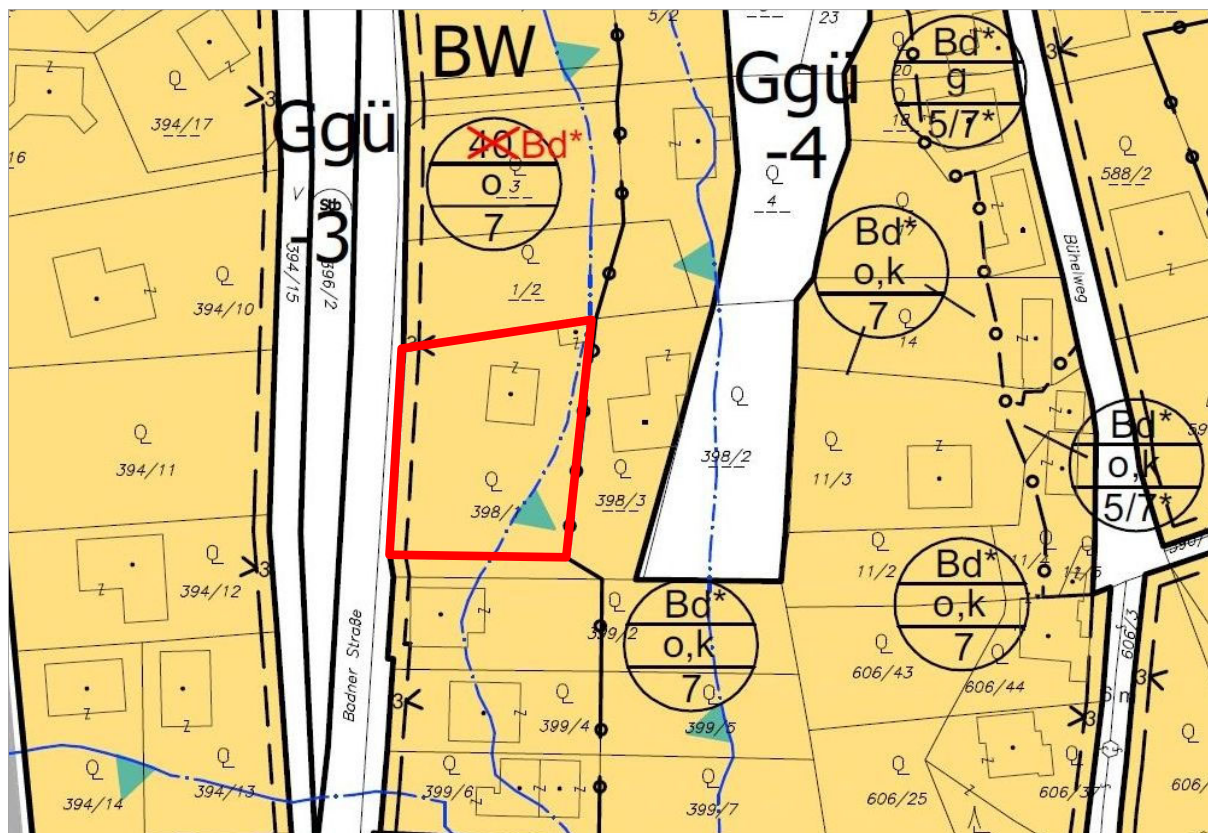
## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft

EZ 277

1.527 m<sup>2</sup>

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



Quelle: Marktgemeinde Heiligenkreuz

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenkreuz liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"** in offener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 7m.

## Baubehördliche Bewilligung

Die Reihenhausanlage wurde aufgrund der Baubewilligung Zahl: 61/2018 vom 05.10.2018 errichtet. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 14.04.2021.

Gemäß telefonischer Auskunft beim Bauamt der Marktgemeinde Heiligenkreuz sind keine Änderungen im Bauakt seit dem Jahr 2023 aufliegend.

**Die Häuser sind abweichend von den baubewilligten Plänen ohne Kellergeschoss ausgeführt. Teilweise sind Grundrissänderungen in einzelnen Häusern in den Obergeschossen vorhanden.**

## Energieausweis

Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt gemäß den im Bauakt aufliegenden Energieausweisen vom 04.07.2018 für **Haus 1 und 2 rund 38 kWh/m<sup>2</sup>a**, für **Haus 3 rund 45 kWh/m<sup>2</sup>a** und für **Haus 4 und 5 rund 39 kWh/m<sup>2</sup>a**.

**In den vorliegenden Energieausweisen sind die Kellergeschosse gemäß Einreichplanung vom 10.10.2017 berücksichtigt!**

## Anschlüsse

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

## Verwaltung des Reihenhausanlage

Die Reihenhausanlage wird von der Hausverwaltung  
**Immobilien Zormann**  
**1020 Wien, Gredlerstraße 3** verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Zinsliste vom 05.05.2026 derzeit rund **2,0 Euro je m² Wohnnutzfläche** (inkl. Umsatzsteuer).

Die Aufwendungen für Elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

## Bestandrechte - Vermietung

Die Reihenhäuser sind befristet auf 5 Jahre vermietet, die Mietzinse sind wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde für Haus 5 eine Kautio in Höhe von € 8.000,- hinterlegt.

Netto-Mieteinnahmen gemäß Zinsliste der Hausverwaltung vom 05.05.2026:

| Top           | Wohn-<br>nutzfläche<br>[m²] | Mietzins<br>netto               | Mietzins<br>je m² NF | Ablauf<br>Mietvertrag |
|---------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Haus 1        | 133,84                      | 1.706,65 €                      | 12,75 €/m²           | 31.10.2028            |
| Haus 2        | 130,30                      | bestandfrei                     |                      |                       |
| Haus 3        | 145,24                      | bestandfrei                     |                      |                       |
| Haus 4        | 111,37                      | Räumungsvergleich b. 30.06.2026 |                      |                       |
| Haus 5        | 111,38                      | 1.299,51 €                      | 11,67 €/m²           | 31.01.2028            |
| <b>Gesamt</b> | <b>632,13</b>               | <b>3.006,16 €</b>               | <b>12,26 €/m²</b>    |                       |

*Der Mieter Haus 5 hat eine Nebenvereinbarung zum Mietvertrag vom 02.11.2022 vorgelegt, in der eine Kaufoption nach 5 Jahren ab Mietbeginn vereinbart wurde (Beilage 5).*

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

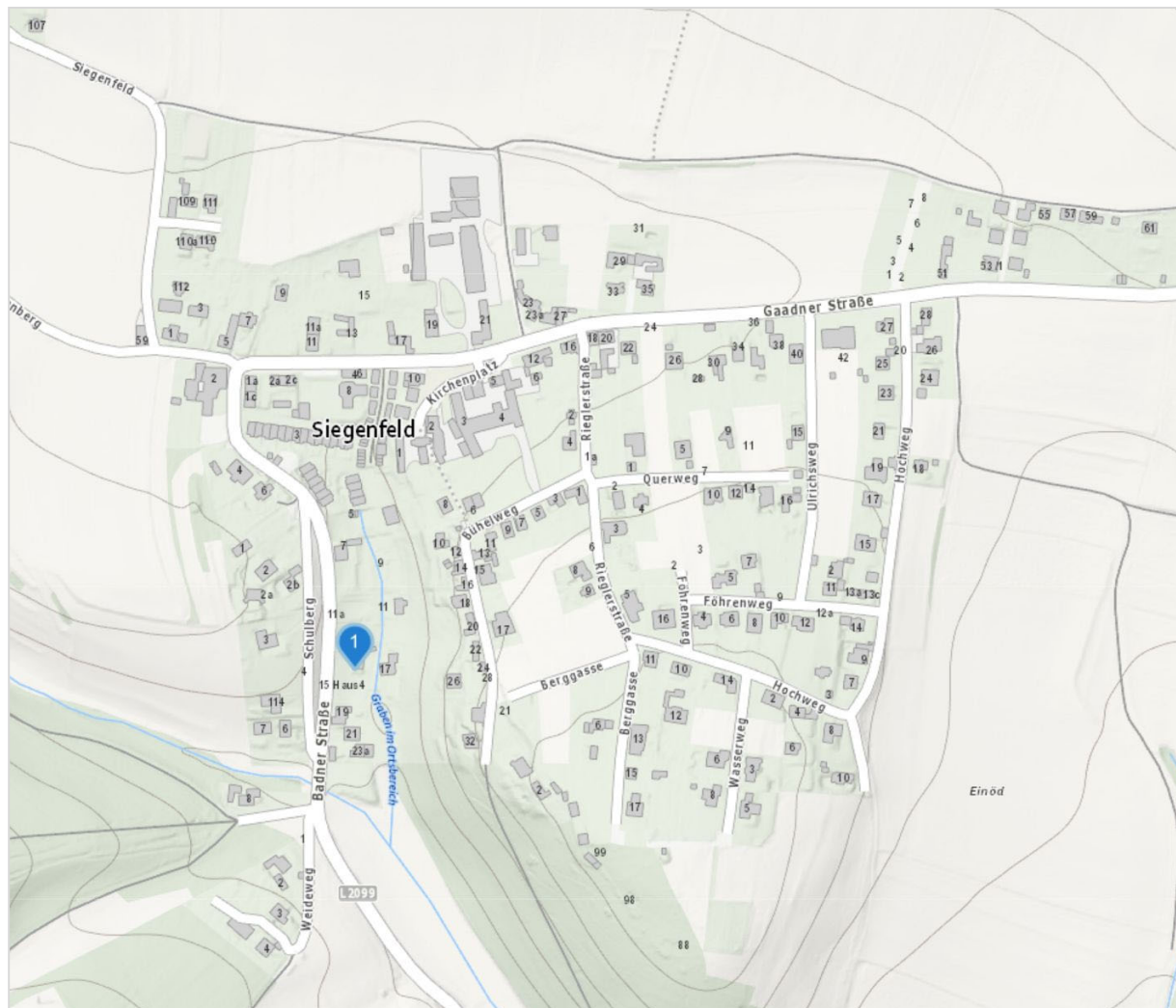
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Siegenfeld in der Gemeinde Heiligenkreuz im Bezirk Baden bei Wien. Heiligenkreuz ist in nordwestlicher Richtung in rund 10km zu erreichen, die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien liegt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6km.

Die Anschlussstellen "Heiligenkreuz" und "Hinterbrühl" zur A21-Wiener Außenring Autobahn sind in rund 8 bzw. 9km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobusverbindungen Richtung Heiligenkreuz und Alland und Richtung Baden bei Wien zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Gaaden bei Mödling (Entfernung rund 5km) sowie in Baden bei Wien vorhanden.

Ein Kindergarten steht in Siegenfeld zur Verfügung, eine Volksschule befindet sich in Heiligenkreuz, diverse weiterführende Schultypen stehen in Baden bei Wien zur Verfügung.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der Reihenhäusanlage ist das **Ertragswertverfahren** als das für Ertragsobjekte geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Zu Kontrollzwecken wird als zusätzliches Wertermittlungsverfahren das **Sachwertverfahren** angewendet.

Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

## Der Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

### **Der Sachwert**

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

### **Der Bodenwert**

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

### **Der Herstellungswert (Neubauwert)**

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

### **Der Wert der baulichen Außenanlagen**

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

### **Der Wert der sonstigen Anlagen**

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

### **Der Wert der vorhandenen Anschlüsse**

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Ertragswert

Als Bewertungsmethode für die Reihenhausanlage wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG** unter Anwendung des aktuellen auf den Bewertungsstichtag bezogenen Liegenschaftszinssatz angewendet.

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung (Vermietung) als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

|                                                                                                               |                        |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Mietertrag netto laut Mietzinsliste pro Monat                                                                 |                        | 3.006,16 € - Stand 05/2026          |
|                                                                                                               |                        | entspricht ( 12,26 €/m² )           |
| Mietansatz für Top 2, Top 3 und Top 4 rund                                                                    | 12,00 €/m²             | ergibt rund 4.643,00 €              |
|                                                                                                               |                        | gesamt rund 7.649,16 €              |
| Jahresrohertrag                                                                                               |                        | 91.789,92 €                         |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis                                                      | 20,0%                  | -18.357,98 €                        |
| <b>Jahresreinertrag</b>                                                                                       |                        | <b>73.431,94 €</b>                  |
| <b>Liegenschaftszinssatz</b>                                                                                  | <b>3,25%</b>           | - Lage und Miethöhe berücksichtigt  |
| Bodenwert                                                                                                     | 641.340 €              | (übernommen aus Sachwertberechnung) |
| abzüglich Bodenverzinsungsbetrag                                                                              |                        | -20.843,55 €                        |
| <b>ergibt Reinertrag der baulichen Anlage</b>                                                                 |                        | <b>52.588,39 €</b>                  |
| Baujahr                                                                                                       | 2021                   |                                     |
| Bewertungsjahr                                                                                                | 2026                   |                                     |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer                                                                                     | 70 Jahre               |                                     |
| <b>Restnutzungsdauer Gebäude</b>                                                                              | <b>65 Jahre</b>        |                                     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger</b>                                                               | <b>26,9210</b>         |                                     |
| Ertragswert der baulichen Anlage                                                                              |                        | 1.415.732 €                         |
| zuzüglich Bodenwertanteil                                                                                     |                        | 641.340 €                           |
| <b>Wertminderung wegen Mängel und Schäden</b>                                                                 |                        |                                     |
|                                                                                                               | 7,5% von 1.415.732 € = | -106.180 € inkl. Wasserschaden      |
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b>                                                |                        |                                     |
| Abzug für unrichtige/unvollständige Fertigstellungsanzeige (Ausführung der Reihenhäuser ohne Kellergeschosse) | rund 5,0% ergibt rund  | -97.545 €                           |

## Ertragswert

**1.853.347 €**

## Sachwert

Zusätzlich zum Ertragswertverfahren wird zu Kontrollzwecken das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert

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

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

#### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der Katastralgemeinde Siegenfeld aus den Jahren 2025 bis 2026 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2025 bis 2026

| Nr                         | Datum KV | F<br>m <sup>2</sup> | y<br>€/m <sup>2</sup> | ( y - yl ) <sup>2</sup> | Kaufpreis        |
|----------------------------|----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| 1                          | Feb.25   | 503                 | 477,1                 | 3.329,3                 | 240.000          |
| 2                          | Apr.25   | 500                 | 494,0                 | 5.565,2                 | 247.000          |
| 3                          | Jun.25   | 600                 | 410,0                 | 88,4                    | 246.000          |
| 4                          | Jun.25   | 795                 | 415,1                 | 18,5                    | 330.000          |
| 5                          | Aug.25   | 1.032               | 397,3                 | 488,4                   | 410.000          |
| 6                          | Mär.26   | 973                 | 322,7                 | 9.350,9                 | 314.000          |
|                            |          |                     | 2.516,2               | 18.840,6                |                  |
|                            |          |                     | yl = 419,4            | 3.768,1                 |                  |
| Standardabweichung ( s ) = |          |                     |                       | 61,4                    |                  |
|                            |          |                     |                       | yl + 2s = 542,2         | €/m <sup>2</sup> |
|                            |          |                     |                       | yl - 2s = 296,6         | €/m <sup>2</sup> |

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

| Nr                    | Datum KV | F<br>m <sup>2</sup> | y<br>€/m <sup>2</sup> | F * y     |
|-----------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------|
| 1                     | Feb.25   | 503                 | 477,1                 | 239.981   |
| 2                     | Apr.25   | 500                 | 494,0                 | 247.000   |
| 3                     | Jun.25   | 600                 | 410,0                 | 246.000   |
| 4                     | Jun.25   | 795                 | 415,1                 | 330.005   |
| 5                     | Aug.25   | 1.032               | 397,3                 | 410.014   |
| 6                     | Mär.26   | 973                 | 322,7                 | 313.987   |
| Summen                |          | 4.403               | 2.516,2               | 1.786.987 |
| arithmetisches Mittel |          |                     | 419,4                 |           |

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund 420 €/m<sup>2</sup>**

**Ermittlung Bodenwert**

berechnen:

1.527 m<sup>2</sup> x 420 = 641.340 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

## Bodenwert

**641.340 €**

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

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

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Normalherstellungskosten inkl. Ust. | pro m² NGF |            |
| für Wohngebäude:                    | € 2.900,00 | Stand 2020 |
| Normalherstellungskosten netto:     | € 2.417,00 |            |
| gerundet:                           | € 2.420,00 |            |

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

|                 |                       |             |
|-----------------|-----------------------|-------------|
| Wohnnutzfläche: | 632 m² x 2.420 €/m² = | 1.529.440 € |
|                 |                       | 1.529.440 € |

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Normalherstellungswert per 05/2026</b> | <b>1.529.440 €</b> |
|-------------------------------------------|--------------------|

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>Berücksichtigung von Teilabweichungen</b> | <b>0 €</b> |
|----------------------------------------------|------------|

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Herstellungswert ( Neubauwert ) zum Stichtag</b> | <b>1.529.440 €</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|

Das Gebäude wurde im Jahr 2021 fertiggestellt, die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei Wohnhäusern in Massivbauweise rund 60 bis 80 Jahre. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit rund 70 Jahren angesetzt.

|                               |                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| Alterswertminderung           |                                                 |
| Bewertungsjahr                | 2026                                            |
| Baujahr                       | <i>Fertigstellungsanzeige im Jahr 2021</i> 2021 |
| Gewöhnliche Nutzungsdauer     | 70 Jahre                                        |
| Bestandsdauer rechnerisch     | 5                                               |
| Restnutzungsdauer rechnerisch | 65                                              |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Restnutzungsdauer</b> | <b>65</b> |
|--------------------------|-----------|

|                            |                |       |
|----------------------------|----------------|-------|
| relatives (fiktives) Alter | 5 / 70 Jahre = | 0,071 |
|----------------------------|----------------|-------|

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Alterswertminderung | 0,071 |
| Restwert            | 0,929 |

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

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

übliche Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,075

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Gesamte Wertminderung</b> | <b>0,146</b> |
|------------------------------|--------------|

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Gesamter Restwert | 0,854 |
|-------------------|-------|

14,6% Wertminderung von 1.529.440 € = -223.298 €

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Gebäude-Sachwert</b> | <b>1.306.142 €</b> |
|-------------------------|--------------------|

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** (aus Ertragswert übernommen) -106.180 €

**Wirtschaftliche Wertminderung** 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Abzug für unrichtige/unvollständige Fertigstellungsanzeige rund (aus Ertragswert übernommen) -97.545 €  
(Ausführung der Reihenhäuser ohne Kellergeschosse)

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>Gebäudewert</b> | <b>1.102.417 €</b> |
|--------------------|--------------------|

**Wert der baulichen Außenanlagen**

Einfriedungen und befestigte Garten-, Terrassen-, Stellplatzflächen rund 50.000 €

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| <b>Bauwert</b> | <b>1.152.417 €</b> |
|----------------|--------------------|

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

Für die vorhandene Begrünung wird nachfolgender Wert angesetzt. rund 5.000 €

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Wert der sonstigen Anlagen</b> | <b>5.000 €</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Einbauküchen Zeitwert aufgrund des Alters: 0 €

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Wert des Zubehörs</b> | <b>0 €</b> |
|--------------------------|------------|

**Ermittlung des Sachwertes**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Bodenwert                  | 641.340 €   |
| Bauwert                    | 1.152.417 € |
| Wert der sonstigen Anlagen | 5.000 €     |
| Wert des Zubehörs          | 0 €         |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>1.798.757 €</b> |
|-----------------|--------------------|

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 277 mit Abfragedatum 04.05.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

*keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
2  a  6805/2019 Pfandurkunde 2019-06-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
    für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
    c gelöscht
5  a  10602/2022 Zahlungsbefehl 2022-08-19
    PFANDRECHT                                vollstr. EUR 22.608,--
    Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2022-10-27 für
    [REDACTED] (4 E 2636/22h)
6  a  12418/2022 Pfandurkunde 2022-12-20
    PFANDRECHT                                EUR 165.000,--
    für [REDACTED]
    b 12418/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
7  a  621/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 22.608,--
    samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-01-26 für
    [REDACTED] (6 E 4/23s)
```

*Eingetragene Pfandrechte stellen bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Lasten dar, sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Ertragswert 1.853.347 €

Sachwert 1.798.757 €

Da die Reihenhausanlage zum Zweck der Vermietung der einzelnen Wohneinheiten errichtet wurde, ist der Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Die Berechnung des Sachwertes erfolgte ausschließlich zu Kontrollzwecken.

Marktanpassung / Berücksichtigung

der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs 0% 0 €

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten 1.853.347 €

Rechte und Lasten 0 €

1.853.347 €

Verkehrswert mit Rechte und Lasten gerundet 1.850.000 €

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

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert mit Rechte und Lasten</b> | <b>1.850.000 €</b> |
|-------------------------------------------|--------------------|

( in Worten Euro Einemillionachthundertfünfzigtausend )

**Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft EZ 277 Grundbuch 04030 Siegenfeld zum Bewertungsstichtag 05.05.2026.**

**Die bauliche Änderung durch Entfall der baubehördlich bewilligten Kellergeschosse ist bei der vorliegenden Ergänzung der Wertermittlung berücksichtigt.**

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

26051-2500

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN REIHENHAUSANLAGE**

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der im Eigentum  
der stehenden Liegenschaft**

**Grundbuch:** 04030 Siegenfeld  
**Einlagezahl:** 277  
**Bezirksgericht:** Baden  
**Adresse:** 2500 Siegenfeld  
Badner Straße 15

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| <b>Beilage 1</b> | <b>Grundbuchsauszug</b>          |
| <b>Beilage 2</b> | <b>Planbeilagen</b>              |
| <b>Beilage 3</b> | <b>Fotodokumentation</b>         |
| <b>Beilage 4</b> | <b>Energieausweise (Auszüge)</b> |
| <b>Beilage 5</b> | <b>Mietverträge</b>              |
| <b>Beilage 6</b> | <b>Zinsliste</b>                 |

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04030 Siegenfeld  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 277

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 10332/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE      |
|--------|----------------|--------|------------------|
| 398/1  | GST-Fläche *   | 1527   |                  |
|        | Bauf.(10)      | 123    |                  |
|        | Gärten(10)     | 1404   | Badner Straße 15 |

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

- 
- a 6804/2019 IM RANG 1745/2019 Kaufvertrag 2018-12-12 Eigentumsrecht
  - b 10574/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-12-15  
(36 S 202/23g - LG Korneuburg)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 2 a 6805/2019 Pfandurkunde 2019-06-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)  
c gelöscht
- 5 a 10602/2022 Zahlungsbefehl 2022-08-19  
PFANDRECHT vollstr. EUR 22.608,--  
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2022-10-27 für  
(4 E 2636/22h)
- 6 a 12418/2022 Pfandurkunde 2022-12-20  
PFANDRECHT EUR 165.000,--  
für  
b 12418/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 7 a 621/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 22.608,--  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-01-26 für  
(6 E 4/23s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## Lageplan

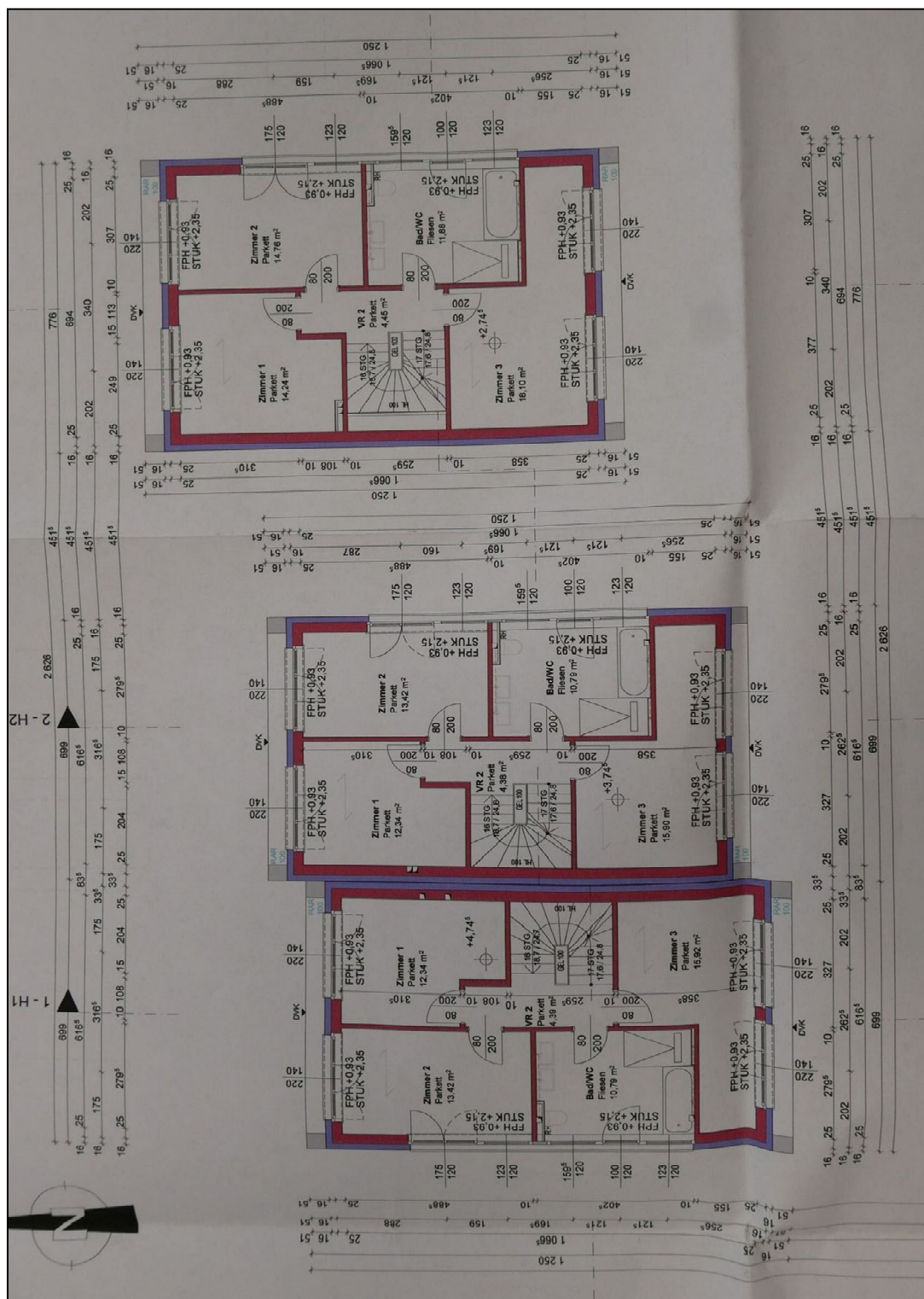


## HAUS 1 bis 3

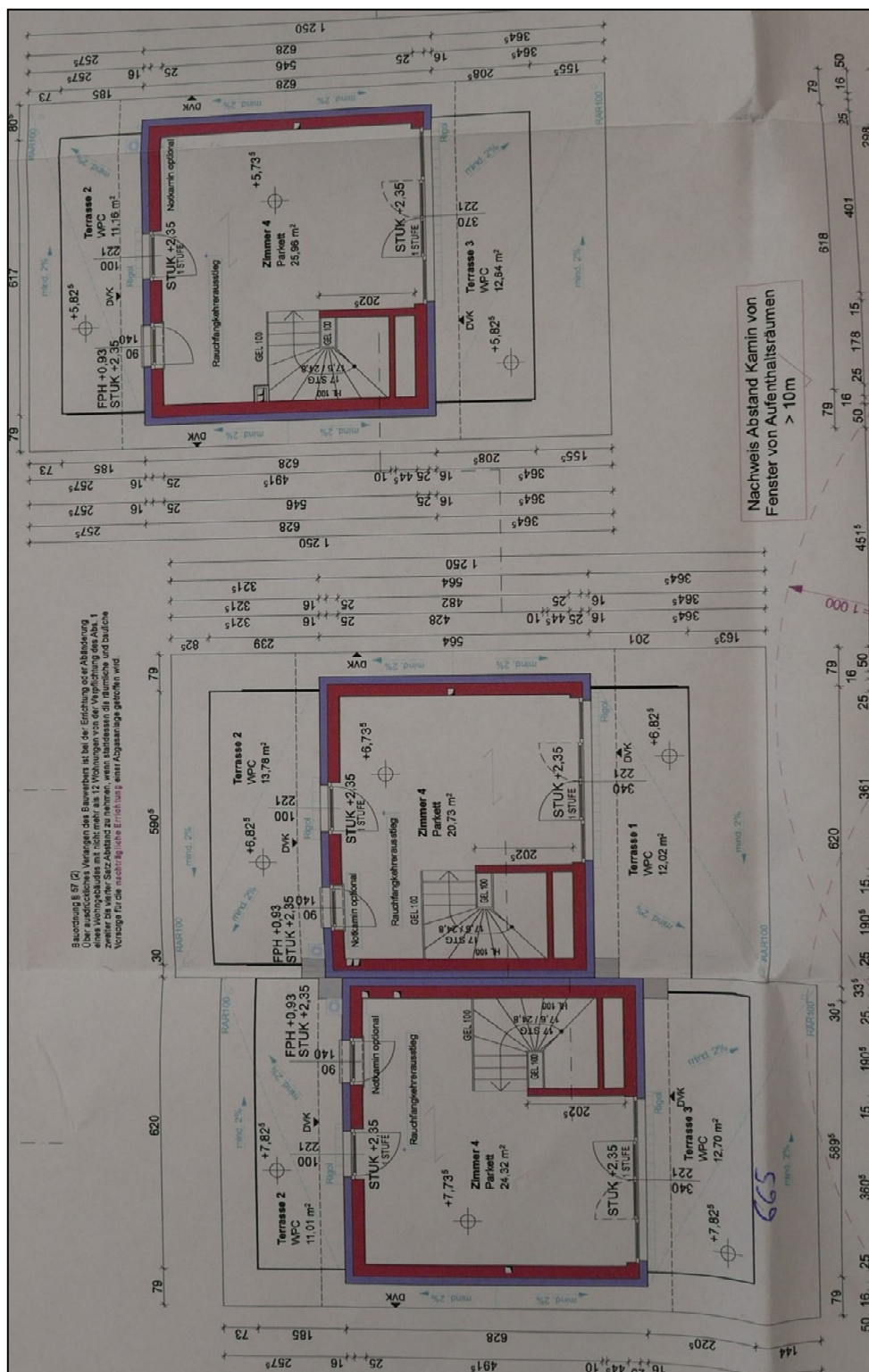
## Erdgeschoss



Obergeschoss

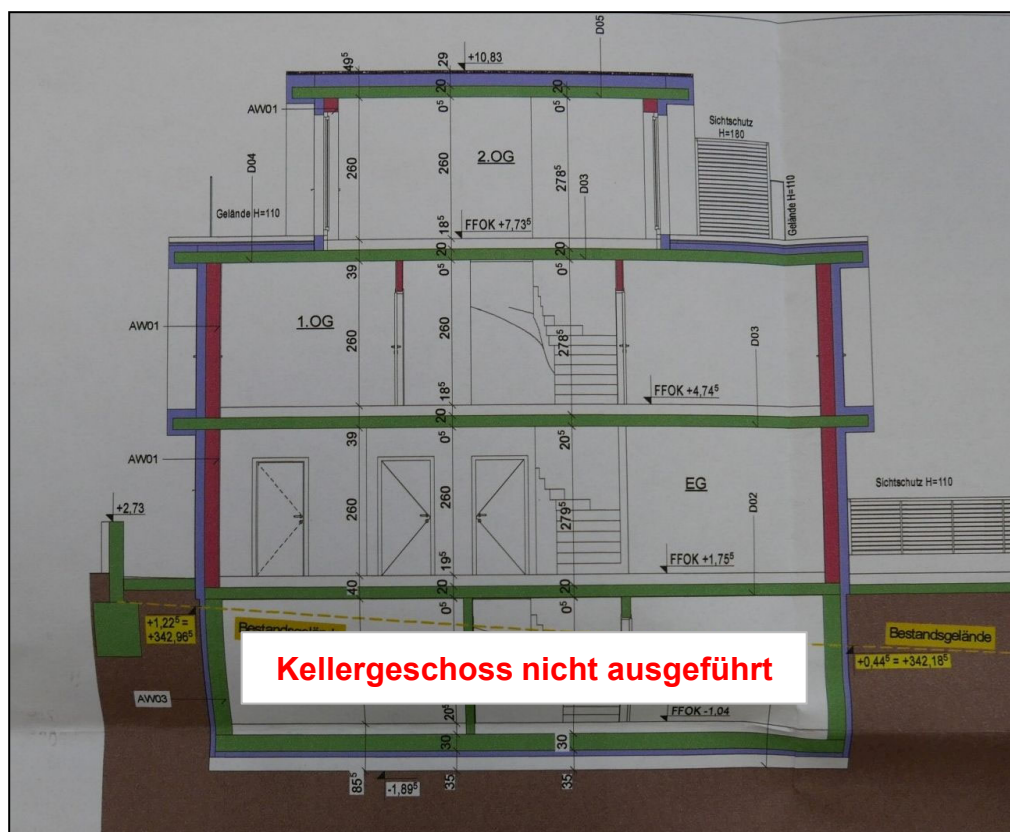


Dachgeschoss

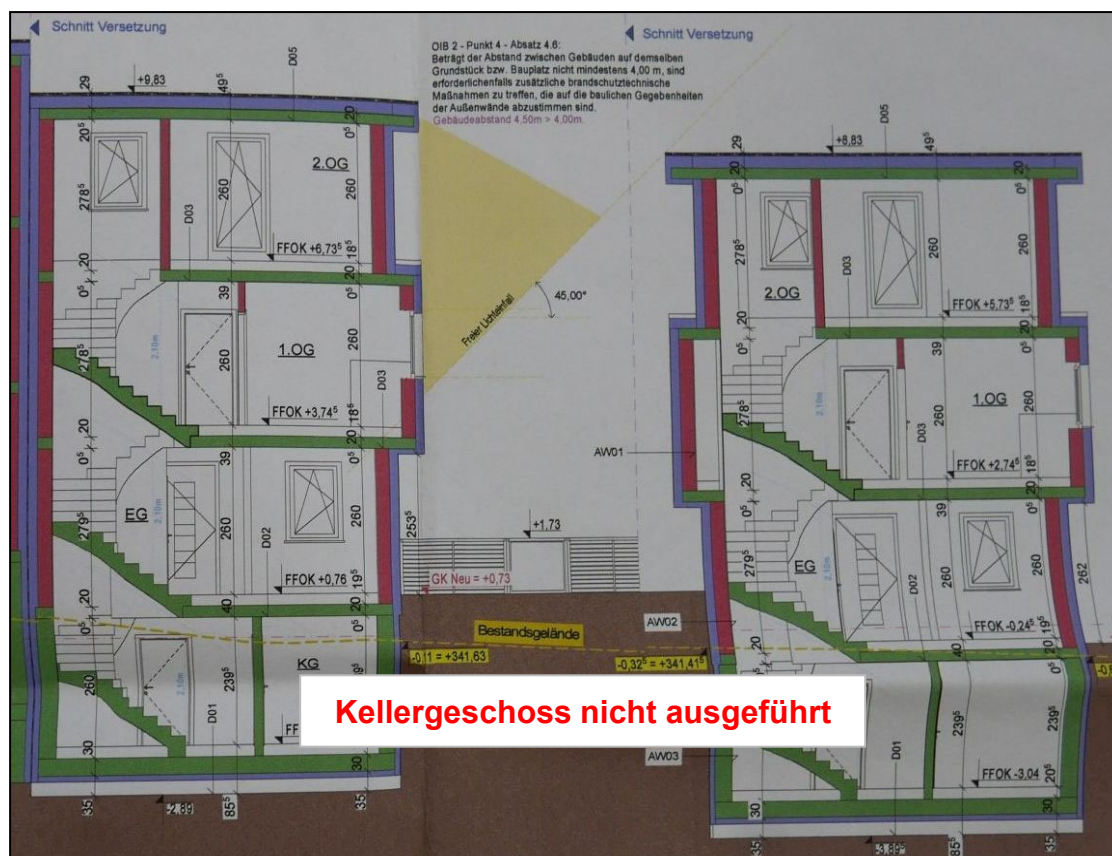


Schnitt

Haus 1

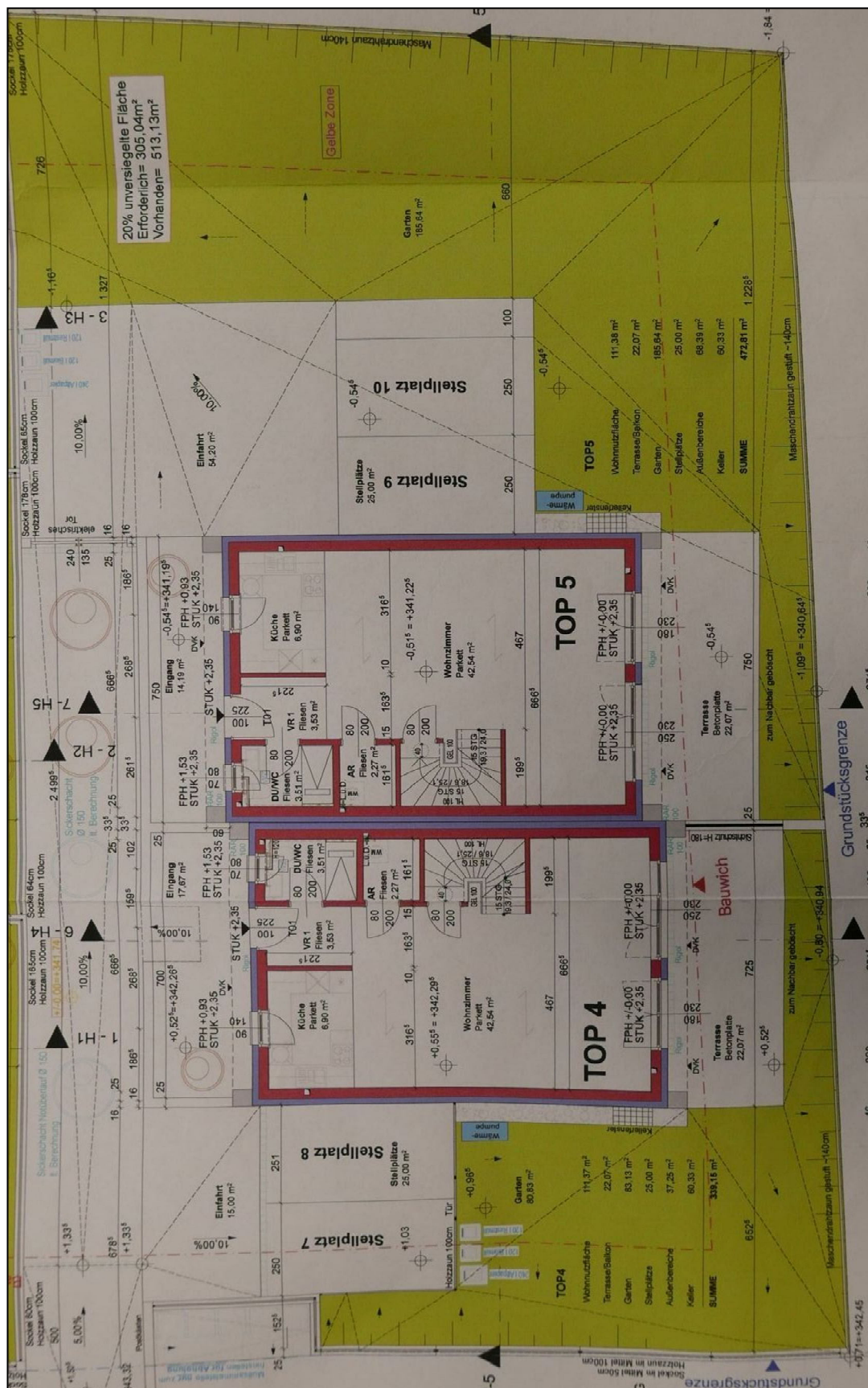


Haus 2 & 3

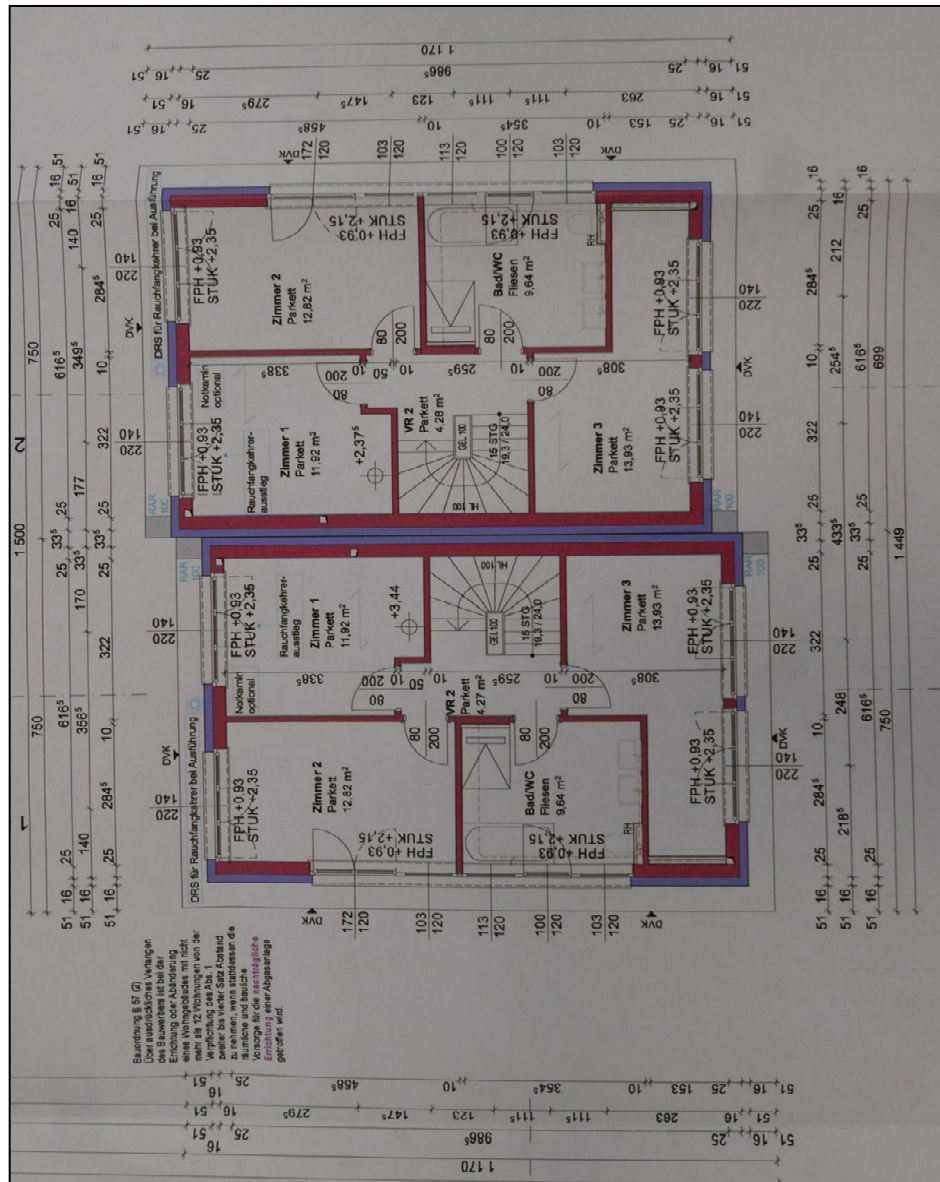


# HAUS 4 und 5

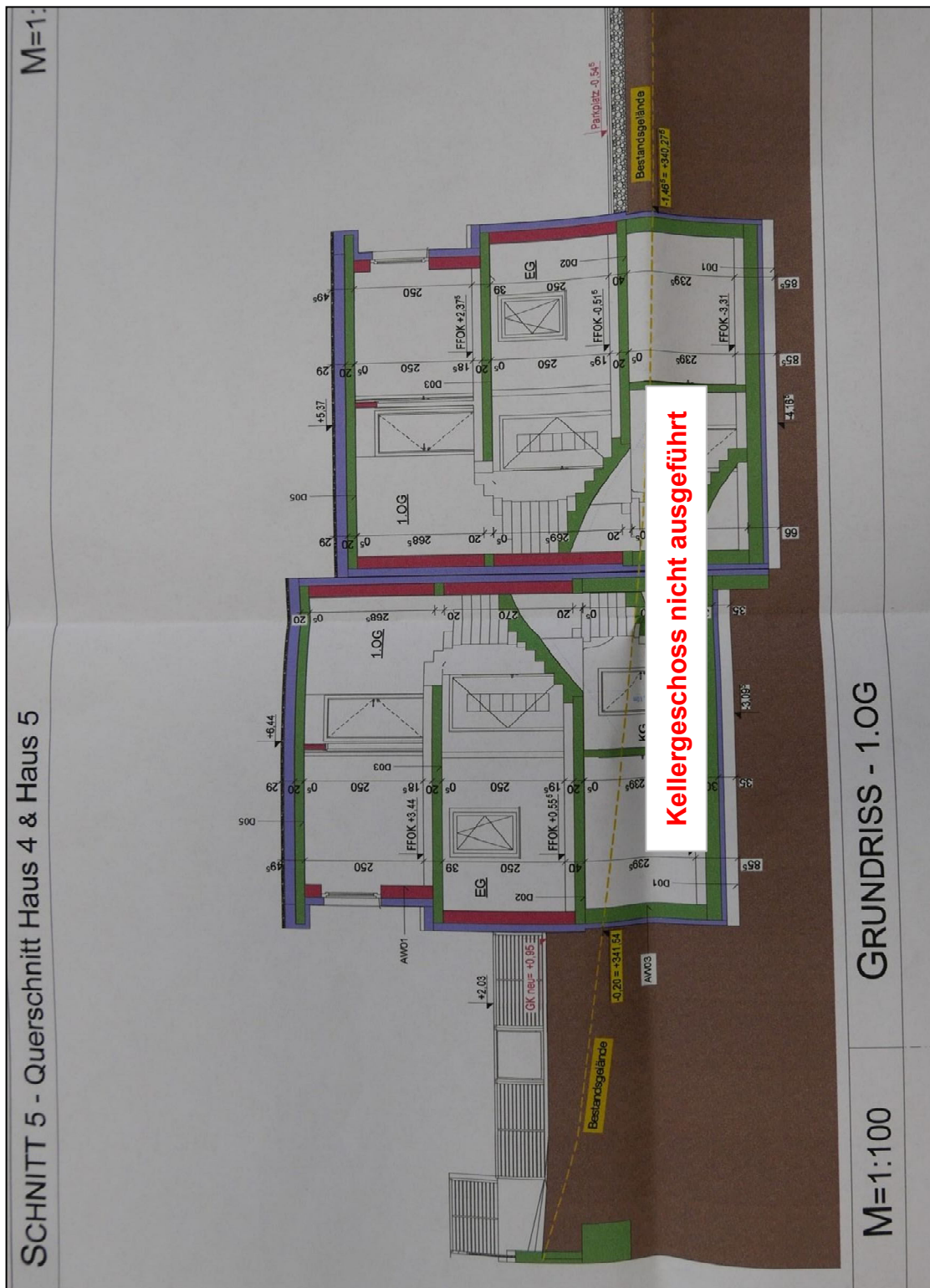
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Schnitt

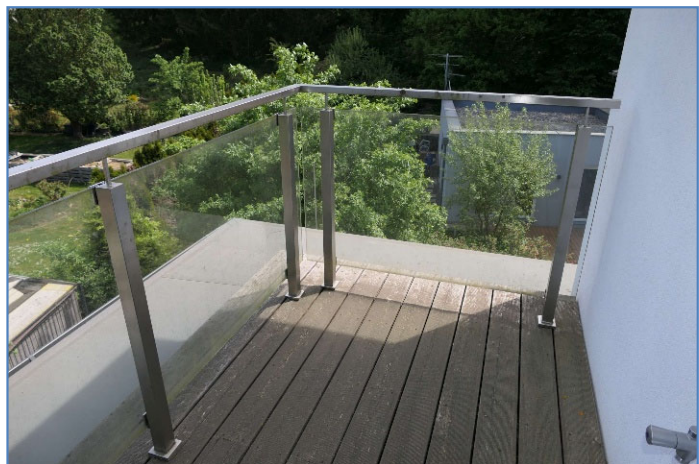
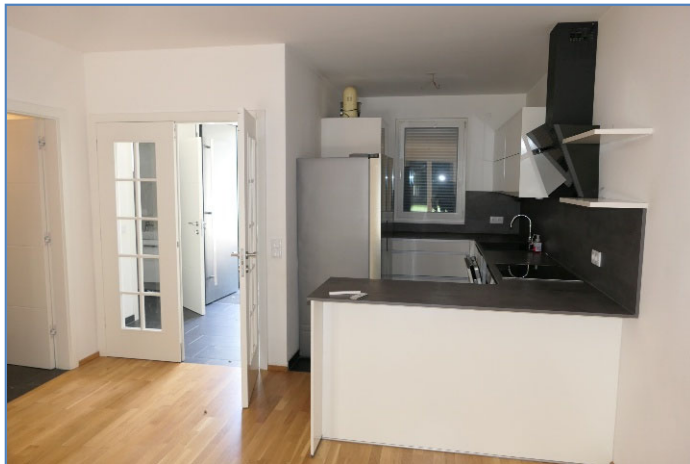


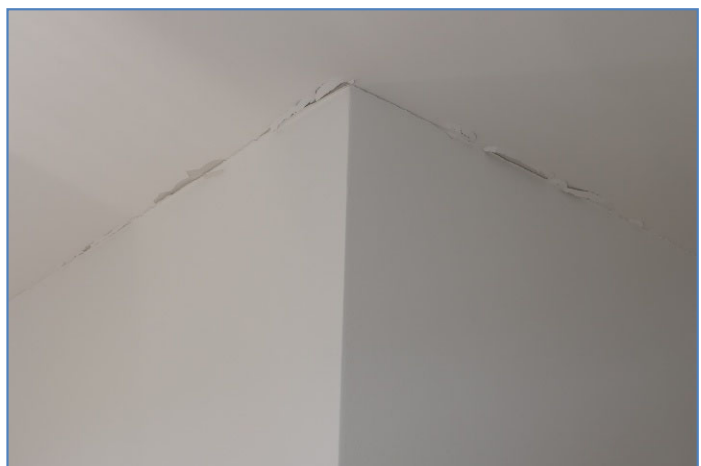
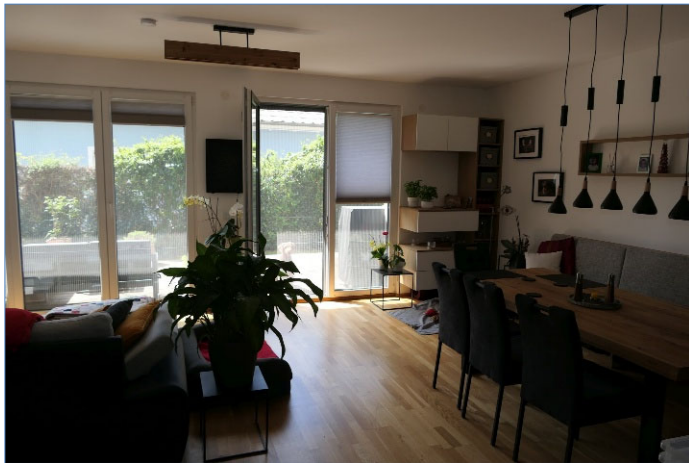
**FOTODOKUMENTATION**

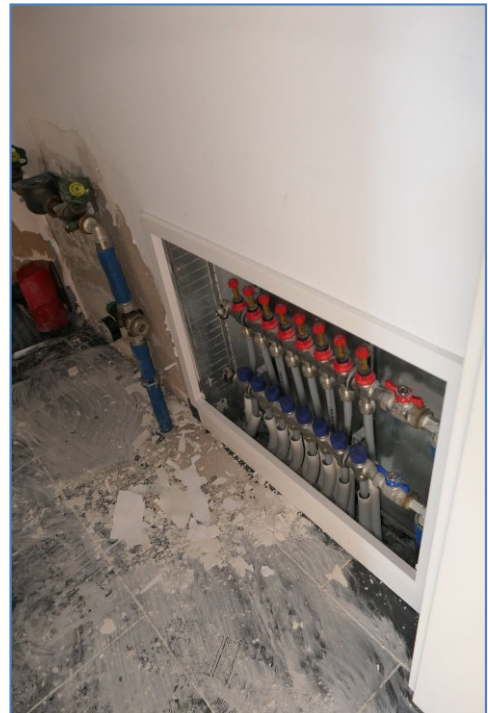
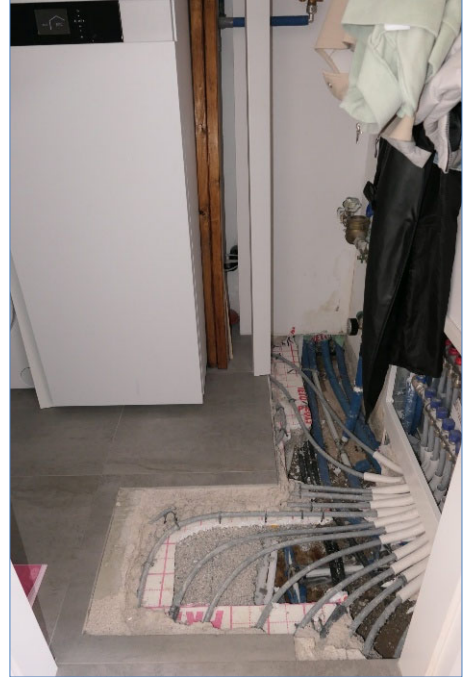












## ENERGIEAUSWEISE (AUSZÜGE)

### HAUS 1 und 2

**Energieausweis für Wohngebäude**

OIB-ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** SBS15, Errichtung 1 Doppelhaus, Top 1 u. Top 2 (Nordtrakt)

|                |                    |                    |            |
|----------------|--------------------|--------------------|------------|
| Gebäude(-teil) | Baujahr            | 2018               |            |
| Nutzungsprofil | Doppelhaus         | Letzte Veränderung | ----       |
| Straße         | Badener Straße 15  | Katastralgemeinde  | Siegenfeld |
| PLZ/Ort        | 2532 Heiligenkreuz | KG-Nr.             | 4030       |
| Grundstücksnr. | 398/1              | Seehöhe            | 341 m      |

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

|     | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | f <sub>GEE</sub> |
|-----|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| A++ |                       |                   |                               |                  |
| A+  |                       | A+                | A+                            | A+               |
| A   |                       |                   |                               |                  |
| B   | B                     |                   |                               |                  |
| C   |                       |                   |                               |                  |
| D   |                       |                   |                               |                  |
| E   |                       |                   |                               |                  |
| F   |                       |                   |                               |                  |
| G   |                       |                   |                               |                  |

**GEMEINDE HEILIGENKREUZ**  
Geb. Verz. Nr. 61/2018  
am 05. Okt. 2018 entrichtet  
Bundesgebühr € 7,20  
Verwaltungsabgabe € /

Hierauf bezieht sich der Bescheid der  
Gemeinde Heiligenkreuz, Bez. Baden  
vom 5.10.2018, Zahl 61/2018  
Der Bürgermeister:

**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at  
v2017,122703 REPEA15 o1517 - Niederösterreich ProjektNr. 437 04.07.2018 Bearbeiter Erten  
Seite 1

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK      OiB-Richtlinie 6      Ausgabe: März 2015

---

### GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |          |                         |          |                        |                |
|--------------------|----------|-------------------------|----------|------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 533 m²   | charakteristische Länge | 1,76 m   | mittlerer U-Wert       | 0,27 W/m²K     |
| Bezugsfläche       | 426 m²   | Heiztage                | 217 d    | LEK <sub>T</sub> -Wert | 21,2           |
| Brutto-Volumen     | 1.647 m³ | Heizgradlage            | 3639 Kd  | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 937 m²   | Klimaregion             | N        | Bauweise               | schwer         |
| Kompaktheit (AVV)  | 0,57 1/m | Norm-Außentemperatur    | -12,6 °C | Soll-Innentemperatur   | 20 °C          |

---

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                            |         |                       |              |
|-------------------------------|----------------------------|---------|-----------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | 43,3 kWh/m²a               | erfüllt | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 33,1 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               |                            |         | HWB <sub>RK</sub>     | 33,1 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf      |                            |         | E/LEB <sub>RK</sub>   | 30,7 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | 0,85                       | erfüllt | f <sub>GEE</sub>      | 0,67         |
| Erneuerbarer Anteil           | alternatives Energiesystem | erfüllt |                       |              |

---

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |              |                         |              |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 20.423 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>   | 38,3 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf                      | 20.423 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>       | 38,3 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 6.804 kWh/a  | WWWB                    | 12,8 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf                    | 8.485 kWh/a  | HEB <sub>SK</sub>       | 15,9 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |              | e <sub>AWZ,H</sub>      | 0,31         |
| Haushaltsstrombedarf                 | 8.748 kWh/a  | HHSB                    | 16,4 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf                     | 17.233 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>       | 32,4 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | 32.915 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>       | 61,8 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 22.748 kWh/a | PEB <sub>n,em,SK</sub>  | 42,7 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 10.168 kWh/a | PEB <sub>em,SK</sub>    | 19,1 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen               | 4.756 kg/a   | CO2 <sub>SK</sub>       | 8,9 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |              | f <sub>GEE</sub>        | 0,67         |
| Photovoltaik-Export                  |              | PV <sub>Export,SK</sub> |              |

---

### ERSTELLT

|                   |            |              |                                                                                                                             |
|-------------------|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | Akustik Buch GmbH<br>Naaffgasse 6<br>1180 Wien                                                                              |
| Ausstellungsdatum | 04.07.2018 |              |                                                                                                                             |
| Gültigkeitsdatum  | Planung    | Unterschrift | <b>AKUSTIK BUCH GMBH</b><br>A - 1180 WIEN, NAAFFGASSE 6<br>TEL.-NR.: (+43 1) 479 33 65 - 0<br>FAX-NR.: (+43 1) 479 33 65-21 |

---

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

---

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
v2017,122703 REPEA15 o1517 - Niederösterreich      Projektnr. 437      04.07.2018      Bearbeiter Erten  
Seite 2

HAUS 3

| Energieausweis für Wohngebäude           |                                                              |                    |            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| OIB                                      |                                                              | OIB-Richtlinie 6   |            |
| ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK |                                                              | Ausgabe: März 2015 |            |
| BEZEICHNUNG                              | SBS15, Errichtung 1 Einfamilienhaus, Top 3 (Einfamilienhaus) |                    |            |
| Gebäude(-teil)                           |                                                              | Baujahr            | 2018       |
| Nutzungsprofil                           | Einfamilienhaus                                              | Letzte Veränderung | ---        |
| Straße                                   | Badener Straße 15                                            | Katastralgemeinde  | Siegenfeld |
| PLZ/Ort                                  | 2532 Heiligenkreuz                                           | KG-Nr.             | 4030       |
| Grundstücksnr.                           | 398/1                                                        | Seehöhe            | 341 m      |

| SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR |            |        |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|-------|
|                                                                                                                                                 | HWB Ref,SK | PEB SK | CO2 SK | f GEE |
| A++                                                                                                                                             |            |        |        |       |
| A+                                                                                                                                              |            | A+     | A+     | A     |
| A                                                                                                                                               |            |        |        |       |
| B                                                                                                                                               | B          |        |        |       |
| C                                                                                                                                               |            |        |        |       |
| D                                                                                                                                               |            |        |        |       |
| E                                                                                                                                               |            |        |        |       |
| F                                                                                                                                               |            |        |        |       |
| G                                                                                                                                               |            |        |        |       |

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

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

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

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

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

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

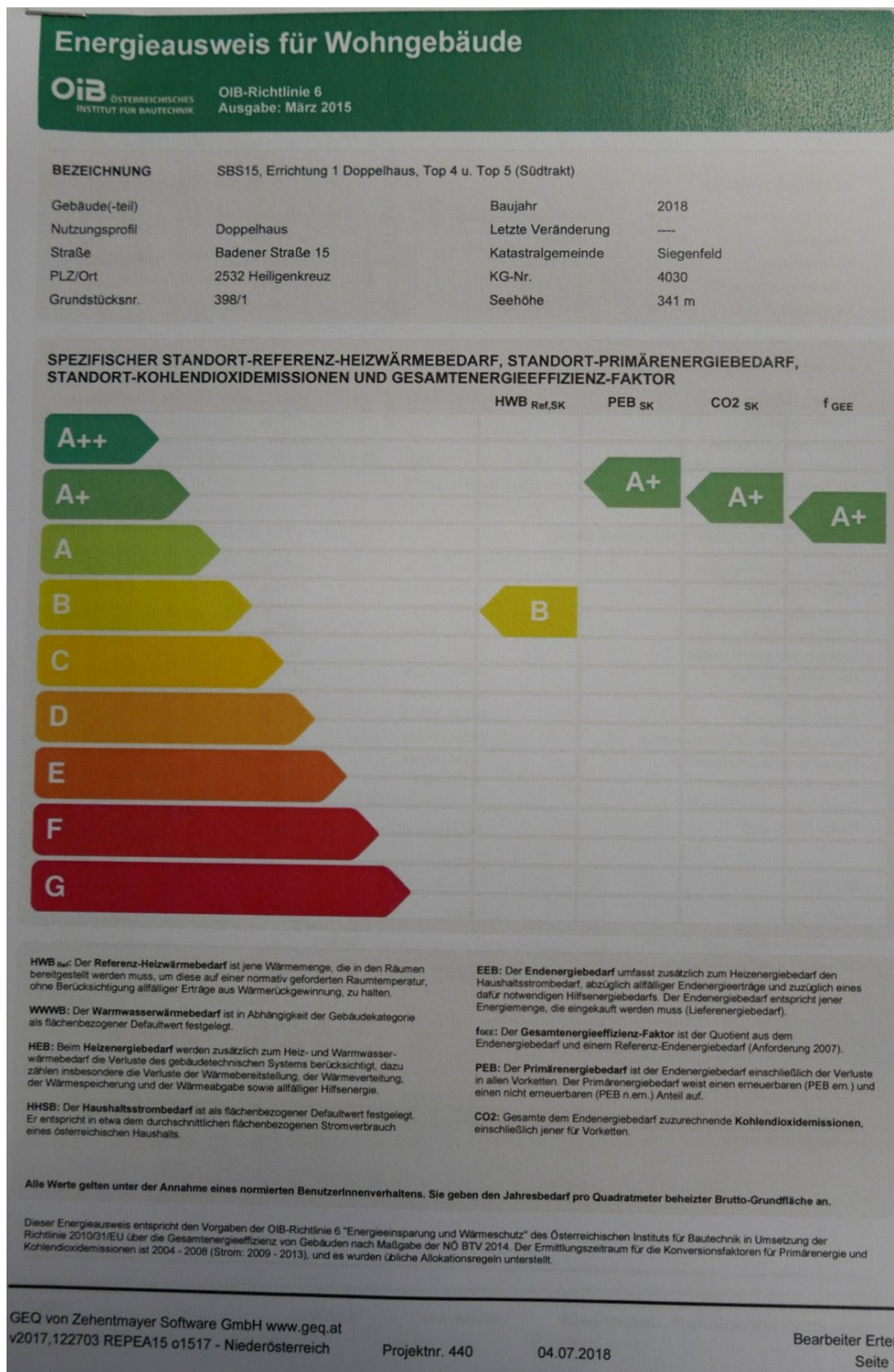
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

|                                                                              |                |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------------|
| GEQ von Zehentmayer Software GmbH <a href="http://www.geq.at">www.geq.at</a> | Projektnr. 439 | 04.07.2018 | Bearbeiter Erten |
| v2017,122703 REPEA15 o1517 - Niederösterreich                                |                |            | Seite 1          |

| Energieausweis für Wohngebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| OIB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | OIB-Richtlinie 6<br>Ausgabe: März 2015 |                                                                                                                             |                        |                |
| <b>GEBÄUDEKENNDATEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| Brutto-Grundfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 285 m²                     | charakteristische Länge                | 1,47 m                                                                                                                      | mittlerer U-Wert       | 0,25 W/m²K     |
| Bezugsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 228 m²                     | Heiztage                               | 229 d                                                                                                                       | LEK <sub>T</sub> -Wert | 21,9           |
| Brutto-Volumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 883 m³                     | Heizgradlage                           | 3639 Kd                                                                                                                     | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 600 m²                     | Klimaregion                            | N                                                                                                                           | Bauweise               | schwer         |
| Kompaktheit (AVV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,68 1/m                   | Norm-Außentemperatur                   | -12,6 °C                                                                                                                    | Soll-Innentemperatur   | 20 °C          |
| <b>ANFORDERUNGEN (Referenzklima)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| Referenz-Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 48,6 kWh/m²a               | erfüllt                                | HWB <sub>Ref,RK</sub>                                                                                                       | 39,3 kWh/m²a           |                |
| Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        | HWB <sub>RK</sub>                                                                                                           | 39,3 kWh/m²a           |                |
| End-/Lieferenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                        | E/LEB <sub>RK</sub>                                                                                                         | 32,6 kWh/m²a           |                |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,85                       | erfüllt                                | f <sub>GEE</sub>                                                                                                            | 0,72                   |                |
| Erneuerbarer Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | alternatives Energiesystem | erfüllt                                |                                                                                                                             |                        |                |
| <b>WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| Referenz-Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12.728 kWh/a               |                                        | HWB <sub>Ref,SK</sub>                                                                                                       | 44,7 kWh/m²a           |                |
| Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12.728 kWh/a               |                                        | HWB <sub>SK</sub>                                                                                                           | 44,7 kWh/m²a           |                |
| Warmwasserwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.638 kWh/a                |                                        | WWWB                                                                                                                        | 12,8 kWh/m²a           |                |
| Heizenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.140 kWh/a                |                                        | HEB <sub>SK</sub>                                                                                                           | 18,0 kWh/m²a           |                |
| Energieaufwandszahl Heizen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                        | e <sub>AWZ,H</sub>                                                                                                          | 0,31                   |                |
| Haushaltsstrombedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.677 kWh/a                |                                        | HHSB                                                                                                                        | 16,4 kWh/m²a           |                |
| Endenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9.817 kWh/a                |                                        | EEB <sub>SK</sub>                                                                                                           | 34,5 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18.751 kWh/a               |                                        | PEB <sub>SK</sub>                                                                                                           | 65,8 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12.959 kWh/a               |                                        | PEB <sub>n,em,SK</sub>                                                                                                      | 45,5 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf erneuerbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5.792 kWh/a                |                                        | PEB <sub>em,SK</sub>                                                                                                        | 20,3 kWh/m²a           |                |
| Kohlendioxidemissionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.710 kg/a                 |                                        | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>                                                                                               | 9,5 kg/m²a             |                |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                        | f <sub>GEE</sub>                                                                                                            | 0,72                   |                |
| Photovoltaik-Export                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                        | PV <sub>Export,SK</sub>                                                                                                     |                        |                |
| <b>ERSTELLT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| GWR-Zahl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | ErstellerIn                            | Akustik Buch GmbH<br>Naaffgasse 6<br>1180 Wien                                                                              |                        |                |
| Ausstellungsdatum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 04.07.2018                 |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| Gültigkeitsdatum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planung                    | Unterschrift                           | <b>AKUSTIK BUCH GMBH</b><br>A - 1180 WIEN, NAAFFGASSE 6<br>TEL.-NR.: (+43 1) 479 33 65 - 0<br>FAX-NR.: (+43 1) 479 33 65-21 |                        |                |
| <p>Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.</p> |                            |                                        |                                                                                                                             |                        |                |
| GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at<br>v2017,122703 REPEA15 o1517 - Niederösterreich                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                        | ProjektNr. 439      04.07.2018      Bearbeiter Erten      Seite 2                                                           |                        |                |

HAUS 4 und 5



| Energieausweis für Wohngebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| OIB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | OIB-Richtlinie 6<br>Ausgabe: März 2015 |                                                                                                                           |                        |                |
| ÖSTERREICHISCHES<br>INSTITUT FÜR BAUTECHNIK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| <b>GEBÄUDEKENNDATEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| Brutto-Grundfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 466 m²                     | charakteristische Länge                | 1,79 m                                                                                                                    | mittlerer U-Wert       | 0,27 W/m²K     |
| Bezugsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 373 m²                     | Heiztage                               | 224 d                                                                                                                     | LEK <sub>T</sub> -Wert | 21,0           |
| Brutto-Volumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.418 m³                   | Heizgradtage                           | 3639 Kd                                                                                                                   | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 790 m²                     | Klimaregion                            | N                                                                                                                         | Bauweise               | schwer         |
| Kompaktheit (AVV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,56 1/m                   | Norm-Außentemperatur                   | -12,6 °C                                                                                                                  | Soll-Innentemperatur   | 20 °C          |
| <b>ANFORDERUNGEN (Referenzklima)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| Referenz-Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 42,7 kWh/m²a               | erfüllt                                | HWB <sub>Ref,RK</sub>                                                                                                     | 33,7 kWh/m²a           |                |
| Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        | HWB <sub>RK</sub>                                                                                                         | 33,7 kWh/m²a           |                |
| End-/Lieferenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                        | E/LEB <sub>RK</sub>                                                                                                       | 30,8 kWh/m²a           |                |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,85                       | erfüllt                                | f <sub>GEE</sub>                                                                                                          | 0,68                   |                |
| Erneuerbarer Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | alternatives Energiesystem | erfüllt                                |                                                                                                                           |                        |                |
| <b>WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| Referenz-Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 18.034 kWh/a               |                                        | HWB <sub>Ref,SK</sub>                                                                                                     | 38,7 kWh/m²a           |                |
| Heizwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18.034 kWh/a               |                                        | HWB <sub>SK</sub>                                                                                                         | 38,7 kWh/m²a           |                |
| Warmwasserwärmebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.954 kWh/a                |                                        | WWWB                                                                                                                      | 12,8 kWh/m²a           |                |
| Heizenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7.500 kWh/a                |                                        | HEB <sub>SK</sub>                                                                                                         | 16,1 kWh/m²a           |                |
| Energieaufwandszahl Heizen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                        | e <sub>AWZ,H</sub>                                                                                                        | 0,31                   |                |
| Haushaltsstrombedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7.655 kWh/a                |                                        | HHSB                                                                                                                      | 16,4 kWh/m²a           |                |
| Endenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15.154 kWh/a               |                                        | EEB <sub>SK</sub>                                                                                                         | 32,5 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 28.945 kWh/a               |                                        | PEB <sub>SK</sub>                                                                                                         | 62,1 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20.004 kWh/a               |                                        | PEB <sub>n,ern,SK</sub>                                                                                                   | 42,9 kWh/m²a           |                |
| Primärenergiebedarf erneuerbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8.941 kWh/a                |                                        | PEB <sub>ern,SK</sub>                                                                                                     | 19,2 kWh/m²a           |                |
| Kohlendioxidemissionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.183 kg/a                 |                                        | CO <sub>2,SK</sub>                                                                                                        | 9,0 kg/m²a             |                |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                        | f <sub>GEE</sub>                                                                                                          | 0,68                   |                |
| Photovoltaik-Export                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                        | PV <sub>Export,SK</sub>                                                                                                   |                        |                |
| <b>ERSTELLT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| GWR-Zahl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | ErstellerIn                            | Akustik Buch GmbH<br>Naaffgasse 6<br>1180 Wien                                                                            |                        |                |
| Ausstellungsdatum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 04.07.2018                 |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| Gültigkeitsdatum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planung                    | Unterschrift                           | <b>AKUSTIK BUCH GMBH</b><br>A-1180 WIEN, NAAFFGASSE 6<br>TEL.-NR.: (+43 1) 479 33 65 - 0<br>FAX-NR.: (+43 1) 479 33 65-21 |                        |                |
| <p>Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.</p> |                            |                                        |                                                                                                                           |                        |                |
| GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at<br>v2017,122703 REPEA15 o1517 - Niederösterreich                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                        | ProjektNr. 440      04.07.2018      Bearbeiter Erten      Seite 2                                                         |                        |                |

## MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Geb. 01.01.1986

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hauptstraße 54 Haus 2/8

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

im Folgenden kurz "der Mieter" genannt und

**B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG**

**Richard Trenkwalder Platz 1**

**2432 Schwadorf**

im Folgenden kurz "der Vermieter" genannt, wie folgt:

### I.

Gegenstand des Mietvertrages ist die Doppelhaushälfte in

**2500 Siegenfeld, Badner Straße 15 A – Top 5**

1.1 Der Mietgegenstand mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>, einer Terrasse, einem Garten sowie 2 Autostellplätze bestehend aus:

Vorraum, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer inklusive WC, 1 Gäste WC, 1 Abstellraum.

1.2 Das Mietobjekt dient ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine Änderung des Verwendungszweckes (Doppelhaushälfte) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die vorhandene Einbauküche ist ein integrierender Bestandteil des Vertrages.

### II.

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am **01.02.2023** und wird für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen, es endet daher am **31.01.2028** automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.2 Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum letzten eines jeden Kalendermonats per eingeschriebenen Brief aufzukündigen.

### III.

|                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 3.1 Der frei vereinbarte monatliche Mietzins für die Doppelhaushälfte beträgt im Voraus                                                         | € 1.233,49        |
| zuzüglich der Betriebskosten, die in monatlichen Akontobeträgen vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlicher Vorschreibung abgerechnet | € 90,00           |
| 10 % Umsatzsteuer                                                                                                                               | € 132,35          |
| <b>Bruttomiete</b>                                                                                                                              | <b>€ 1.455,84</b> |

3.2 Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt zum 01. Februar des Folgejahres. Sich hieraus ergebene Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleichen.

3.3 Die Kosten, die durch Eigenverbrauch entstehen, wie z.B. Strom, Telefon, Internet, sowie Rundfunk- und Fernsehgebühren sind vom Mieter gesondert zu bezahlen.

3.4 Der Mietzins ist im Voraus bis spätestens zum Fünften eines jeden Monats auf das folgende Konto der Vermieterin zu überweisen:

BIC: It. Hausverwaltung Vorschreibung  
IBAN:

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten, wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten sowie Verzugszinsen in der gesetzlichen Höhe einzuheben.

### IV.

Zum Zwecke der Wertsicherung wird folgendes vereinbart:

Der jeweilige Nettomietzins von derzeit insgesamt € 1.233,49 wird auf den von Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für diese Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis ist die für Oktober 2022 verlautbarte Indexzahl. Die Erhöhung des Bestandszinses wird jährlich ab Jänner automatisch wirksam, erstmals per 1.1.2023, und auf Basis des Oktoberindex des Vorjahres im Vergleich zum Oktoberindex des davor liegenden Jahres berechnet. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter ist zur nachträglichen Abrechnung des Mietzinses entsprechend der Wertsicherungsklausel berechtigt, sodaß es keinen teilweisen oder gänzlichen Verzicht auf die Wertsicherungsklausel darstellt, wenn die Wertsicherungsklausel nachträglich, jedoch innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist abgerechnet wird.

### V.

5.1 Der Mieter übernimmt das Bestandsobjekt samt Inventar (Küche) wie besichtigt in einem neuwertigen Zustand (Erstbezug). Er verpflichtet sich, den Mietgegenstand und das mitvermietete Inventar schonend zu behandeln und bei

Beendigung des Mietverhältnisses in unbeschädigten und sehr gutem Zustand unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung zurückzustellen.  
Der Mieter haftet für jede Verschlechterung des Mietobjekts, soweit sie über die durch normalen Gebrauch entstandene Abnutzung hinausgeht.

5.2 Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten eine Eigenheim- zuzüglich einer Haushaltsversicherung abzuschließen, im Rahmen derer, die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, ebenso das Bestandsobjekt selbst ausreichend versichert sind.

5.3 Der Mieter hat das Recht, wenn die Hausschlüssel verloren gehen sollten auf eigene Kosten Duplikate anzufertigen.

5.4 Das Haus ist bei Auszug des Mieters komplett gereinigt und geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter zu übergeben.

5.5 Die Behebung ernster Schäden des Hauses, z. B. des Daches, der Außenmauern, der Zu- und Ableitungen, der Heizanlage, etc. obliegt dem Vermieter. Der Mieter verpflichtet sich, Schäden am Mietobjekt, die in die Obsorge des Vermieters fallen, diesem unverzüglich zu melden und die Behebung dieser Schäden zu dulden. Davon ausgenommen sind Sturmschäden, die Behebung dieser fällt unter den eigenen Versicherungsschutz.

5.6 Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. aus einer mangelnden Wartung durch den Mieter, bzw. den Bewohner des Mietgegenstandes, seine Familienangehörigen, Besucher oder Dienstpersonal, etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte. Für die Instandhaltung des Mietobjektes sowie Reparaturen an den in Bestand gegebenen Geräten ist der Mieter verantwortlich. Zeit- und Materialschäden an den Geräten gehen zu Lasten des Vermieters.

5.7 Die Wartung der Luftwärmepumpe hat jährlich zu erfolgen und ist dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

5.8 Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist berechtigt - auf Verlangen des Vermieters verpflichtet - Einrichtungen, mit welchen er das Bestandsobjekt versehen hat, zu entfernen.

In jedem Fall ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Aufwendungen des Mieters im Zusammenhang mit allfälligen baulichen Veränderungen oder sonstigen Aufwendungen in dem gemieteten Bestandsobjekt gehen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

5.9 Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Heizung, Kanal, Kraft- und Lichtleitungen, u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen sogleich beheben zu lassen.

## **VI.**

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

## **VII.**

Jede Weitervermietung, Abtretung, Verpfändung oder Übertragung der Mietrechte an dritte Personen ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig und berechtigt diesen zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages.

## **VIII.**

Trotz vereinbarter Vertragsdauer kann das Mietverhältnis seitens des Vermieters aus folgenden Gründen prompt aufgelöst werden:

- sollte der Mieter trotz erfolgter Mahnung und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist mit der Mietzahlung im Rückstand bleiben;
- bei erheblich nachteiligem Gebrauch;
- bei Konkurs oder Ausgleich des Mieters;
- bei vertragswidrigem Gebrauch.

## **IX.**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann das Mietobjekt nach vorheriger Terminvereinbarung betreten, um sich von der Einhaltung der im Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu überzeugen, zur Feststellung von Reparaturen, zur Durchführung von Reparaturen oder bei Beendigung des Mietverhältnisses drei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses mit etwaigen Miet- oder Kaufinteressenten.

## **X.**

Tiere dürfen im Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

## **XI.**

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

## **XII.**

Die Vertragspartner vereinbaren für Streitigkeiten aus diesem Vertrag die Zuständigkeit des sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes in Bruck an der Leitha.

## **XIII.**

Bei Vertragsunterfertigung hinterlegt der Mieter dem Vermieter eine Kautions in der Höhe von € 8.000,00 (i.W. Euro achttausend) durch Überweisung auf das Konto des Vermieters oder durch das Vorlegen einer Bankgarantie.

Diese Kautions dient zur Sicherstellung aller übernommenen Verpflichtungen sowie zur Deckung von Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Bestandesobjektes samt Inventar, sowie nach Begleichung aller offenen Rechnungen bis zum Letztstand wird die Kautions zurückerstattet. Die Existenz der Kautions befreit den Mieter nicht von seiner Mietzahlungsverpflichtung im Kündigungsfall. Sollte die Kautions oder ein Teil derselben widmungsgemäß verwendet werden, ist der Mieter verpflichtet, die Kautions auf den ursprünglichen Stand aufzufüllen.

#### XIV.

Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.

#### XV.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Von diesen Ausfertigungen ist je eine für jeden Vertragspartner bestimmt.

MÖDLING, am 02/11/2022 Schwadorf, am 20/10/22

Der Mieter:



Der Vermieter:

  
B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG  
Firmensitz: Richard Trenkwalder-Platz 1,  
A-2332 Schwadorf  
Büro: Körner Ring 14/17, 1010 Wien  
E-mail: office@bntvest.at  
Tel: +43 2236 892 739

**Nebenvereinbarung**

Zum Mietvertrag Badner Straße 15/ H5, A – 2500 Siegenfeld vom 28.10.2022

**Vertragspartner**~~XXXXXXXXXXXX~~~~Geb. 01.01.1986~~~~Hauptstraße 54 Haus 2/8~~~~2371 Hinterbrühl~~

im Folgenden kurz "der Mieter" genannt und

**B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG****Richard Trenkwalder Platz 1****2432 Schwadorf**

im Folgenden kurz "der Vermieter" genannt,

Vereinbart wird, dass, der Mieter das Mietobjekt Badner Straße 15/ H5 in A - 2500 Siegenfeld nach 5 Jahren ab Mietbeginn erwerben darf. Es wird ein Fixkaufpreis von 400.000,00 € Netto excl. Nebenkosten vereinbart. Den Vertragsabwickler bestimmt der Vermieter bzw. dann der Verkäufer. Die Kaufnebenkosten sind vom Mieter bzw. dann Käufer zu tragen. Im Fall eines Erwerbes der oben genannten Immobilie durch den Mieter, werden ~~900,00 €~~ der monatlich geleisteten Mietzahlungen auf die Dauer von 5 Jahren zusammengerechnet und vom Kaufpreis abgezogen (~~54.000,00 €~~). Ein Recht auf Preisnachlass wegen Abnutzung gibt es nicht.

1.283,49 €

74.000,00 €

Die Kaufoption kann erst nach 5 Jahren ab Mietbeginn gezogen werden und gilt für 1 Jahr. Sollte der Mieter die Kaufoption nicht ziehen, kann der Mietvertrag auf weitere 5 Jahre nach Zustimmung des Vermieters verlängert werden. Die Kaufoption sowie die Anrechnung der Mietzahlungen erlöschen. Eine Verlängerung der Kaufoption ist nicht möglich. Die Kaufoption gilt ausschließlich für den Mieter und kann nicht weitergegeben werden. Die Kaufoption darf nur im eigenen Interessen für das Wohnen/ Eigennutzung getätigt werden, nicht für die Spekulation/ Vermietung. Der Vermieter/ Eigentümer ist berechtigt das Vermietete Objekt bzw. die Gesamtanlage zu Verkaufen. Die Nebenvereinbarung muss dem neuen Eigentümer durch den jetzigen Eigentümer vorgelegt werden. Die Nebenvereinbarung gilt ausnahmslos auch im Fall eines Verkaufes der Immobilie.

Mödling

am

02/11/2022

Schwadorf, am

28/10/22

Der Mieter:


  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Der Vermieter:

**B&T**  
**B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG**  
 Firmensitz: Richard Trenkwalder-Platz 1,  
 A-2432 Schwadorf  
 Büro: Kammer Ring 14/ -1, 1070 Wien  
 E-Mail: office@privat.at  
 Tel.: +43 2236 602 739 .....

# Mietvertrag

für Doppelhaushälfte samt Garten (angemessener Mietzins)

Zwischen

**B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, FN 502874x**

**Richard – Trenkwalder – Platz 1, A - 2432 Schwadorf,**

**Büro: Wiener Straße 42, A - 2352 Gumpoldskirchen**

als Vermieter

und als Mieter

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

## § 1 Mietgegenstand und Ausstattung

Vermietet wird in 2500 Siegenfeld, Badner Straße 15 A – Top 1 samt darauf errichtetem Wohnhaus und zwei Autoabstellplätzen lt. beigefügtem Plan. Ebenfalls inkludiert ist die Nutzung der allgemeinen Teile der Anlage gemäß NWG.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Heizung und Warmwasseraufbereitung durch eine Luftwärmepumpe.

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich in neuwertigem Zustand.

Bei der gegenständlichen Bestandssache handelt es sich um eine Vollausschneide vom Mietrechtsgesetz gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG (idF der MRN 2001). Es gelangen daher die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) - sofern nicht ausdrücklich im Vertrag vereinbart - nicht zur Anwendung; vielmehr gelten die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

1. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs. 1 Z 16 UStG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Z 4a UStG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10% (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein USt-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG 2012 ab 01.09.2012 die Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten Mietobjekts durch den Mieter zu anderen als zu Wohnzwecken, insbesondere zur Erzielung von Einnahmen, für den Vermieter beträchtliche finanzielle Konsequenzen im Bereich der Umsatzsteuer bedeutet.
2. Vereinbart wird, dass der Mieter verpflichtet ist, den Vermieter umgehend schriftlich zu informieren, sobald er das Mietobjekt oder Teile davon (Arbeitszimmer, usw.) nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern zu anderen Zwecken verwendet. Für den Vermieter ist diese Information von besonderer rechtlicher und wirtschaftlicher Bedeutung, insbesondere dann, wenn das Mietobjekt oder Teile davon zur Erzielung von Einnahmen verwendet wird, die nach dem Umsatzsteuergesetz (§ 6 Abs. 1 Z 16 UStG) umsatzsteuerbefreit sind oder für welche der Mieter seinen Geschäftspartnern 20% Umsatzsteuer (§ 6 Abs. 2 UStG) in Rechnung stellt.  
Nach § 6 Abs. 2 UStG ist nämlich der Vermieter verpflichtet dem eigenen Finanzamt gegenüber die Tatsache nachzuweisen, dass im Mietobjekt die genannten umsatzsteuerrechtlich relevanten Veränderungen in der Nutzung erfolgen, und die daraus resultierenden umsatzsteuerrechtlichen Folgen zu tragen.  
Die Tatsache, dass der Mieter das Mietobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken nutzt, ist daher für den Vermieter von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung und war Motiv dafür, den Mietvertrag in der vorliegenden Form abzuschließen.  
Der Mieter verpflichtet sich daher die vereinbarte Nutzungsart des Mietobjektes ausschließlich zu Wohnzwecken ohne ausdrückliche Genehmigung des Vermieters nicht zu ändern und verpflichtet sich weiters, dem Vermieter im Falle des Zuwiderhandelns gegen diese Verpflichtung gemäß § 30 UStG jene Nachteile auszugleichen, die dem Vermieter aus dieser

vertragswidrigen Änderung der Benutzungsart des Mietobjekts entstehen.

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit alle Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 Vertragsdauer

Befristeter Mietvertrag:

Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.2023 und wird auf die Dauer von 60 Monaten abgeschlossen; es endet somit ohne dass es einer Kündigung bedarf am 31.10.2028 Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer dreijährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

**Die Auflösung des Mietvertrages wegen Eigenbedarf wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Vermieter sichert dem Mieter zu, dass er im Falle eines Verkaufes des Mietobjektes den Käufer/ Investor explizit auf diesen Verzicht vom Eigengebrauch sowie Änderung des Mietvertrages als auch Kündigungsverzicht auf Dauer des Mietvertrages hinweisen wird.**

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung durch beide Vertragsteile aus wichtigem Grund gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

## § 3 Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

|                                                                     |             |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| dem Hauptmietzins in Höhe von                                       | Euro        | 1.706,65        |
| zuzüglich Betriebskostenkonto                                       | Euro        | 247,90          |
| <b>Summe netto</b>                                                  | <b>Euro</b> | <b>1.954,55</b> |
| der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) derzeit 10 % | Euro        | 195,45          |
| <b>Gesamtsumme inkl. Steuer, Betriebskosten</b>                     | <b>Euro</b> | <b>2.150,00</b> |

Die Betriebskosten nach WGG/MRG inkludieren

Wasser/Abwasser  
Wasserdichtheitsprüfung  
Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt  
Kanalräumung  
Müll  
Entrümpelung von herrenlosem Gut  
Schädlingsbekämpfung  
Kehrgebühren (Rauchfangkehrung)  
Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses & Gemeinschaftsflächen  
Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden  
Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden,  
Verwaltungshonorar  
öffentliche Abgaben  
laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Reinigung, Schneeräumung, Instandhaltung)

2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Heiz- u Energiekosten, Telefon, Telekabel udgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat.
3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von der Bundesanstalt für Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl Indexanpassungen erfolgen jährlich im Monat Jänner und werden auf eine Dezimalstelle aufgerundet. Die sich ergebende Indexzahl bildet die Grundlage für die Neuberechnung der Miete.  
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.
4. Das Akonto für Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Pflege der Gesamtanlage (den Kosten für die Betreuung und des Betriebes) beträgt derzeit ca. € 247,90. Die Kosten werden jährlich abgerechnet, Guthaben vergütet, Mehrkosten sind nach Vorschreibung durch die Hausverwaltung zu begleichen.
5. Hausversicherung:

Der Mieter verpflichtet sich, eine Haus- sowie eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

6. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.  
Die Zahlung ist auf das **Konto AT78 2026 7020 0013 5943** zur Anweisung zu bringen.
7. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist ausgeschlossen, soweit sie nicht gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
8. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
9. Der Mieter stimmt der elektronischen Übermittlung der Vorschreibungen als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes auf die von ihm bekannt gegebene [gabi.kikinger@aon.at](mailto:gabi.kikinger@aon.at) zu.
10. Sollten dem Vermieter durch vertragswidriges Verhalten des Mieters Kosten, insbesondere Anwaltskosten, zur Durchsetzung seiner Ansprüche entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche Zahlungen des Mieters, die nach Entstehen dieser Kosten erfolgen, ungeachtet einer anders lautenden Widmung durch den Mieter zur Abdeckung der entstandenen Kosten heranzuziehen, ungeachtet eines bereits bestehenden oder dadurch neu entstehenden Mietzinsrückstandes.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

#### **§ 4 Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner**

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.
2. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Wasserleitungs- und sanitären Anlagen gemäß den Herstellerangaben und Bedienungsanleitungen zu warten und instand zu halten, sodass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
3. Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen zu erbringen.
4. Die Wartungs-, Erhaltungs- und ggf. Erneuerungspflicht des Mieters umfasst auch die Türe zum ggf. mitgemieteten Gartenabteil, sowie allfällig angeführte mitvermietete Einrichtungsgegenstände und technische Geräte wie z.B. Warmwasseraufbereiter, Kühl-Gefrierschrank, Geschirrspüler, Kochherd, Backrohr, Jalousien, Rollläden u. ä.  
Auch das regelmäßige Wartung der Heizungsanlage (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode) ist vom Mieter vorzunehmen.
5. Alle dauerelastischen Verfugungen (Silikonfugen) sind vom Mieter regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Beschädigte oder porös gewordene Verfugungen sind vom Mieter zu erneuern.
6. Fenster, Fensterbänke und Fenstertüren müssen vom Mieter gereinigt, auf Leichtgängigkeit und Funktion geprüft sowie gewartet werden. Eventuell vorhandene Entwässerungsschlitze der Fenster im unteren Teil des Fensterstockes sind regelmäßig von Verschmutzungen zu befreien. Beschlagteile müssen schmutzfrei gehalten werden. Bei Staub erzeugenden Arbeiten sind die Fenster geschlossen zu halten, da es sonst zu erheblichen Beschädigungen am Fenster kommen kann.  
Der Mieter muss darauf achten, dass Wasser nicht über längere Zeit auf den Fensterbänken steht, da es sonst zu Verwerfungen und Beschädigungen kommen kann.
7. Eventuell an Fenstern und Balkon- oder Terrassentüren entstehendes Schwitzwasser ist vom Mieter zu entfernen.
8. Um einer Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung zu achten, insbesondere aber in Räumen mit ohnehin erhöhter Luftfeuchtigkeit, wie z.B. Badezimmer, Küche, Räume mit vielen Zimmerpflanzen oder Räume, in denen Wäsche getrocknet wird.  
Es wird empfohlen zur Belüftung mehrmals täglich alle (auch gegenüberliegende) Fenster ganz zu öffnen (Stoßlüften) und während der Heizperiode hierbei die Heizung abzudrehen. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.
9. Festgehalten wird, dass nur die zum Zeitpunkt der Anmietung in Verwendung stehenden Kamine (darunter sind Kamine zu verstehen, an die zum Zeitpunkt der Anmietung Geräte, wie etwa eine Therme, angeschlossen sind) mitvermietet sind. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass allfällig weitere vorhandene Kamine für den Mieter zu Lasten des Vermieters oder auch zu seinen eigenen Lasten nutzbar gemacht werden.
10. Der Mieter verpflichtet sich den Schnee von allfälligen Balkonen und Terrassen zu entfernen und unkontrollierten Pflanzenwuchs in Fugen und Rillen zu unterbinden.

11. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
12. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
13. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
14. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Mietobjektes oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
15. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten.  
**Der Vermieter stimmt der Errichtung eines Carport, der Aufstellung eines Lagercontainers, der Entfernung der Mauer bei der Einfahrt, der Aufstellung bzw. Errichtung eines Pools im Garten, dem Austausch der Küche, sowie der Einrichtung des Bades im Dachgeschoß als Schrankraum zu.**
16. Der Mieter verzichtet auf jeden Ersatzanspruch hinsichtlich von ihm vorgenommener Investitionen. Ausdrücklich abbedungen werden Ansprüche gem. §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB.
17. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
18. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
19. Informativ wird der Mieter darauf hingewiesen, dass von ihm vorgenommene Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (z.B. Änderung der überlassenen hellen Wandfarbe auf eine dunkle und/oder des Materials), den Vermieter - sofern kein Belassungsanspruch gemäß § 9 MRG besteht - berechtigen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (wie bei Übergabe des Mietobjekts) anlässlich der Rückstellung des Mietobjekts vom Mieter zu begehren (§ 1109 ABGB).
20. Die Tierhaltung - ausgenommen wohnungsübliche in Behältnissen gehaltene ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster und kleine Schildkröten) - ist verboten. Auch die ggf. erlaubte Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner der Anlage zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen der Anlage (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Anlagenbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u. ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Die Haltung eines Hundes ist vereinbart.
21. Falls im Mietobjekt geraucht wird, so ist der Mieter verpflichtet alle Veränderungen des Mietobjektes welche durch den Zigaretten oder Zigarrenrauch entstanden sind (Geruchsfestsetzungen, Farbveränderungen auf Wand, Fenster- und Türen, sowie Fugen von Verfließungen) auf eigene Kosten vor dem Auszug in den Zustand zu bringen wie es vor dem Einzug war.
22. Gerümpel, Bauschutt, Fahmnisse usw. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. sowohl innerhalb als auch außerhalb der Mieträumlichkeiten ausnahmslos untersagt.
23. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjekts sowie die Sanierungen bei Tierhaltung und Rauchen im Mietobjekt, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender

Ansprüche des Vermieters – eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

24. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, also wie übernommen, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäß und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen sowie die vom Mieter nicht verursachten Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen. Dies gilt nicht für Abnützungen / Veränderungen durch Tierhaltung oder Rauchen.

#### § 5 Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist dem Mieter nicht gestattet.

#### § 6 Formgebote

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

#### § 7 Kautions

1. Der Mieter erlegt bei Mietvertragsabschluß eine Barkautions von 6.860 € als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Kautions-Konto AT78 2026 7020 0013 5943
2. Der Vermieter ist berechtigt (vor Ende des Mietverhältnisses aber nicht verpflichtet) Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietzinsrückständen samt Anhang (Verfahrenskosten etc.) als auch wegen Schäden am Mietobjekt bzw. sonstigen mitvermieteten Einrichtungsgegenständen daraus zu decken.
3. Nimmt der Vermieter die Kautions in Anspruch, ist der Mieter verpflichtet, diese über Aufforderung des Vermieters binnen längstens 14 Tage wieder auf den ursprünglichen, wertgesicherten Betrag aufzufüllen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, stellt dies für den Vermieter einen wichtigen Kündigungsgrund gem. § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG dar.
4. Der Kautionsbetrag wird mit dem für jederzeitig fällige Sparguthaben geltenden Zinssatz verzinst und ist nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe/Zurückstellung des Mietobjektes dem Mieter innerhalb von 14 Werktagen, im Falle eines Abbuchungsauftrages für die Mietzinsszahlungen innerhalb von 60 Kalendertagen nach dem letzten Bankeinzug, zurückzuerstatten.

Wien, am 15.11.2023

  
B&T Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG

Richard Trenkwalder Platz 1,  
A-2332 Schwadorf  
+43 667 774 83 01, mt@minvest.at  
FN 502974x / ATU74231645

.....  
Vermieter

  
.....  
Mieter

Immobilienverwaltung  
 Franz Zormann GesmbH  
 GREDLERSTRASSE 3  
 1020 WIEN

## Beilage 6

Liegenschaft: Badner Straße 15 A, 2500 Siegenfeld

Objekt-Nr.: 25015

| BeNr           | Bn         | Tür    |                                              | Mwst %          |            |               |                 |                          |  |
|----------------|------------|--------|----------------------------------------------|-----------------|------------|---------------|-----------------|--------------------------|--|
| 0001           | 04         | Top: 1 | <b>[REDACTED]</b>                            |                 |            |               |                 |                          |  |
|                |            |        | Badner Straße 15 Tür 1, 2500 Siegenfeld      | 10 %            | Dauerauftr | W             | Kat: A          | Mieter                   |  |
|                |            |        | Einzug: 01-01-2024 / Auszug: nicht angegeben |                 |            |               | Nutzfl:         | 134,00                   |  |
| 01             | HMZ        |        | (12,74€/m²)                                  | 1.706,65        | 10         | 170,67        | 1.877,32 NFL    | 134,00                   |  |
| 04             | BK         |        |                                              | 247,90          | 10         | 24,79         | 272,69 BK%      | 21,24                    |  |
| <b>Summen:</b> |            |        |                                              | <b>1.954,55</b> |            | <b>195,46</b> | <b>2.150,01</b> | <b>Befr.: 31.10.2028</b> |  |
| 0002           | 03         | Top: 2 | <b>Leerstand</b>                             | 10 %            | Zahlschein | W             | Kat: A          | Mieter                   |  |
|                |            |        | Badner Straße 15 Tür 2, 2500 Siegenfeld      |                 |            |               | Nutzfl:         | 130,00                   |  |
|                |            |        | Einzug: 01-09-2025 / Auszug: nicht angegeben |                 |            |               |                 |                          |  |
| 04             | BK         |        |                                              | 240,50          | 10         | 24,05         | 264,55 BK%      | 20,60                    |  |
| <b>Summen:</b> |            |        |                                              | <b>240,50</b>   |            | <b>24,05</b>  | <b>264,55</b>   | <b>Leer: 01.09.2025</b>  |  |
| 0003           | 02         | Top: 3 | <b>Leerstand</b>                             | 10 %            | Zahlschein | W             | Kat: A          | Mieter                   |  |
|                |            |        | Badner Straße 15 Tür 3, 2500 Siegenfeld      |                 |            |               | Nutzfl:         | 145,00                   |  |
|                |            |        | Einzug: 01-07-2025 / Auszug: nicht angegeben |                 |            |               |                 |                          |  |
| 04             | BK         |        |                                              | 268,25          | 10         | 26,83         | 295,08 BK%      | 22,98                    |  |
| <b>Summen:</b> |            |        |                                              | <b>268,25</b>   |            | <b>26,83</b>  | <b>295,08</b>   | <b>Leer: 01.07.2025</b>  |  |
| 0004           | 01         | Top: 4 | <b>[REDACTED]</b>                            | 10 %            | Dauerauftr | W             | Kat: A          | Mieter                   |  |
|                |            |        | Badner Straße 15 Tür 4, 2500 Siegenfeld      |                 |            |               | Nutzfl:         | 111,00                   |  |
|                |            |        | Einzug: 01-05-2021 / Auszug: nicht angegeben |                 |            |               |                 |                          |  |
| 01             | HMZ        |        | (12,92€/m²)                                  | 1.433,86        | 10         | 143,39        | 1.577,25 NFL    | 111,00                   |  |
| 04             | BK         |        |                                              | 205,35          | 10         | 20,54         | 225,89 BK%      | 17,59                    |  |
| 98             | EDV-GEBÜHR |        |                                              | 0,58            | 20         | 0,12          | 0,70            |                          |  |
| <b>Summen:</b> |            |        |                                              | <b>1.639,79</b> |            | <b>164,05</b> | <b>1.803,84</b> | <b>Befr.: 31.03.2026</b> |  |
| 0005           | 02         | Top: 5 | <b>[REDACTED]</b>                            | 10 %            | Dauerauftr | W             | Kat: A          | Mieter                   |  |
|                |            |        | Badner Straße 15 Tür 5, 2500 Siegenfeld      |                 |            |               | Nutzfl:         | 111,00                   |  |
|                |            |        | Einzug: 01-02-2023 / Auszug: nicht angegeben |                 |            |               |                 |                          |  |
| 01             | HMZ        |        | (11,71€/m²)                                  | 1.299,51        | 10         | 129,95        | 1.429,46 NFL    | 111,00                   |  |
| 04             | BK         |        |                                              | 205,35          | 10         | 20,54         | 225,89 BK%      | 17,59                    |  |
| <b>Summen:</b> |            |        |                                              | <b>1.504,86</b> |            | <b>150,49</b> | <b>1.655,35</b> | <b>Befr.: 31.01.2028</b> |  |

Immobilienverwaltung  
 Franz Zormann GesmbH  
 GREDLERSTRASSE 3  
 1020 WIEN

Liegenschaft: Badner Straße 15 A, 2500 Siegenfeld

**Objekt-Nr.: 25015**

| OBJEKT - SUMMEN     |              | (über alle aktiven 5 Bestandseinheiten des Objekts) |      |               |                 |         |                |
|---------------------|--------------|-----------------------------------------------------|------|---------------|-----------------|---------|----------------|
|                     |              |                                                     |      |               |                 |         | Nutzfl: 631,00 |
| PoNr                | Bezeichnung  | Netto                                               | Mwst | MwstBetrag    | Brutto          | SchlBez | Schlüssel      |
| 01                  | HMZ          | 4.440,02                                            | 10   | 444,01        | 4.884,03        | NFL     | 631,00         |
|                     | Postensumme: | 4.440,02                                            |      | 444,01        | 4.884,03        |         | 631,00         |
| 04                  | BK           | 1.167,35                                            | 10   | 116,75        | 1.284,10        | BK%     | 100,00         |
|                     | Postensumme: | 1.167,35                                            |      | 116,75        | 1.284,10        |         | 100,00         |
| 98                  | EDV-GEBÜHR   | 0,58                                                | 20   | 0,12          | 0,70            |         |                |
|                     | Postensumme: | 0,58                                                |      | 0,12          | 0,70            |         |                |
| <b>Objektsumme:</b> |              | <b>5.607,95</b>                                     |      | <b>560,88</b> | <b>6.168,83</b> |         |                |

Objektleerstellungssumme : 559,63 Anzahl: 2

Abstimmsumme BN-Sammelkonto : 5.609,21