

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 27/24y
Wien, am 10.02.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Geschäftslokale Top 1 – 5 und Top 6 – 8 in

1180 Wien, Gersthofer Straße 10

B-LNR. 64 + 65, 113 + 304/1857stel Anteile an
EZ 1097 der KG 01514 Währing



Betreibende Partei: WEG 1180 Wien, Gersthofer Straße 10
vertreten durch: RA Dr. Philipp Millauer
Verpflichtete Partei: RE-MA Realitätenmanagement GmbH
vertreten durch: RA Mag. Michael Stuxer
wegen: € 46.026,40 s. A.

3-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital
. Ausfertigung

o/e

GA 1180 Gersthofer Str. 10

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Anteile B-LNR. 64 + 65, 113 + 304/1857stel Anteile an EZ 1097 der KG 01514 Währing, Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1 – 5 (*Friseur*) und Geschäftslokal Top 6 – 8 (*Bank*) in 1180 Wien, Gersthofer Straße 10, zur Durchführung der mit Beschluss vom 07.08.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 27/24y

Beschluss vom 30.09.2024

Beschluss zur Fortführung der Gutachtenserstattung vom 07.01.2025 nach Kostenwarnung der SV vom 18.11.2024.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 1097

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 64, 65 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 4939/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  585/1   G  GST-Fläche              193
          G  Bauf.(10)                21
          G  Gärten(10)               172
  1441   G  GST-Fläche              563
          G  Bauf.(10)                538
          G  Bauf.(20)                25  Gersthofer Straße 10
  GESAMTFLÄCHE                      756

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  3  a 507/1978 Bauplatz (auf) GSt 585/1 und 1441
  6  a gelöscht
***** B *****

```

***** B *****

64 ANTEIL: 113/1857
 RE-MA Realitätenmanagement GmbH (FN 196161y)
 ADR: Alser Straße 63/Albertgasse 59/Top 2, Wien 1080
 a 948/2014 IM RANG 637/2014 Kaufvertrag 2014-02-03 Eigentumsrecht
 b 1190/2021 Wohnungseigentumsvertrag 2020-09-14, Nachtrag 2020-11-12,
 Nachtrag 2021-03-03 Eigentumsrecht
 c 1191/2021 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1-5

65 ANTEIL: 304/1857
 RE-MA Realitätenmanagement GmbH (FN 196161y)
 ADR: Alser Straße 63/Albertgasse 59/Top 2, Wien 1080
 a 948/2014 IM RANG 637/2014 Kaufvertrag 2014-02-03 Eigentumsrecht
 b 1190/2021 Wohnungseigentumsvertrag 2020-09-14, Nachtrag 2020-11-12,
 Nachtrag 2021-03-03 Eigentumsrecht
 c 1191/2021 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6-8

***** C *****

29 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 3167/2020 Pfandurkunde 2020-07-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.260.000,--
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 b gelöscht

34 auf Anteil B-LNR 64 65 68 bis 72
 a 1005/2023 Pfandurkunde 2023-03-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
 b 1005/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1097 KG 01514 Währing C-LNR 34
 EZ 1104 KG 01514 Währing C-LNR 43
 EZ 46 KG 01005 Josefstadt C-LNR 40
 EZ 1399 KG 01104 Oberlaa Land C-LNR 8
 EZ 884 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 154
 EZ 298 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 15

37 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 1878/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 24 Cg
 190/24y)

39 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 2726/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 40.711,29 samt Anhang,
 Antragskosten EUR 1.527,92 für WEG 1180 Wien (26 E 27/24b)

41 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 4421/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 775/24w)

42 auf Anteil B-LNR 64 65
 a 4455/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von Kosten insg. vollstr. EUR 3.980,82,
 Antragskosten EUR 452,14 für WEG 1180, Gersthofer Straße 10
 (26 E 46/24t bei 26 E 27/24y)

43 gelöscht

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

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 27.01.2025 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 03.10.2024 (Gesamtauszug)
- 1. örtliche Befundaufnahme am 24.10.2024 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
unter Anwesenheit von:
 - Claudia Pfeiffer (Hausverwaltung IMV)
 - Christian Polesny (Mieter Geschäftslokal Top 1 – 5, *Friseur*), welcher vom Termin nicht verständigt wurde, jedoch die Befundaufnahme des Geschäftslokales ermöglichte.
Befundung der allgemeinen Teile (soweit zugänglich)
Ende der Befundaufnahme 08.30 Uhr
- Fortsetzung der Befundaufnahme 09.00 Uhr durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
Zu Öffnungszeit der Bankfiliale (Mieterin Geschäftslokal Top 6-8, *Bank*), anwesend:
 - Jacqueline Queder, Filialleiterin der Oberbank, welche vom Termin nicht verständigt wurde, jedoch den Zugang zu den Räumlichkeiten - mit Ausnahme Tresor- und Technikraum – ermöglichte.
- 2. Befundaufnahme am 21.01.2025 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
unter Anwesenheit:
 - Beider Mieter (wie beim 1. Befundungstermin) zur Prüfung nach der 1. Befundaufnahme erhobenen Bestandspläne
Anmerkung: Aufgrund beim Bezirksgericht Döbling anhängigen Verfahren, lagen die Bauakte bei der MA 37 nicht auf, da sie zu unterschiedlichen Zeiten ans Gericht übermittelt wurden. Die übliche Vorbereitung (Aushebung des Bauaktes samt Plänen) auf den Befundungstermin konnte daher nicht stattfinden, sodass beim ersten Befundungstermin keine Planunterlagen zur Verfügung standen.
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsichtnahmen in den abgeschlossenen Bauakt im Bezirksgericht Döbling, auszugsweise Anfertigungen von Kopien der Pläne und Bescheide
- Einsichtnahme bei der MA 37 (Baupolizei) in den originalen Überwachungsakt, auszugsweise Anfertigungen von Kopien der Einreichpläne und Bescheide
- Anfrage bei der Gebäudeverwaltung IMV Immobilien Management GmbH, 1040 Wien (bis 31.12.2024 tätig):
 - Vorschreibung per Oktober 2024
 - Liste der offenen Vorschreibung, Stand 05.10.2024
 - offene Vorschreibungen der Top 1 – 5 und 6 – 8
 - Wohnungseigentumsvertrag TZ 1191/2021
 - 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag TZ 2329/2021
 - Nutzwertgutachten des Arch DI Mileta Rado vom 16.11.2018
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.02.2024

- Vorausschau für 2024
- Energieausweis für Dachgeschoßausbau, Stand 28.11.2016
- Massenermittlung zur Fertigstellung der Sanierung des HDG-ING GmbH, Stand 09.02.2024
- Informationen zu Rücklagenstand
- sonstige Angaben, welche für die Bewertung maßgeblich
- telefonische Auskunft zu Schäden am Haus sowie aktuellen Gerichtsverfahren
- Anfrage bei der Gebäudeverwaltung Schwarz & Schuppich, 1190 Wien (Übernahme mit 01.01.2025):
 - Auskunft das keine Vorausschau für 2025 erstellt wurde
- Übermittlung von Unterlagen durch die Mieter:
 - Bestandsvertrag RE-MA Realitätenmanagement GmbH und Christian Polesny (*Friseur*) vom 16.12.2015
 - Angabe zu aktuellen Mietkosten
 - Dauervorschreibung (Polesny) ab 01.08.2023
 - Übermittlung des dazugehörigen Vergabeplanes nach Aufforderung der SV
 - Bestandsvertrag zwischen RE-MA Realitätenmanagement GmbH und Oberbank AG vom 16.07.2015 (ohne Beilagen),
 - Dauervorschreibung ab 01.02.2024
 - nach Aufforderung der SV wurden die Beilagen (eingeschränkt lesbar) des Mietvertrages übermittelt
- Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamtes vom 16.10.2024
- HORA-Pass
- Altlastenkataster Umweltbundesamt
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Bodenwertanteile für Geschäftslokale ähnlicher Lage im Bezirk
- aktuelle Baukosten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen durch Alterung der Gebäude (unter Berücksichtigung von Sanierungen)
- Markterhebungen
- eigene Aufzeichnungen
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 24.10.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:
Im A2-Blatt ist der Bauplatz angemerkt.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt (Pfandrechte unberücksichtigt).

Keine offenen dinglichen Lasten.

Gültigkeit der Bestandsverträge, Übernahme der angegebenen Hauptmietzinse zum Bewertungszeitpunkt.

Kautionen wurden lt. den Mietverträgen nicht hinterlegt.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Kenntnis von einem laufenden Verfahren der Miteigentümergeinschaft gegen die verpflichtete Partei (ohne nähere Detailinformationen).

Keine Schäden in den nicht zugänglichen Räumlichkeiten (Tresor- und Technikraum) der Bank.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Fahrnisse der Mieter bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 1097 der KG 01514 Währing besteht aus

GST-NR. 585/1

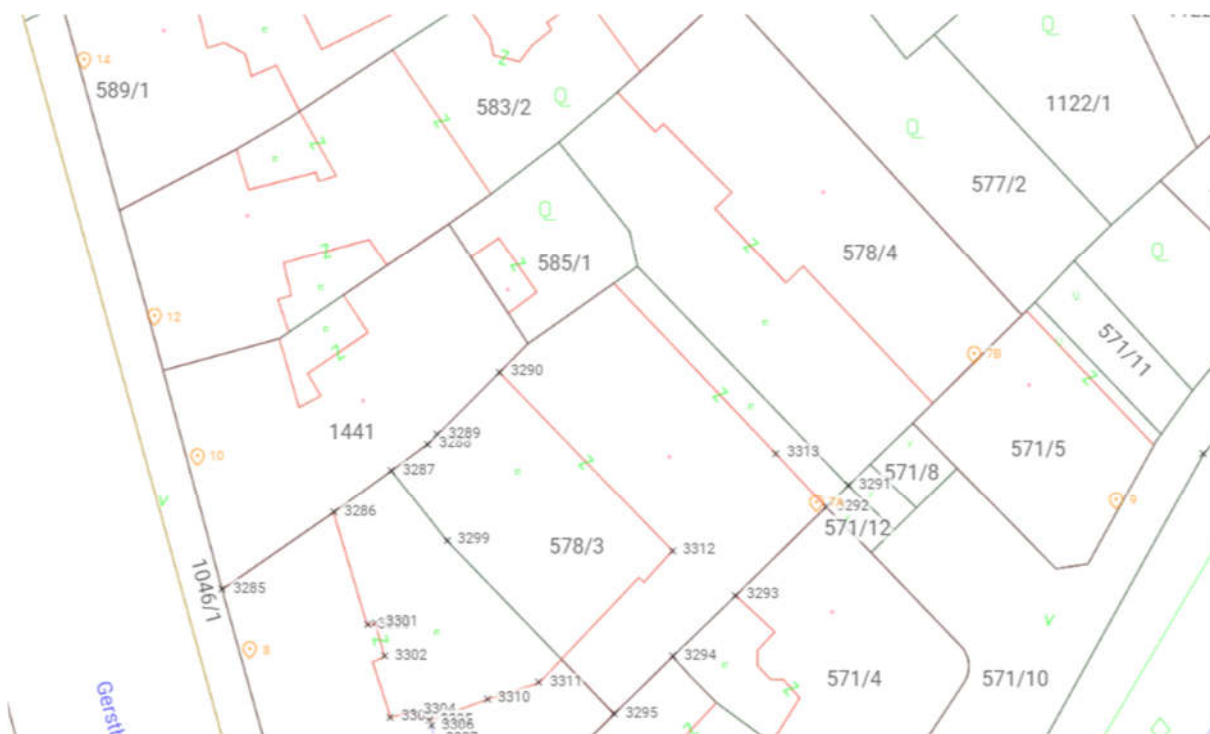
GST-NR. 1441

Gesamtfläche

193 m²

563 m²

756 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Gersthofer Straße 10 (1180 Wien)

Formation:

Geschlossener Grundstückskörper, annähernd rechteckig, leicht schiefwinklig, tiefenorientiert.

Straßenfront etwa 21,5 m,

durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 48,0 m.

Terrainverlauf:

Durch Bebauung geebnet, die Gersthofer Straße ist gegen Norden leicht ansteigend.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Alle öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Liegenschaft geführt:

Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7505, Kundmachung 10.07.2003):

„Wohngebiet“,

Bauklasse III, 13,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, Trakttiefe 13,5 m.

Dahinter liegend auf ca. 29,0 m Grundstückstiefe:

„Wohngebiet Geschäftsviertel“,

Bauklasse I, 5,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB3“ bezeichneten Teilen des Wohn- oder gemischten Baugebietes darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

Die restliche (nördliche) Grundstücksfläche liegt in der Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung).

Schutzzone nach § 7 der BO f. Wien.

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baugenehmigung aus 1903, Errichtung eines Straßen- und Hoftraktes mit Verbindungsstiege.

Bescheid vom 29.05.1984, Baubewilligung zur Errichtung eines Aufzugs-schachtes.

Bescheid vom 15.05.1985, Benützungsbewilligung Personenaufzug.

Es folgten Änderungen der Innenraumteilung, Hofverbauten und Anbringung von Werbetafeln.

Bestandsplan mit Fertigstellungsanzeige vom 14.09.2017 zu MA37/1051582-2014-1 vom 11.08.2015.

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1051582-2014-1	DI. ⁱⁿ Eimer	01/4000-37834	Wien, 11. Aug. 2015

I.) **Bauliche Herstellungen Bauliche Änderungen**

Baubewilligung

II.) **Zubau gemäß § 71 BO**

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In den beiden Lokalen im Erdgeschoß werden Raumeinteilungen und Raumwidmungen geändert, und es wird ein Müllraum errichtet. Die bestehende Garage wird aufgelassen, das Garagentor in der Brandmauer wird geschlossen und es werden stattdessen drei Fensteröffnungen (Fixverglasung EI 90) hergestellt. Hofseitig werden zwei Freitreppen hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von einem Stellplatz wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

II.) Bewilligung gemäß § 71 BO

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54 BO auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Erdgeschoß im Bereich der linken Grundgrenze wird der gesamte Hof mit einer Brandschutzverglasung überdacht.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

Der Einreichplan mit Baubewilligungsbescheid vom 09.10.2018 ist in der Baubehörde als Überwachungsakt aufliegend, bei welchem noch die Fertigstellungsmeldung fehlt:

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/544505-2017-1	DI. ⁱⁿ Eimer	01/4000-37834	Wien, 9. Okt. 2018

**Dachgeschoßzubau
Bauliche Änderungen
Zubau**

- I.) **Baubewilligung**
- II.) **Bewilligung gemäß § 71 BO**
- III.) **Gehsteigbekanntgabe**

B E S C H E I D**I.) Baubewilligung**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 23.5.2018, GZ: BV 18-220437/18/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein Dachgeschoßzubau zur Schaffung von drei zusätzlichen Wohnungsdurch Abtragen der bestehenden Dachkonstruktion und Ansteilen des Daches auf 45° unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe im Bereich des Straßen- und Hoftraktes errichtet. In Verbindung damit werden Gaupen und Terrassen errichtet, das bestehende Treppenhaus und der bestehende Aufzugsschacht werden im unbedingt notwendigen Ausmaß höhergeführt. Der Flachdachbereich des Hoftraktes wird als begrüntes Dach ausgeführt.

Der bestehende Aufzugsschacht für eine Aufzugskabine im Ausmaß von 100 x 125 cm wird in den Keller verlängert.

Im rechten Hof werden ein Zubau im 1. Stock mit Dachterrasse und eine Terrasse auf dem bestehenden ebenerdigen Gebäude errichtet.

Im Bereich des Straßentraktes werden hofseitig im 1. und 2. Stock sowie im 1. Dachgeschoß balkonartige Zubauten errichtet.

Im innenliegenden Lichthof des Hoftraktes wird ein zweigeschoßiger Zubau errichtet.

Im Bereich der bestehenden gartenseitigen Veranda werden vier Balkone errichtet und eine Dachterrasse hergestellt.

Weiters werden bauliche Änderungen durchgeführt.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Hochparterre, 1. und 2. Stock des Hoftraktes werden zu den Wohnungen Top Nr. 9, 13 und 17 gehörende aufgeständerte Balkone errichtet.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um drei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Geschoßgliederung (nach Einreichplanung):

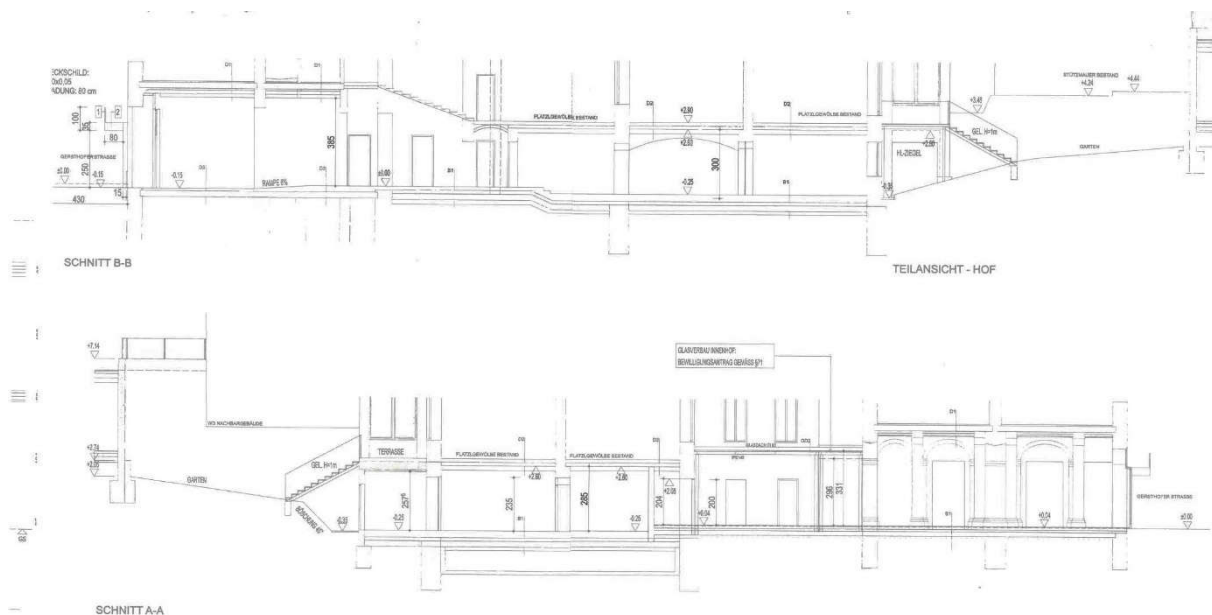
Straßenrakt:

Keller, Erdgeschoß, 2 Stockwerke, ausgebautes Dachgeschoß (2 Ebenen).

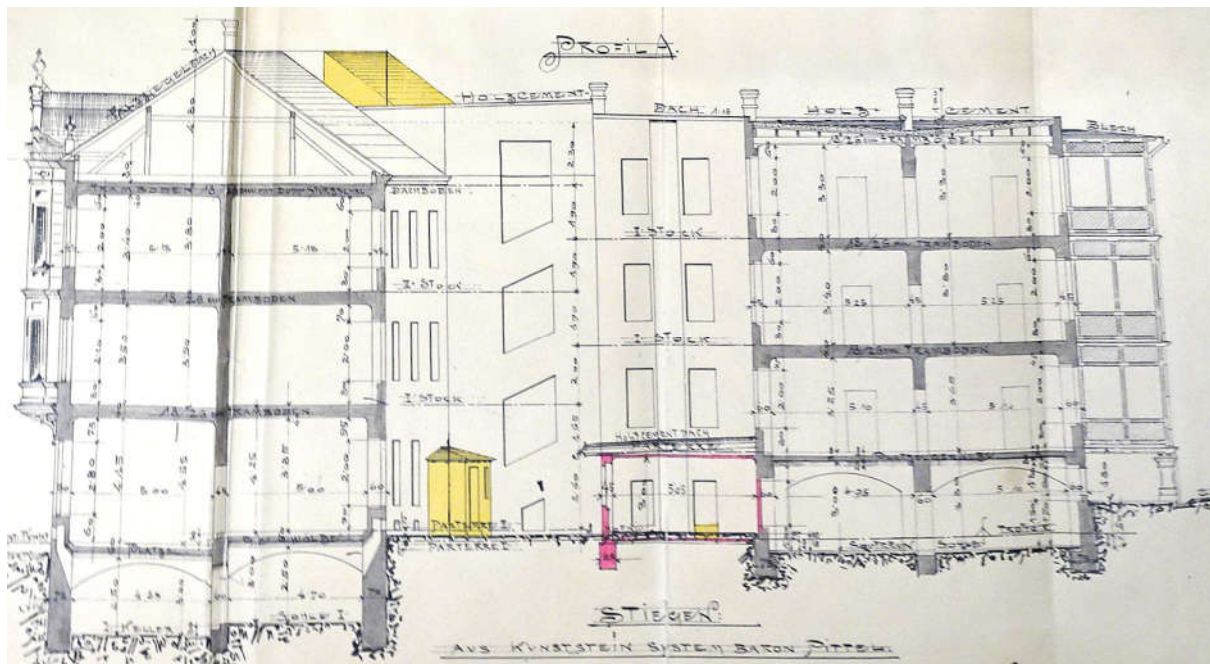
Hoftrakt:

Souterrain, Hochparterre, 2 Stockwerke, Aufstockung Dachgeschoß.

Schnitt Erdgeschoß aus Bestandsplan:



Schnitt Altbestand Gesamtgebäude:



Schnitt aus Einreichplan:



Nach dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 des Arch DI Mi-
leta Rado vom 16.11.2018 (welche sich auf den Einreichplan beziehen)
befinden sich auf der Liegenschaft:

15 Wohnungen
2 Geschäftslokale

Zubehörobjekte:

15 Einlagerungsräume
2 Eigengärten
3 begehbare Flachdächer

Technische Beschreibung:

Zeittypische Bauweise um 1900,
Streifenfundierung, Ziegelmauerwerk, Gewölbedecken über Keller,
Holzbalkendecken mit Beschüttung und Stukkaturung über den Gescho-
ßen.

Dachgeschoßausbau mit neu gestaltetem Dachprofil straßenseitig, harte
Deckung, Verblechungen, Kaminköpfe.

Die Straßenfassade weist noch Gründerzeitelemente auf, welche revitali-
siert wurden.

Gesimse, Fensterüberdachungen, Hauptgesimse mit Verzierungen.

Die Fassaden im Erdgeschoß tw. glatt verrieben, tw. Struktur, Sockel ver-
kleidet. Metall-/Glas-Portale für Geschäftslokale.

Fenster ein- bzw. mehrteilig mit Oberlichtern, überwiegend Holz, Isolier-
verglasung,

Stiegenhausfenster Holz (Abplatzungen des Anstrichs), Einfachverglasung.

Eingangstüre (zurückversetzt) Metall, Glasfüllung, einflügelig, Sprechan-
lage.

Hoffassaden (tw. befundbar) Innenhof glatte Fassade.

Innenbereich:

Stiegenhaus:

Keramischer Belag, Sockel, Wandflächen glatt, Anstrich.

Stiege 2-läufig mit Zwischenpodest, Sandsteinstufen (tw. schadhaft bzw.
abgetreten), Eisengeländer mit Verzierungen, Holzhandlauf,

Wohnungszugangstüren überwiegend Original, 2-flügelig, Holz,

Wohnungsgangfenster Sprossen.

Dachgeschoß als Baustelle, nicht fertig gestellt (nicht zugänglich).

Liftanbau an Stiegenhaus, Baujahr 2023, 6 Personen, Stationen: K, E, 1,
2, 3, DG.

Keller:

Kellerabgang Sandsteintreppe,

patschokkierte Wände, Anstrich (tw. Abplatzungen)

frei geführte Leitungen, tw. isoliert.

Fahrradabstellraum:

Betonboden, Lichtinstallation.

Kellerabteile tw. gemauert, tw. Metalldraht-Abgrenzungen.

Zugangstüre Metalltüre.

Zugang zum Lift (erneuert), Wände verputzt (Schimmel an der Oberfläche).

Anmerkung:

Frei geführte Leitungen durch diverse Räumlichkeiten des Kellergeschoßes aus dem darüber liegenden Geschäftslokalen.

Ansicht lt. Einreichplan:



Bau- und Erhaltungszustand:

Aufgrund des bereits länger zurückliegenden Beginnes des Dachgeschoßausbaues, welcher zum Bewertungszeitpunkt noch nicht fertig gestellt wurde, sind Feuchtigkeitsschäden in diversen Wohnungen bzw. auch in den Geschäftslokalen aufgetreten. Hierzu hat die Gebäudeverwaltung eine Begutachtung beauftragt (siehe HDG-ING GmbH Liste Fertigstellung der Sanierungen eines MFH-Massenermittlungsstand 09.02.2024).

Wesentliche Bereiche sind als unbedingte Sofortmaßnahmen mit rot gekennzeichnet, diese sind zum Bewertungszeitpunkt lt. Angabe der HV noch offen.

Diese Maßnahmen sind Gegenstand von einem laufenden Verfahren bei Gericht. Zudem entspricht (lt. Angabe der Gebäudeverwaltung) der tw.

durchgeführte Dachgeschoßausbau nicht dem Planstand beim Bauamt, was Probleme in der Hausgemeinschaft verursacht.

Die im Innenhof errichteten Balkone entsprechen lt. Angabe der Gebäudeverwaltung den rechtlichen noch statischen Erfordernissen.

Feuchtigkeit im Keller offensichtlich, tw. aufsteigend in das Erdgeschoß.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Innenhöfe überbaut, tw. nicht befundbar.

Garten nicht zugänglich.

2.3. Die Eigentumseinheiten

2.3.1 Geschäftslokal Top 1 – 5 (Friseur):

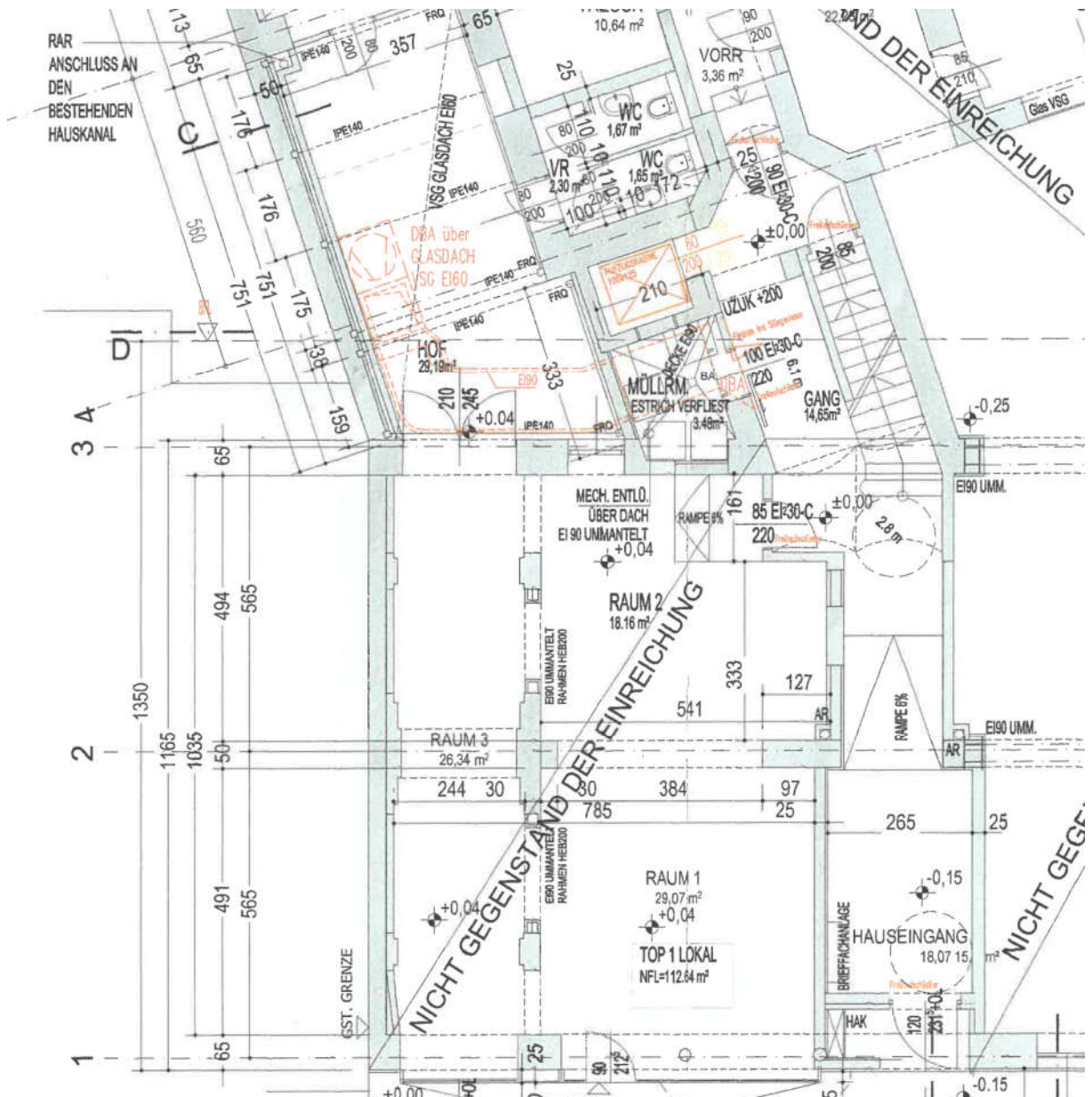
B-LNR. 64, Anteil 113/1857stel,

Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1 – 5:

lt. Nutzwertgutachten	lt. Bestandsplan	lt. Planbeilage zum
Geschäftslokal Top 1-5 m ²	Räume ca. m ²	Mietvertrag ca. m ²
Erdgeschoß 112,64	<u>Erdgeschoß</u>	<u>Erdgeschoß</u>
Anteil 113 / 1857	Raum 1 29,07	Raum 1 83,93
	Raum 2 18,16	Raum 2 26,92
	Raum 3 26,34	Garderobe 7,34
	Hof 29,19	VR 2,30
	Garderobe 4,26	WC 1,76
	VR 2,30	WC 1,60
	WC 1,67	123,85
	WC 1,65	
	112,64	

Die Unstimmigkeit der Fläche zwischen Bestandsplan und Vergabeplan kann nicht abschließend eruiert werden. Es wird die Fläche lt. Bestandsplan für die Bewertung zugrunde gelegt.

Einreichplan zum Bescheid vom 09.10.2018 (Überwachungsakt, baubehördlich nicht fertiggestellt):
Hier ist die Entlüftung des Müllraumes über das Glasdach dargestellt.



Innenausstattung der Bestandsfläche:

Angegeben wird durch den Mieter, dass der Innenausbau durch den Mieter erfolgte.

Installationen:

Gas-Etagenheizung, Fußbodenheizung.

Lüftungsanlage, welche über Dach des an die linke Grundstücksgrenze liegenden Innenhofes geführt wird (baubehördlich nicht genehmigt und es besteht weiterhin ein vorschriftswidriger Zustand).

Klimatisierung (wobei das Außengerät im Kellergang - Allgemeinfläche - montiert ist).

Warmwasser über Junkers-Therme.

Eingangsportal Metall mit Glasfüllungen, einflügelige Zugangstüre, Stufe aus Straßenniveau.

Bodenbelag Fliesen (in Holzoptik), Wandflächen glatt, Anstrich, Decken abgehängt, glatt, Anstrich,

Beleuchtung (Mieterinvestition).

Vollglas-Schiebetüre gegen Sanitärteil.

WC:

Vollverfliesung, Zwischentüren Holztürstöcke, Holztürblätter mit Dekor, Metallbeschläge.

Hänge-WC mit verdecktem Spülkasten.

Vorraum Vollverfliesung, Waschbecken Keramik, Einhebel-Armatur, kalt-warm, keine Ablüftung.

Erhaltungszustand:

Feuchtigkeitsschaden aus dem linken Innenhof aufgrund der Undichtigkeiten der Überdachung.

Zudem aufsteigende Wandfeuchtigkeit aus bodennahem Bereich.

Fensterportal gegen Straße aufgrund der Baustelleneinrichtung (Verankerungen des Gerüsts in der Fassade) undicht, führt zu Wassereintritten über das Portal.

Ansonsten pfleglich behandelt.

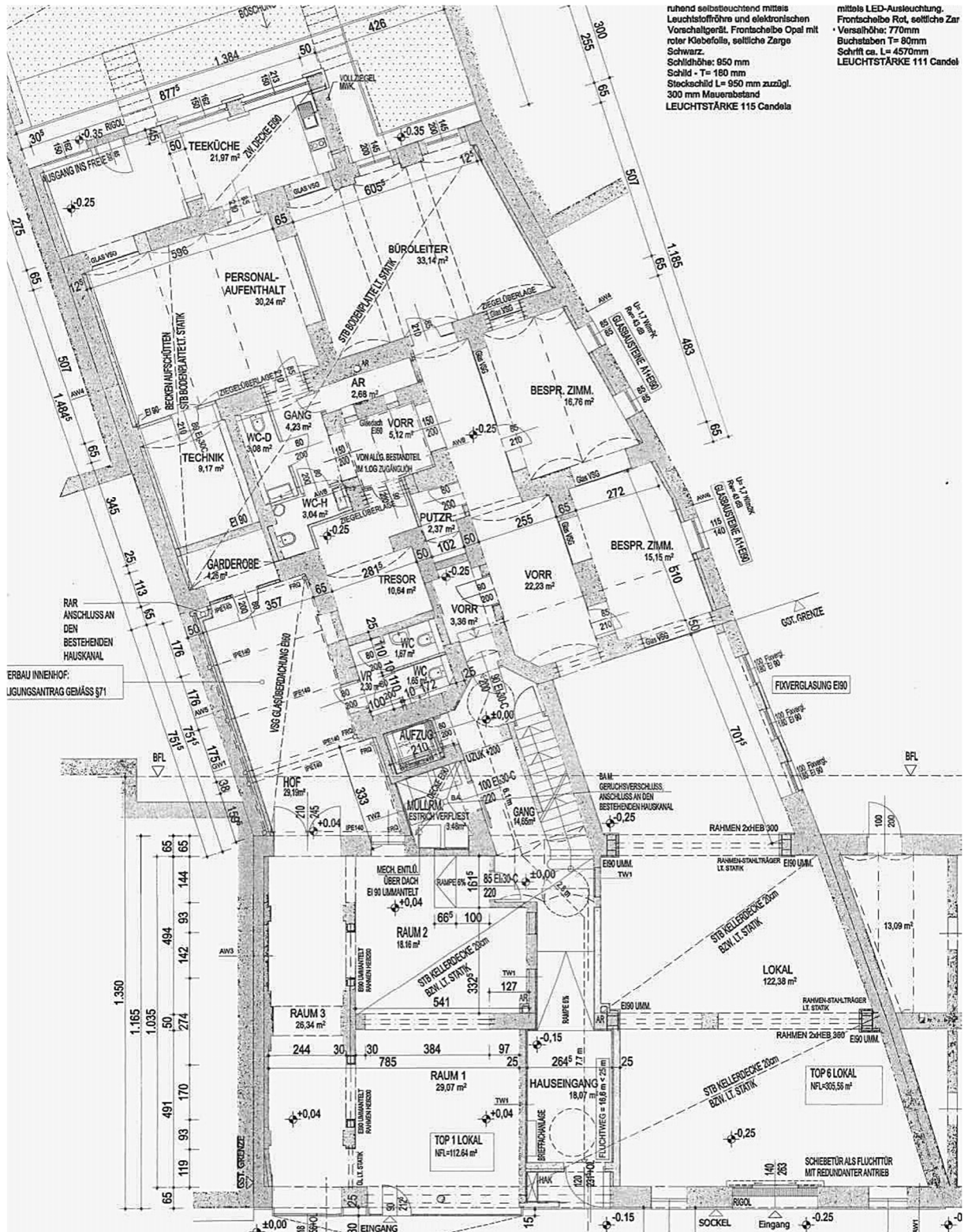
Angegeben wird, dass die Installationen funktionsfähig sind.

2.3.2 Geschäftslokal Top 6 – 8 (Bank):

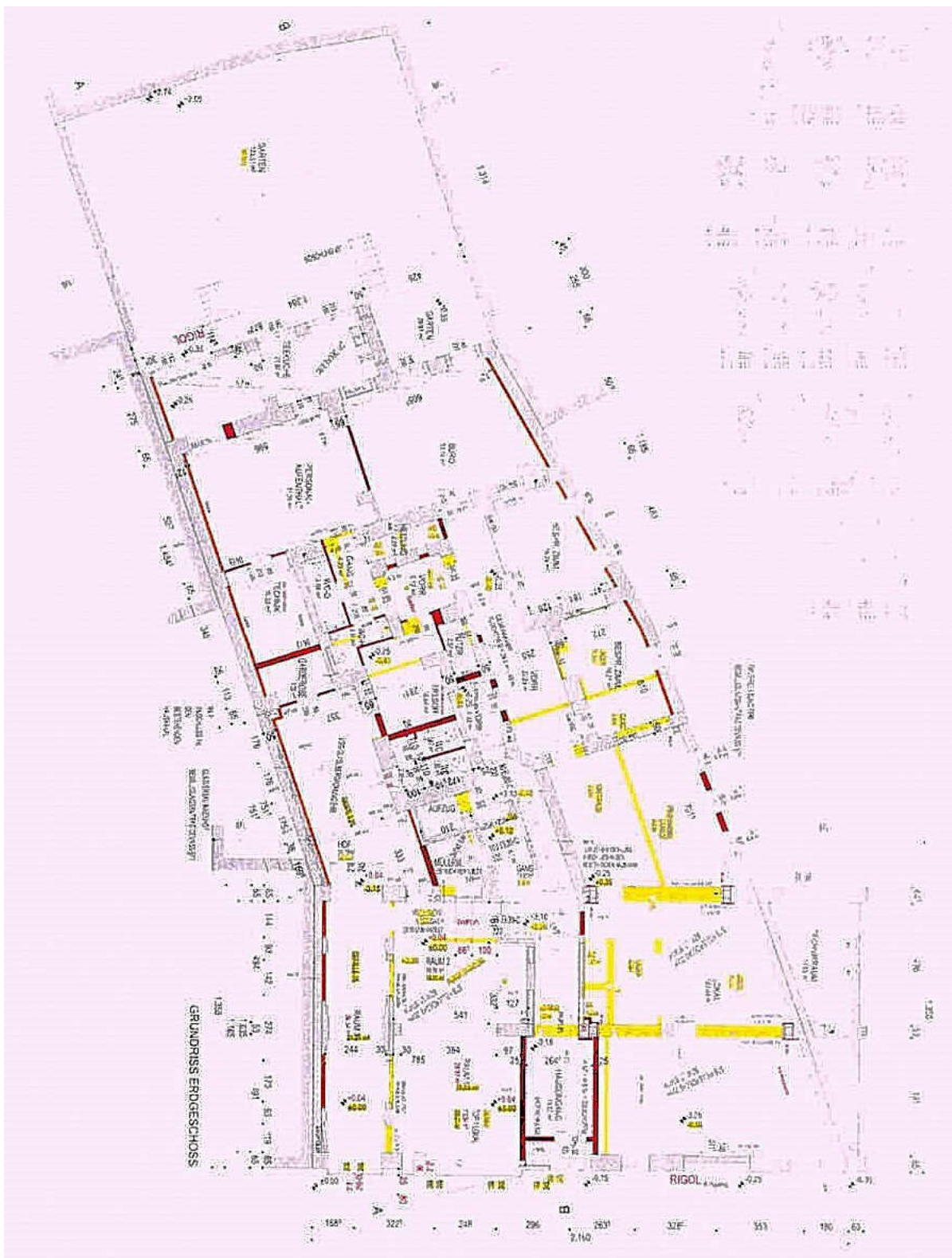
B-LNR. 65, Anteil 304/1857stel,
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6 – 8:

lt. Nutzwertgutachten	lt. Bestandsplan	lt. Planbeilage zum Mietvertrag
Geschäftslokal Top 6-8 m ²	Räume ca. m ²	ca. m ²
Erdgeschoß 305,56	<u>Erdgeschoß</u>	<u>Erdgeschoß</u>
Ausstattung	Lokal 122,38	unleserlich
Terrasse 25,72	Vorr 22,23	
Anteil 304 / 1857	Bespr.Zimm. 15,15	
	Bespr.Zimm. 16,76	
	Büroleiter 33,14	
6,2693	AR 2,68	
	Vorr. 5,12	
	Gang 4,23	
	Personalaufenth: 30,24	
	Teeküche 21,97	
	Technik 9,17	
	WC-H 3,04	
	WC-D 3,08	
	Tresor 10,64	
	Putzraum 2,37	
	Vorr 3,36	
	305,56	

Grundriss aus Bestandsplan:



Grundriss Vergabeplan (vom Mieter übermittelt, unleserlich):



Einreichplan zum Bescheid vom 09.10.2018 (Überwachungsakt, baubehördlich nicht fertiggestellt):

In diesem Einreichplan ist die Terrasse erstmals dargestellt.



Innenausstattung der Bestandsfläche:

Lt. Beilage 4 des Mietvertrages ist die vorgefundene Ausstattung weitgehend vom Vermieter hergestellt (siehe Pkt. 2.6).

Installationen:

Heizung über Wärmepumpe, Fußbodenheizung,
Warmwasser über elektrischen Boiler.

Klimatisierung.

Video-Überwachung und Alarmsysteme nach Anforderungen der Bank.

Zugangstüre Schiebetüre, 2-flügelig, mit Glasfüllungen.

Foyer:

Fliesenbelag, Rigol, Fußabstreifer integriert,

Wand Fliesensockel, ansonsten glatt, Färbelung, Decke abgehängt, Mineralfaserplatten, Aufbau-Leuchten.

Hintere Räumlichkeiten:

Teppichbelag, Teppichsockel, abgehängte Decken, Klimatisierung, Einbau-Spots.

Gurtengewölbe verputzt, Anstrich.

Zwischentüren Holztürstöcke, glatte Türblätter mit Falz, Metallbeschläge.

Tw. Glasfüllungen bzw. Glastüren mit Metallrahmen.

Personalraum:

Fliesenfußboden, Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken.

Fenster gegen Hof:

Kunststoff, Isolierverglasung, mehrteilig, Dreh/Kipp-Beschlag, tw. hochliegend, Steinfensterbrett.

Anmerkung:

Der im Plan eingezeichnete Ausgang zur dazugehörigen Terrasse besteht nicht. In Natur ist der Bereich „der Terrasse“ lediglich mit Steinplatten (soweit einsehbar) befestigt.

Sanitärbereich:

Vollverfliesung, Hänge-WC mit verdecktem Spülkasten, Spar-Taster.

Waschbecken mit Einhebel-Armatur, kalt-warm, elektrische Ablüftung.

2. WC ähnliche Ausführung, zusätzlich Pissoir.

Entlang der Außenwände Vorsatzschalen mit Lüftungsöffnungen.

Fenster gegen rechten Nachbarn als Fixfenster in der Feuermauer gegen ON 8 ausgeführt (keine grundbücherliche Eintragung hinsichtlich eines Rechtes zur Belichtung), baubehördlich jedoch genehmigt.

Trennwände tw. in Glas-Ausführung.

Ablüftung.

Zwischenflur gegen Stiegenhaus:

Ausgleichsstufen, Fliesenbelag, Metalltüre gegen Stiegenhaus.

Überdachung Glas-Metall-Konstruktion.

Bau- und Erhaltungszustand:

Im hinteren Bereich des Geschäftslokales ist merklich eine erhöhte Raumluftfeuchtigkeit vorhanden.

Durch die Vorsatzschalen und kürzlich getätigten Wandmalerarbeiten keine Mängel optisch feststellbar.

Pfleglich behandelt.

2.4. Nutzwertgutachten / Ausführung in Natur

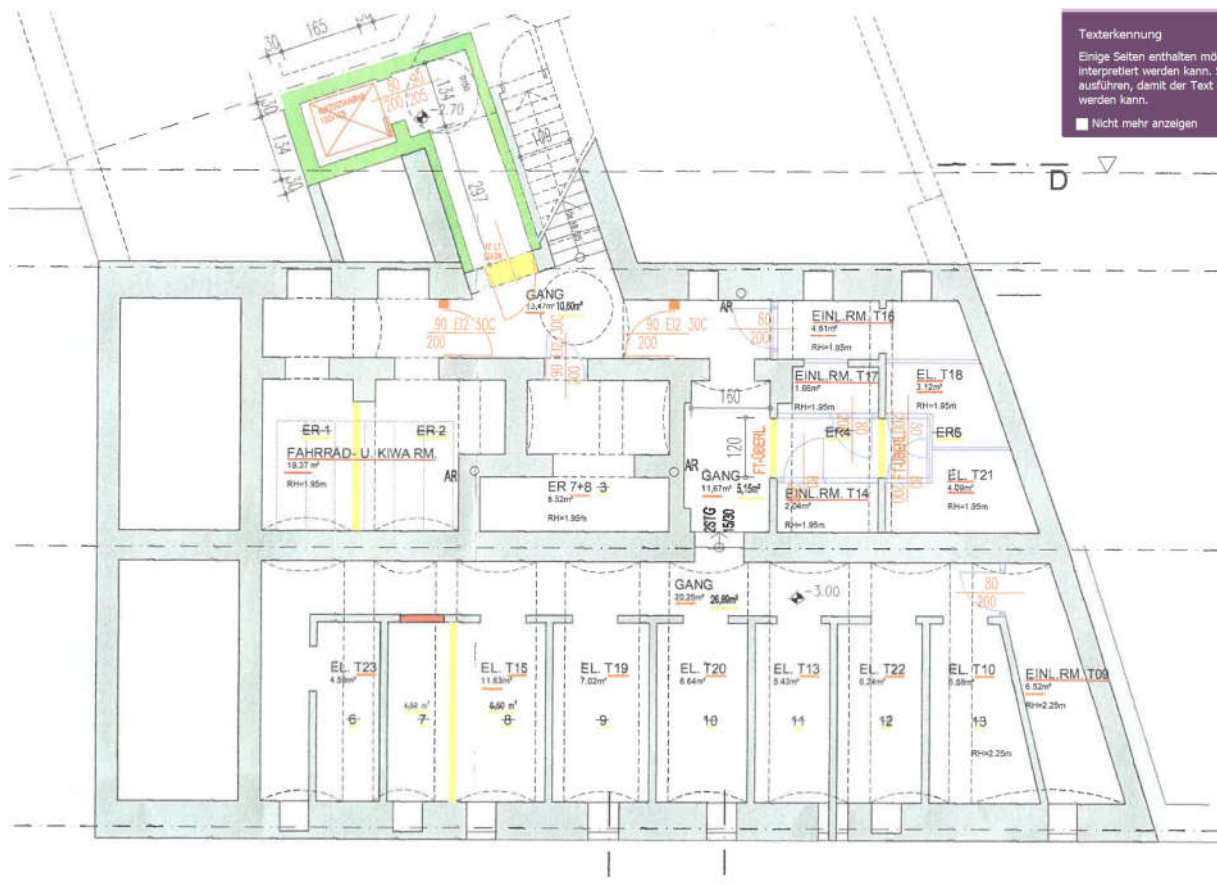
Im Nutzwertgutachten des Arch DI Mileta Rado ist eine Terrasse dem Geschäftslokal Top 6 – 8 (Bank) zugeordnet, diese ist in Natur jedoch nicht verbunden.

Es sind diverse Kellerabteile den Wohnungen im Nutzwertgutachten zugeordnet.

Der Mieter der Top 1 – 5 (*Friseur*) gibt an, ein Kellerabteil mitgemietet zu haben (vor Ort wird der Einlagerungsraum mit der Bezeichnung im Einreichplan mit EL T19).

Dieses Kellerabteil scheint im Mietvertrag auf, jedoch ohne schriftliche Bezeichnung bzw. grafische Darstellung.

Grundriss aus Einreichplan:



Inwieweit das Nutzwertgutachten somit Gültigkeit hat, kann von der SV nicht beurteilt werden.

2.5. Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

2.6. Bestandsrechte

Mietvertrag Top 1 – 5 (*Friseur*)
siehe Folgeseite:

BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**der Eigentümerin (GB/FB Auszug; Beilage 1)
der Liegenschaft 1180 Wien, Gersthoferstraße 10**

der Firma

RE-MA Realitätenmanagement GmbH.

FN 196161y

Alser Straße 63, 1080 Wien

als Bestandgeberin (in Kurzform BG genannt)

einerseits und

der Firma

Christian POLESNY

als Bestandnehmer (in Kurzform BN genannt)
andererseits wie folgt:

I. Bestandobjekt

Gegenstand dieses Vertrages ist das Geschäftslokal mit der Bezeichnung Top 1 im Haus 1180 Wien, Gersthoferstraße 10. Der Bestandgegenstand wird vom BN ausschließlich zum Zweck eines Friseurbetriebes angemietet.

Das Bestandobjekt besteht aus den besichtigten Geschäftsflächen laut beiliegendem Plan.

Die Nutzfläche beträgt ca. 132 m² (Naturmaß). Dem Bestandnehmer stehen die Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung und er erklärt unwiderruflich seine Zustimmung zur Teilnahme zur anteiligen Kostentragung.

II. Vertragsdauer

Der Bestandvertrag beginnt am 01.01.2016 zu laufen und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

III. Bestandzins

1. Der frei vereinbarte Bestandzins ist monatlich – jeweils am Monatsersten – fällig und besteht aus:

1.1. dem monatlichen Hauptmietzins in Höhe von € 2.400,-- netto

1.2. den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, sowie besonderen Aufwendungen (z.B. Heizkonto). Zur Zeit des Vertragsabschlusses weist der diesbezügliche monatliche Akontobetrag eine Höhe von € 250,16 brutto (inkl. 20 % USt.) bzw. € 208,47 netto auf.

1.3. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

2. Unter den Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen sind alle Aufwendungen zu verstehen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben. Diese sind von allen Bestandnehmern nach dem Verhältnis ihrer Nutzfläche (exklusive Balkone, Terrassen) zur Gesamtnutzfläche zu tragen, soweit nicht die einzelnen Bestandnehmer hiefür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen Leistungen, Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstige Schäden), soweit nicht der Eigentümer aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung hierfür unmittelbar aufzukommen hat, alle sonstigen mit dem Betrieb von Anlagen des Hauses (soweit vorhanden) verbundenen Kosten, exklusive der Kosten des Aufzuges, von Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen, die Prämien für die Versicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Hausbereiche, anteilige Hausverwaltungskosten, welche sich nach der Entgeltrichtlinienverordnung der Immobilienmakler und Immobilienverwalter in der jeweils gültigen Fassung berechnen, Kosten für die Wartung und Instandhaltung sonstiger Haustechnikanlagen, die Kosten der Reinigung des Hauses sowie der Schneeräumung, sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde. Der Bestandnehmer stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden, sowie Katastrophenschäden und dergleichen zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei und stimmt auch deren Anpassungen und Erweiterungen während des Bestandverhältnisses zu und verpflichtet sich zur anteiligen Kostenübernahme.
3. Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt monatlich (Fälligkeit tritt am ersten Tage des Kalendermonates ein) zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr von derzeit € 2,00 brutto je Vorschreibung mit einem von der Hausverwaltung ermittelten Akontobetrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist verpflichtet, im Falle monatlicher Akontovorschreibung, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erstellen. Die Auflage der Jahresabrechnung samt Belegen erfolgt beim Verwalter und kann gegen telefonische Voranmeldung innerhalb von 4 Wochen nach Kundmachung der Jahresabrechnung (ohne Beilagen) im Haus eingesehen werden. Die Jahresabrechnung gilt seitens des Bestandnehmers unwiderruflich als genehmigt, wenn nicht binnen 4 Wochen nach deren Kundmachung im Haus schriftlich beim Verwalter Einspruch dagegen erhoben wird. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge, werden den Bestandnehmern bekanntgegeben und sind nach deren Bekanntgabe umgehend zu zahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode angerechnet. Sollte das Bestandverhältnis während des Abrechnungszeitraumes enden, so gehören zu den zu verrechnenden Aufwendungen auch solche, die zwar erst nach Beendigung der Bestandzeit feststehen (z.B. auch Zwischenablesungskosten), aber zumindest teilweise auf die Bestandzeit entfallen, in diesem Falle mit dem je nach Dauer darauf verhältnismäßig entfallenden Anteil.
4. Der vereinbarte Hauptmietzins (Punkt III.1.1.) werden auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage der Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Jänner 2016 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschliesslich 5,00 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitung.
5. Der Bestandzins samt Nebenkosten und Umsatzsteuer ist jeweils am Ersten eines jeden Monats im vorhinein abzugs- und spesenfrei zur Zahlung fällig. Im Falle eines Verzuges mit der Bestandzinszahlung verpflichtet sich der Bestandnehmer, Verzugszinsen in Höhe von 2 % pro begonnenem Kalendermonat zu bezahlen. Zahlungen des Bestandnehmers werden ungeachtet einer anderslautenden Widmung immer auf die älteste offene Schuld angerechnet. Der BN haftet der BG für alle durch die verspätete Bestandzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen in angemessenem Verhältnis zu betriebenen Forderung; insbesondere hat er der BG jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die dieser dadurch entstehen, daß sie von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Mahnungen sind jedenfalls auch kostenpflichtig.
6. Bestandzinszahlungen werden mit Erlagschein beglichen.
7. Sämtliche auf den Bestandgegenstand entfallenden Strom-, Gas-, Telephongebühren und -entgelte, etc. sind vom Bestandnehmer zu bezahlen.
8. Mehrere BN haften für den Bestandzins solidarisch.

IV. Verwendungszweck

1. In Bestand gegeben sind lediglich die Innenräume des Bestandobjektes. Der gesamte Bestandgegenstand darf ausschließlich gemäß des in Punkt I. normierten Verwendungszwecks durch den BN benützt werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig. Der Mietgegenstand befindet sich derzeit im belagsfertigen Zustand und wird vom Vermieter auf seine Kosten laut Beilage 3 umgebaut werden. Eine Rückerstattung dieser Kosten findet auch bei Vertragsauflösung nicht statt.
2. Die BG haftet ausdrücklich weder für ein bestimmtes Ausmaß des Bestandobjektes noch dafür, daß dieses für einen anderen als den unter Punkt I. angegebenen Geschäftszweck zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses tauglich und geeignet ist.
3. Jede Unterbestandgabe, Weitergabe oder Verpachtung an natürliche oder juristische Personen, insbesondere auch jede Abtretung, Verpfändung und Übertragung der Bestandrechte an Dritte, auch im Wege des Tausches, sohin jede Überlassung an Dritte, in welcher Rechtsform auch immer, sei es zur Gänze oder teilweise, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist im Rahmen des 12a MRG zulässig. Zudem erhält der BN das Recht den Bestandgegenstand an Unternehmer mit Unternehmen, die einen anderen als den unter I. angeführten Geschäftszweck haben, weiterzugeben. Diese Weitergabe kann vonseiten des Vermieters nur aus wichtigem Grund abgelehnt werden.
4. Der BN ist berechtigt die Schließanlage im Lokal auf seine Kosten zu ändern.
5. Sollte die BG mit Schadenersatzforderungen, Gerichtsverfahren oder Belästigungen, etc. von Dritten konfrontiert werden, welche mit der Nutzung durch den BN im Zusammenhang stehen, verpflichtet sich der BN die BG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

V. Kautio

Kautio wird keine hinterlegt.

VI. Beendigung des Bestandvertrages

Gemäß Punkt II. wird ein unbefristeter Bestandvertrag abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten (BN und BG) unter Einhaltung einer 3 - monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gerichtlich, im Falle des BN auch schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes, gekündigt werden.

Die BG ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn ein Kündigungsgrund gemäß den Kündigungsbestimmungen des Mietrechtgesetzes (§§ 30 ff. MRG) vorliegt;

Sollte ab Abschluss dieses Vertrages in der Person der BG ein Wechsel eintreten (z.B. bei Verkauf des Bestandobjektes), steht dem BN kein spezielles Kündigungsrecht aus diesem Grund zu. Der Verkauf des Bestandobjektes hat keine Auswirkung auf den Bestandvertrag.

VII. Übergabe und Instandhaltung

Der BN übernimmt den Bestandgegenstand in sehr guten und brauchbaren Zustand wie besichtigt und ist verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, in sehr guten Zustand zu erhalten, ihn pfleglich und schonungsvoll zu benützen, laufend instandzuhalten und zu erneuern, und nach Ablauf der Bestandzeit in ordnungsgemäßen, guten Zustand zurückzustellen. Alle Schäden und Abnutzungserscheinungen, welche während der Vertragsdauer im bzw. am Bestandobjekt auftreten, vom BN unverzüglich und ohne Regreß gegen die BG zu beheben. Kommt der BN seinen Erhaltungs- und Erneuerungspflichten nicht nach, kann die BG die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im bzw. am Bestandobjekt auf Kosten des BN durchführen bzw. durchführen lassen.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der BN verpflichtet, den Bestandgegenstand der BG geräumt und gereinigt in gutem Zustand samt Schlüssel zu übergeben, sowie den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, Heizung und Warmwasser, etc.) zu erbringen. Der BN ist verpflichtet sämtliche ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand von der BG unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Der BN haftet für alle Schäden, die der BG aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Bestandobjektes bzw. mangelnden Wartung durch den BN und seine allfälligen Mitbenützer entstehen. Der BN verpflichtet sich, für sich, seine Mitbenützer und alle jene Personen, die sich durch oder für ihn im Hause aufhalten, das Bestandobjekt, seine technischen Sonderausstattungen sowie die allgemeinen Hausanlagen und Einrichtungen, die Aufzugs- und Zentralheizungsanlagen, etc. unter größtmöglicher Schonung zu benützen, die diesbezüglichen Bestimmungen der Haus- und Garagenordnung einzuhalten und die für diese Anlagen und Einrichtungen bestehenden Vorschriften zu beachten. Schäden an der Substanz des Hauses sind unverzüglich bei sonstiger Schadenersatzpflicht der BG anzuzeigen.

Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandsobjektes, auch aufgrund Sanierungs-, Verbesserungsarbeiten und notwendiger Reparaturen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bestandsobjektes, verpflichtet sich der BN soweit notwendig, zur Räumung.

VIII. Veränderungen am Bestandobjekt

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche der BN durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen, ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung der BG. Wird die Zustimmung zur Vornahme von baulichen Maßnahmen erteilt, so ist der BN für die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) alleine verantwortlich. Die Bauführung erfolgt ausschließlich auf seine Kosten und Gefahr und darf nur unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften und Normen von hiezu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden. Jedenfalls hat der BN kotierte und mit allen notwendigen Angaben versehene Pläne bzw. die von der Baubehörde bewilligten Pläne von den beabsichtigten Bau- bzw. Umbauarbeiten der BG unverzüglich nach Vorliegen in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Veränderungen der Außenfassade, insbesondere Veränderungen an den Außenfenstern sowie die Anbringung von Lichtreklamen, Namensschildern (an der Fassade und im Haus) und dergleichen sind nur im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden gestattet. Allfällige, aufgrund solcher Einrichtungen zur Vorschreibung gelangende Steuern, Gebühren und Abgaben und dgl. trägt ausschließlich der BN.

Der BN haftet für die ordnungsgemäße Herstellung und gegebenenfalls nötige laufende Überprüfung, sowie Instandhaltung, etc. jeder Veränderung in und außerhalb des Bestandobjektes. Die BG ist bei allen durch solche Veränderungen verursachten oder in Zusammenhang stehenden Ereignissen schad- und klaglos zu halten. Beschädigte Allgemeinteile des Hauses (einschließlich Malerei) hat der Bestandnehmer unverzüglich wiederherzustellen.

IX. Betreten des Bestandobjektes

Die BG oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, das Bestandobjekt nach vorheriger Ankündigung zu angemessenen Zeiten – bei Gefahr im Verzug jederzeit – zu betreten und zu besichtigen, z.B. um die Einhaltung der vom Bestandnehmer übernommenen Verpflichtungen zu überprüfen, die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, diese Reparaturen durchzuführen und um, insbesondere nach erfolgter Kündigung oder Auflösung, Miet- oder Kaufinteressenten einen Augenschein zu ermöglichen.

Der Bestandnehmer hat dafür zu sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit nach erfolgter Ankündigung betreten werden können, andernfalls er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.

X. Allgemeines

1. Der Bestandnehmer verpflichtet sich den Mietgegenstand gegen Elementarschäden (Brand, Einbruch, Diebstahl, etc.) bzw. andere Risiken (inkl. Haftpflichtversicherung) ausreichend, d.h. unter Berücksichtigung der nötigen Wiederherstellungswerte und möglichen Nebenkosten auf eigene Kosten bei einem namhaften Versicherungsunternehmen zu versichern, für die Dauer des Bestandverhältnisses versichert zu halten und die diesbezüglichen Versicherungsprämien termingerecht und vollständig zu bezahlen (z.B. mittels einer Haushalts- und Privathaftpflicht- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung). Im Schadenfall hat der Bestandnehmer um eine rasche Versicherungsleistung bemüht zu sein und es sind mit der erbrachten Versicherungsleistung zunächst die Schäden, die der Bestandgeberin entstanden sind, abzudecken und mit der verbleibenden Versicherungsvergütung die Schäden am Eigentum des Bestandnehmers. Auf Verlangen ist eine Kopie der jeweils gültigen Polizze und des Einzahlungsbeleges über die Prämie der Bestandgeberin auszufolgen.
2. Der BN hat für die ausreichende Verwahrung der im Mietgegenstand befindlichen Geräte und sonstigen Fahrnisse (auch Wertobjekte) selbst zu sorgen. Sollte es zu irgendwelchen Beschädigungen oder zu einem Diebstahl (auch Einbruchdiebstahl) kommen, so trifft die BG hierfür keine wie immer geartete Haftung es sei denn diese wurden von der BG grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht. Aus von der BG abgeschlossenen Versicherungsverträgen wird für derartige Schadensfälle keine Versicherungsleistung erbracht.
3. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Bestandgeberin können dem Bestandnehmer an die auf Seite 1 dieses Vertrages bezeichnete Zustelladresse mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärung dem Bestandnehmer als zugegangen gilt. Allfällige Adressänderungen sind der Bestandgeberin unverzüglich per Einschreiben anzuzeigen.
4. Zusätze oder Erklärungen des Bestandnehmers auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Bestandgeberin.
5. Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, daß ausschließlich die Bestandgeberin bzw. ihre laut Firmenbuch vertretungsbefugten Personen bzw. die laut Firmenbuch vertretungsbefugten Personen der bevollmächtigten Hausverwaltung berechtigt sind, dem Bestandnehmer gegenüber rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben.
6. Die dem Bestandvertrag zugrunde gelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Bestandnehmer eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z.B. Balkonverglasung, etc.), sofern diese überhaupt zulässig ist, ist die Bestandgeberin berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen gemäß diesem Vertrag erfolgenden Berechnungen zugrunde zulegen.

7. Der Bestandnehmer anerkennt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Bestandszinses. Sowohl BN als auch BG verzichten daher auf die Geltendmachung von Ansprüchen oder Einreden aus dem Titel: Verkürzung über die Hälfte oder Irrtum. Weiters ist die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Bestandnehmers gegen Forderungen der Bestandgeberin, gleich aus welchem Titel, für den Bestandnehmer ausgeschlossen.

8. Gegenstände jeglicher Art dürfen nicht auf allgemeinen Teilen und Flächen des Hauses, Fahrzeuge nirgends, weder innerhalb der in Bestand gegebenen Räume noch in bzw. auf allgemein zugänglichen Räumlichkeiten oder Flächen abgestellt werden. Fahrräder und Kinderwägen dürfen ausschließlich in dafür vorgesehenen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen abgestellt werden.

9. Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Bestandsobjekt ein Kellerabteil mitvermietet ist.

10. Der Bestandnehmer verpflichtet sich, die jeweils gültige Haus- bzw. Garagenordnung einzuhalten.

11. Eine Teilkündigung bzw. Teilrückstellung durch den Bestandnehmer ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin.

12. Der Bestandnehmer verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie die Kosten der Vergebührung zu bezahlen.

13. Der Bestand dieses Vertrages wird durch eine allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine allfällige unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

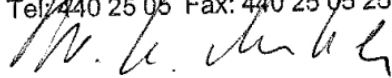
14. Dieser Vertrag wird in zwei (2) Ausfertigungen errichtet, wobei je eine Ausfertigung der Bestandgeberin und dem Bestandnehmer gebührt.

15. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden. Die Bestimmungen des MRG kommen in vorliegenden Vertrag voll zur Anwendung. Im Fall von Streitigkeiten über den Inhalt, das Zustandekommen, Bestehen oder die Beendigung dieses Vertrages sowie etwaiger Ergänzungen oder Änderungen wird als Gerichtsstand jener des Handelsgerichtes Wien, für ausschließlich zuständig vereinbart.

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

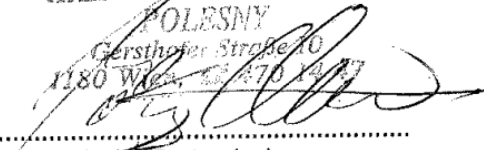
Wien, am 16.12.2015

RE – MA
 Realitätenmanagement GmbH
 1080 Wien, Alser Strasse 63
 Tel: 440 25 05 Fax: 440 25 05 25



.....
 Für die Bestandgeberin

HAIRSTYLING STUDIO
 POLESNY
 Gersthofer Straße 10
 1180 Wien, Tel: 470 14 77



.....
 Für den Bestandnehmer

Parteienvertreter:	
Steuer Nr. FAG:	
Aufschreibungsnummer:
selbstberechnete Gebühr: €	
Datum:
Unterschrift:

Hausordnung

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

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

Vermeidung störender Geräusche, z.B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

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

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

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

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachsfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

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

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

Ordnungsgemäßes Verschlussverhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

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

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen,

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen),[^] die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im

gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Miet-räume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

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

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

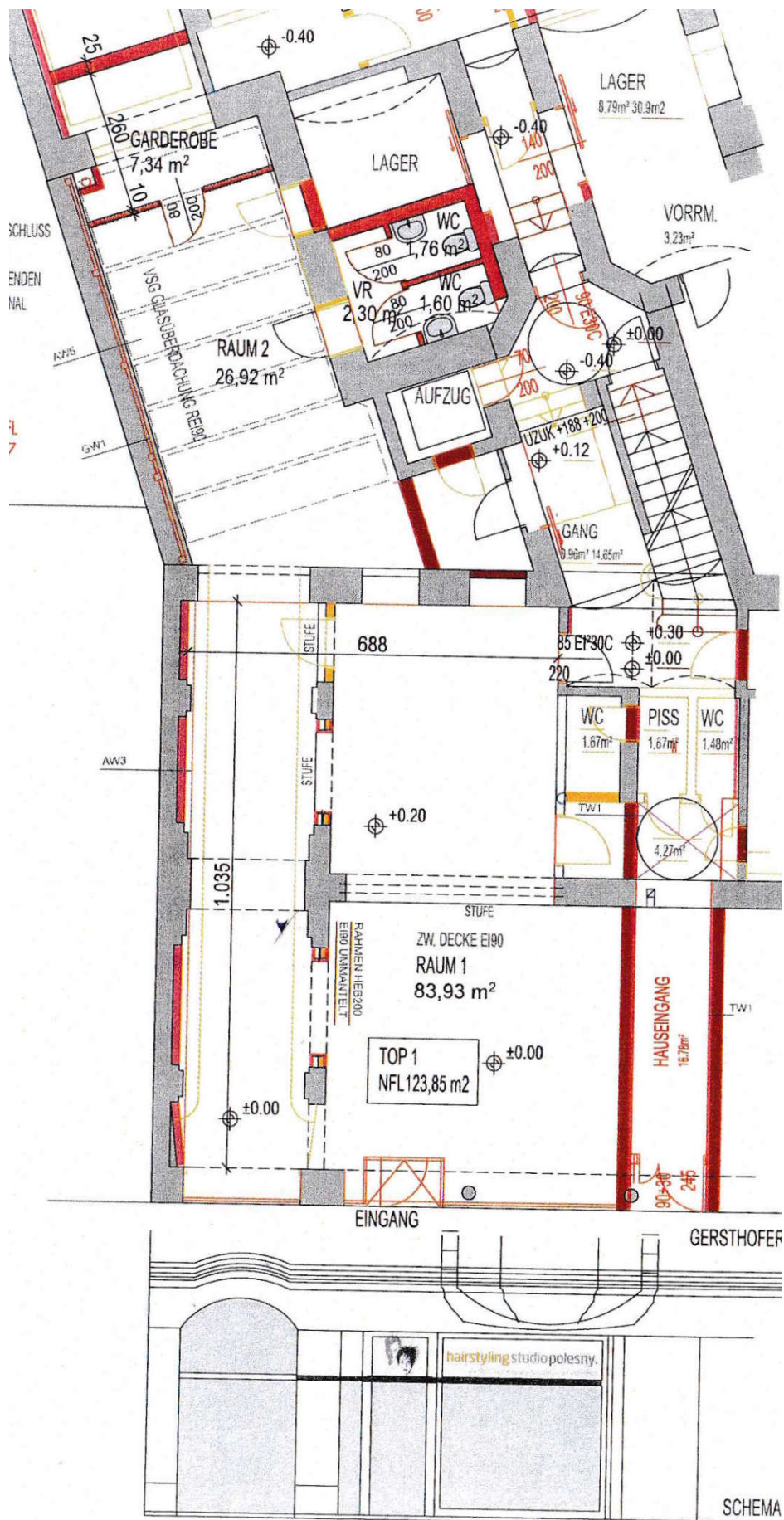
Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Poistermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.



Mietvertrag Top 6 – 8 (Bank):

BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der Eigentümerin der Liegenschaft 1180 Wien, Gersthofer Straße 10

der Firma

RE-MA Realitätenmanagement GmbH. (GB/FB Auszug; Beilage 1)

FN 196161y

Alser Straße 63, 1080 Wien

als Bestandgeberin (in Kurzform BG genannt)

einerseits und

der Firma

OBERBANK AG (FB Auszug; Beilage 2)

FN 79063w

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

als Bestandnehmerin (in Kurzform BN genannt)
andererseits wie folgt:

I. Bestandobjekt

Gegenstand dieses Vertrages ist das Geschäftslokal mit der Bezeichnung Top 2 - 5 im Haus 1180 Wien, Gersthofer Straße 10. Der Bestandgegenstand wird von der BN ausschließlich für geschäftliche Zwecke insbesondere für Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes, Finanzierungs-, Versicherungs-, und sonstige Finanzdienstleistungsgeschäfte oder ähnliche Geschäfte angemietet. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der BG. Das Bestandobjekt besteht aus der besichtigten Geschäftsfläche. Die Nutzfläche beträgt 316,98 m² (laut Plan, Beilage 3).

II. Vertragsdauer

Der Bestandvertrag beginnt am 1.10.2015 zu laufen und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Sollte das Bestandobjekt zu einem späteren Zeitpunkt als dem 1.10.2015 übergeben werden, so beginnt die Laufzeit des Bestandvertrages mit dem Tag der Übergabe des Bestandsobjektes.

III. Bestandzins

1. Der frei vereinbarte Bestandzins ist monatlich – jeweils am Monatsersten – fällig und besteht aus:
 - 1.1. dem monatlichen Hauptmietzins in Höhe von € 6100,-- netto
 - 1.2. den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, sowie besonderen Aufwendungen. Zur Zeit des Vertragsabschlusses weist der diesbezügliche monatliche Betriebskosten - Akontobetrag eine Höhe von ca. € 500,-- auf.
 - 1.3. Umsatzsteuer wird keine verrechnet.

2. Unter den Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen sind alle Aufwendungen zu verstehen, die sich aus dem Besitz der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben. Diese sind von allen Bestandnehmern nach dem Verhältnis ihrer Nutzfläche (exklusive Balkone, Terrassen) zur Gesamtnutzfläche zu tragen, soweit nicht die einzelnen Bestandnehmer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen Leistungen, Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstige Schäden), soweit nicht der Eigentümer aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung hierfür unmittelbar aufzukommen hat, alle sonstigen mit dem Betrieb von Anlagen des Hauses (soweit vorhanden) verbundenen Kosten, exklusive der Kosten des Aufzuges, von Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen, die Prämien für die Versicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Hausbereiche, anteilige Hausverwaltungskosten, welche sich nach der Entgelttrichtlinienverordnung der Immobilienverwalter in der jeweils gültigen Fassung berechnen, Kosten für die Wartung und Instandhaltung sonstiger Haustechnikanlagen, die Kosten der Reinigung des Hauses sowie der Schneeräumung, sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde. Der Bestandnehmer stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden, sowie Katastrophenschäden und dergleichen zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei und stimmt auch deren Anpassungen und Erweiterungen während des Bestandverhältnisses zu und verpflichtet sich zur anteiligen Kostenübernahme.
3. Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt monatlich (Fälligkeit tritt am ersten Tage des Kalendermonates ein) zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr von derzeit € 2,-- netto je Vorschreibung mit einem von der Hausverwaltung ermittelten Akontobetrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist verpflichtet, im Falle monatlicher Akontovorschreibung, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erstellen. Die Auflage der Jahresabrechnung samt Belegen erfolgt beim Verwalter und kann gegen telefonische Voranmeldung innerhalb von 4 Wochen nach Kundmachung der Jahresabrechnung (ohne Beilagen) im Haus eingesehen werden. Die Jahresabrechnung gilt seitens des Bestandnehmers unwiderruflich als genehmigt, wenn nicht binnen 4 Wochen nach deren Kundmachung im Haus schriftlich beim Verwalter Einspruch dagegen erhoben wird. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge, werden den Bestandnehmern bekanntgegeben und sind nach deren Bekanntgabe umgehend zu zahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode angerechnet. Sollte das Bestandverhältnis während des Abrechnungszeitraumes enden, so gehören zu den zu verrechnenden Aufwendungen auch solche, die zwar erst nach Beendigung der Bestandzeit feststehen (z.B. auch Zwischenablesungskosten), aber zumindest teilweise auf die Bestandzeit entfallen, in diesem Falle mit dem je nach Dauer darauf verhältnismäßig entfallenden Anteil.
4. Der vereinbarte Hauptmietzins (Punkt III.1.1.) werden auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage der Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Oktober 2015 errechnete Indexzahl. Die Indexanpassung erfolgt einmal jährlich jeweils am 31. Jänner. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Indexanpassungen.
5. Der Bestandzins samt Nebenkosten ist jeweils am 5. eines jeden Monats im vorhinein abzugs- und spesenfrei zur Zahlung fällig. Im Falle eines Verzuges mit der Bestandzinszahlung verpflichtet sich der Bestandnehmer, Verzugszinsen in Höhe von 2 % pro begonnenem Kalendermonat zu bezahlen. Zahlungen der BN werden ungeachtet einer anderslautenden Widmung immer auf die älteste offene Schuld angerechnet. Die BN haftet der BG für alle durch die verspätete Bestandzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen in angemessenem Verhältnis zu betriebenen Forderung; insbesondere hat sie der BG jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die dieser dadurch entstehen, dass sie von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Mahnungen sind jedenfalls auch kostenpflichtig.
6. Bestandzinszahlungen werden mit Dauerauftrag beglichen.
7. Sämtliche auf den Bestandgegenstand entfallenden Strom-, Gas-, Telefongebühren und -entgelte, etc. sind vom Bestandnehmer zu bezahlen.

IV. Verwendungszweck

1. In Bestand gegeben sind lediglich die Innenräume des Bestandobjektes. Der gesamte Bestandgegenstand darf ausschließlich gemäß des in Punkt I. normierten Verwendungszwecks durch die BN benützt werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig. Der Mietgegenstand wird sowohl von der BG als auch von der BN laut Beilage 4 umgebaut. Eine Rückerstattung dieser Kosten findet auch bei Vertragsauflösung nicht statt.
2. Die BG haftet ausdrücklich weder für ein bestimmtes Ausmaß des Bestandobjektes noch dafür, daß dieses für einen anderen als den unter Punkt I. angegebenen Geschäftszweck zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses tauglich und geeignet ist.
3. Jede Unterbestandsgabe, Weitergabe oder Verpachtung an natürliche oder juristische Personen, insbesondere auch jede Abtretung, Verpfändung und Übertragung der Bestandrechte an Dritte, auch im Wege des Tausches, sohin jede Überlassung an Dritte, in welcher Rechtsform auch immer, sei es zur Gänze oder teilweise, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist im Rahmen des 12a MRG zulässig. Zudem erhält die BN das Recht den Bestandgegenstand oder Teile davon an Dritte unterzuvermieten. Diese Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung bedarf der vorherigen Zustimmung der BG.
4. Die BN ist berechtigt die Schließanlage im Lokal auf ihre Kosten zu ändern.
5. Sollte die BG mit Schadenersatzforderungen, Gerichtsverfahren oder Belästigungen, etc. von Dritten konfrontiert werden, welche mit der Nutzung durch die BN im Zusammenhang stehen, verpflichtet sich die BN die BG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

V. Kautio

Eine Kautio wird nicht hinterlegt.

VI. Beendigung des Bestandvertrages

Gemäß Punkt II. wird ein unbefristeter Bestandvertrag abgeschlossen. Es kann vonseiten der BN unter Einhaltung einer 3 - monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gerichtlich gekündigt werden.

Die BG ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn ein Kündigungsgrund gemäß den Kündigungsbestimmungen des Mietrechtgesetzes (§§ 30 ff. MRG) vorliegt.

VII. Übergabe und Instandhaltung

Die BN übernimmt den Bestandgegenstand in dem laut Beilage 4 einvernehmlich vereinbarten Zustand und ist verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, in sehr guten Zustand zu erhalten, ihn pfleglich und schonungsvoll zu benützen, laufend instandzuhalten und zu erneuern, und nach Ablauf der Bestandszeit in ordnungsgemäßen, guten Zustand zurückzustellen. Alle Schäden und Abnutzungserscheinungen, welche während der Vertragsdauer im bzw. am Bestandobjekt auftreten, sind von der BN unverzüglich und ohne Regreß gegen die BG zu beheben. Kommt die BN seinen Erhaltungs- und Erneuerungspflichten nicht nach, kann die BG die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im bzw. am Bestandobjekt auf Kosten der BN durchführen bzw. durchführen lassen.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die BN verpflichtet, den Bestandgegenstand der BG geräumt und gereinigt in gutem Zustand samt Schlüssel zu übergeben, sowie den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Die BN ist verpflichtet sämtliche sie bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand von der BG unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Die BN haftet für alle Schäden, die die BG aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Bestandobjektes bzw. mangelnden Wartung durch die BN und seine allfälligen Mitbenützer entstehen. Die BN verpflichtet sich, für sich, seine Mitbenützer und alle jene Personen, die sich durch oder für sie im Hause aufhalten, das Bestandsobjekt, seine technischen Sonderausstattungen sowie die allgemeinen Hausanlagen und Einrichtungen, die Aufzugs- und Zentralheizungsanlagen, etc. unter größtmöglicher Schonung zu benützen, die diesbezüglichen Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten und die für diese Anlagen und Einrichtungen bestehenden Vorschriften zu beachten. Schäden an der Substanz des Hauses sind unverzüglich bei sonstiger Schadenersatzpflicht der BG anzuzeigen.

Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandsobjektes, auch aufgrund Sanierungs-, Verbesserungsarbeiten und notwendiger Reparaturen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bestandsobjektes, verpflichtet sich die BN soweit notwendig, zur Räumung.

VIII. Veränderungen am Bestandobjekt

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche die BN durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen, ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung der BG. Wird die Zustimmung zur Vornahme von baulichen Maßnahmen erteilt, so ist die BN für die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) alleine verantwortlich. Die Bauführung erfolgt ausschließlich auf ihre Kosten und Gefahr und darf nur unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften und Normen von hiezu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden. Jedenfalls hat die BN kotierte und mit allen notwendigen Angaben versehene Pläne bzw. die von der Baubehörde bewilligten Pläne von den beabsichtigten Bau- bzw. Umbauarbeiten der BG unverzüglich nach Vorliegen in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Veränderungen der Außenfassade, insbesondere Veränderungen an den Außenfenstern sowie die Anbringung von Lichtreklamen, Namensschildern (an der Fassade und im Haus) und dergleichen sind nur im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden gestattet. Allfällige, aufgrund solcher Einrichtungen zur Vorschreibung gelangende Steuern, Gebühren und Abgaben und dgl. trägt ausschließlich die BN.

Die BN haftet für die ordnungsgemäße Herstellung und gegebenenfalls nötige laufende Überprüfung, sowie Instandhaltung, etc. jeder Veränderung in und außerhalb des Bestandobjektes. Die BG ist bei allen durch solche Veränderungen verursachten oder in Zusammenhang stehenden Ereignissen schad- und klaglos zu halten. Beschädigte Allgemeinteile des Hauses (einschließlich Malerei) hat der Bestandnehmer unverzüglich wiederherzustellen.

IX. Betreten des Bestandobjektes

Die BG oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, das Bestandobjekt nach vorheriger Ankündigung zu angemessenen Zeiten – bei Gefahr im Verzug jederzeit – zu betreten und zu besichtigen, z.B. um die Einhaltung der von der BN übernommenen Verpflichtungen zu überprüfen, die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, diese Reparaturen durchzuführen und um, insbesondere nach erfolgter Kündigung oder Auflösung, Miet- oder Kaufinteressenten einen Augenschein zu ermöglichen.

Die BN hat dafür zu sorgen, daß die Räume auch in ihrer Abwesenheit nach erfolgter Ankündigung betreten werden können, andernfalls sie für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.

X. Allgemeines

1. Die BN verpflichtet sich den Mietgegenstand gegen Elementarschäden (Brand, Einbruch, Diebstahl, etc.) bzw. andere Risiken (inkl. Haftpflichtversicherung) ausreichend, d.h. unter Berücksichtigung der nötigen Wiederherstellungswerte und möglichen Nebenkosten auf eigene Kosten bei einem namhaften Versicherungsunternehmen zu versichern, für die Dauer des Bestandverhältnisses versichert zu halten und die diesbezüglichen Versicherungsprämien termingerecht und vollständig zu bezahlen (z.B. mittels einer Haushalts- und Privathaftpflicht- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung). Im Schadenfall hat die BN um eine rasche Versicherungsleistung bemüht zu sein und es sind mit der erbrachten Versicherungsleistung zunächst die Schäden, die der BG entstanden sind, abzudecken und mit der verbleibenden Versicherungsvergütung die Schäden am Eigentum der BN. Auf Verlangen ist eine Kopie der jeweils gültigen Polizze und des Einzahlungsbeleges über die Prämie der BG auszufolgen.

2. Die BN hat für die ausreichende Verwahrung der im Mietgegenstand befindlichen Geräte und sonstigen Fahrnisse (auch Wertobjekte) selbst zu sorgen. Sollte es zu irgendwelchen Beschädigungen oder zu einem Diebstahl (auch Einbruchdiebstahl) kommen, so trifft die BG hierfür keine wie immer geartete Haftung es sei denn diese wurden von der BG grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht. Aus von der BG abgeschlossenen Versicherungsverträgen wird für derartige Schadensfälle keine Versicherungsleistung erbracht.

3. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der BG können der BN an die auf Seite 1 dieses Vertrages bezeichnete Zustelladresse mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärung der BN als zugegangen gilt. Allfällige Adressänderungen sind der BG unverzüglich per Einschreiben anzuzeigen.

4. Zusätze oder Erklärungen der BN auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der BG.

5. Die BN nimmt zur Kenntnis, daß ausschließlich die BG bzw. ihre laut Firmenbuch vertretungsbefugten Personen bzw. die laut Firmenbuch vertretungsbefugten Personen der bevollmächtigten Hausverwaltung berechtigt sind, der BN gegenüber rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben.

6. Die dem Bestandvertrag zugrunde gelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn die BN eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z.B. Balkonverglasung, etc.), sofern diese überhaupt zulässig ist, ist die BG berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen gemäß diesem Vertrag erfolgenden Berechnungen zugrunde zulegen.

7. Die BN anerkennt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Bestandzinses. Sowohl BN als auch BG verzichten daher auf die Geltendmachung von Ansprüchen oder Einreden aus dem Titel: Verkürzung über die Hälfte oder Irrtum. Weiters ist die Aufrechnung allfälliger Forderungen der BN gegen Forderungen der BN, gleich aus welchem Titel, für die BN ausgeschlossen.

8. Gegenstände jeglicher Art dürfen nicht auf allgemeinen Teilen und Flächen des Hauses, Fahrzeuge nirgends, weder innerhalb der in Bestand gegebenen Räume noch in bzw. auf allgemein zugänglichen Räumlichkeiten oder Flächen abgestellt werden. Fahrräder und Kinderwagen dürfen ausschließlich in dafür vorgesehenen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen abgestellt werden.

8. Die BN nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Bestandsobjekt kein Kellerabteil mitvermietet ist.

10. Die BN verpflichtet sich, die jeweils gültige Hausordnung einzuhalten.

11. Eine Teilkündigung bzw. Teilrückstellung durch die BN ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der BG.

12. Die BN verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie die Kosten der Vergebührung zu bezahlen.

13. Der Bestand dieses Vertrages wird durch eine allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine allfällige unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

14. Dieser Vertrag wird in zwei (2) Ausfertigungen errichtet, wobei je eine Ausfertigung der BG und der BN gebührt.

15. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden. Die Bestimmungen des MRG kommen in vorliegendem Vertrag voll zur Anwendung. Im Fall von Streitigkeiten über den Inhalt, das Zustandekommen, Bestehen oder die Beendigung dieses Vertrages sowie etwaiger Ergänzungen oder Änderungen wird als Gerichtsstand jener des Handelsgerichtes Wien, für ausschließlich zuständig vereinbart.

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

Wien, am 16.7.2015

RE – MA
Realitätenmanagement GmbH
 1080 Wien, Alser Strasse 63
 Tel: 440 25 05 Fax: 440 25 05 25


 Für die Bestandgeberin

Oberbank AG
 4020 Linz
 Untere Donaulände 28


 Für die Bestandnehmerin

Steuer Nr. FAG:
Aufschreibungsnummer:
selbstberechnete Gebühr: €
Datum:
Unterschrift:

Hausordnung

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

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

Vermeidung störender Geräusche z.B. durch Benutzung nicht abgedämmter Maschinen, durch starkes Türenschlagen und Treppentaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belastigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder überhender leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

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

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

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

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Stützwerkes abhängig gemacht werden, die Anbringung hat durch einen befähigten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zur Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Bevollmächtigten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietsachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

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

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

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

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

Vermeidung ungebührlicher Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern polieren, getrimmte Fußböden nicht wachen, Parkett nicht naß aufwischen, Steine nicht scharf abseifen), die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Koferrückschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen usw.

gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das Anbringen von Schildern, Kasten usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

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

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsacke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in starkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.



RE – MA

REALITÄTENMANAGEMENT G.M.B.H.

Alser Straße 63
1080 Wien

Tel: 440 25 05 55
Fax: 01 905 34 00

**BEILAGE 4: VEREINBARUNG BETREFFEND
ÜBERGABEZUSTAND DER RÄUMLICHKEITEN IN
1180 WIEN GERSTHOFERSTRASSE 10 TOP 2 - 5**

abgeschlossen zwischen
der Firma
OBERBANK AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

als Mieter (M) einerseits und

der Firma RE-MA
Realitätenmanagement GmbH.
Alser Straße 63
1080 Wien

als Vermieterin (VM) andererseits.

1. Die Top 2 - 5 wird von der VM gemäß Plan (Beilage 3) umgebaut und wie folgt bezugsfertig übergeben:
 - Elektroinstallationen: komplett gemäß beigefügten Installationsplan (ohne Beleuchtung, EDV Verkabelung/-anlage und ohne Alarmanlagenverkabelung/-anlage); Elektroanschlusswert ca. 20 kW
 - Sanitäreinrichtungen (Toilettenanlagen, Waschräume) komplett gemäß Plan inklusive Verfließung
 - Fußboden: Teppich, Fliesen gemäß beiliegenden Bodenplan
 - Raumaufteilung gemäß Plan; Bestand mit Durchbrüchen samt Innentüren, neue Zwischenwände in gemischter Bauweise (Aufzahlung der M für Ausführung als Glaswand); verspachtelt und mit Innendispersion weiß gestrichen;
 - Eingangsbereich/Fassade: gemäß Plan ausgenommen firmenspezifische Fassadengestaltung inklusive Fenster, Türen, Fenstergitter etc.
 - Heizung: Gastherme mit Warmwasseraufbereitung, Fussbodenheizung.
 - Hofüberdachung: ESG/ VSG Glas
 - Klimaanlage und HKLS Installation samt abgehängter Decken gemäß Deckenplan

2. Als Baukostenzuschuss erhält die VM € 25.000,00 von der M.

Bankverbindung: PSK, BLZ 60000, Kt. Nr. 0510020960
FN 196161y HG Wien UID: ATU 50158109



RE – MA

REALITÄTENMANAGEMENT GMBH.

Alser Straße 63
1080 Wien

Email: rmimmo@gmx.at

Tel: 01 440 25 05
Fax: 01 402 43 50

An
Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

Wien, 15.01.2024

Neue Dauervorschreibung ab 01.02.2024

Filiale Währing in der Gersthofer Str. 10/6-8, 1180 Wien

Gemäß Punkt III/4. Ihres Mietvertrages vom 16.07.2015 ist der monatliche Hauptmietzins nach Verbraucherpreisindex 2000 wertgesichert. Ausgangsbasis ist die für den Monat 11/2022 bekanntgegebene Indexzahl.

Der ab 01.02.2024 zu bezahlende Mietzins berechnet sich wie folgt:

• Ausgangsbasis	Monat/Jahr	11/2022 /	Indexzahl	168,1 /
• Ausgangsbasis Indexberechnung	Monat/Jahr	12/2023 /	Indexzahl	177,8 /

ergibt eine Indexerhöhung (Veränderungsrate) von 5,8 % /

Hauptmietzins bisher	€ 7.694,01 /
Indexsteigerung wie oben	€ 446,25 /
Hauptmietzins neu ab 01.02.2024	€ 8.140,26 /
Betriebskosten Akonto	€ 550,63 /
Zwischensumme	€ 8.690,89 /
0 % USt	€ 0,00
GESAMTVORSCHREIBUNG ab 01.02.2024	€ 8.690,89 /

Wir bitten um Überweisung der monatlichen Vorschreibungen auf das bereits bekannte Bankkonto bis 5. eines jeden Monats: **AT06 1500 0046 0101 1382.**

Vielen Dank!
Mit freundlichen Grüßen

RE-MA
Realitätenmanagement GmbH
1080 Wien / Alser Straße 63
Tel: 440 25 05 Fax: 440 25 05 26

FN 196161y HG Wien UID: ATU 50158109

2.7. Gebäudeverwaltung

Über Ersuchen der SV gibt die Gebäudeverwaltung IMV Immobilien Management GmbH die aktuelle Vorschreibung bekannt:

Topnummer	EDVNr/Kto	Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl
1-5	10 218010101	RE-MA Realitätenmanagement GmbH 1080 WIEN Alser Straße 63 1068568	G Dauerre V Geschäf M Kat:	KMZWS:N 150% KMZ:N IWS:N	01.09.2023 112.64
6-8	20 218010201	RE-MA Realitätenmanagement GmbH 1080 WIEN Alser Straße 63 1068569	G Dauerre V Geschäf M Kat:	KMZWS:N 150% KMZ:N IWS:N	01.09.2023 305.56

Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto
Rücklage	112,6400	123,90	0,00	123,90
Betriebskosten	112,6400	202,98	40,60	243,58
		326,88	40,60	367,48
Rücklage	305,5600	336,12	0,00	336,12
Betriebskosten	305,5600	550,63	110,13	660,76
		886,75	110,13	996,88

Der Gebäudeverwaltung sind keine außerbücherlichen Darlehen bekannt.

Informationen zum Stand der Reparaturrücklage:

„Aufgrund der Nichteinzahlungen der REMA (Bauträger und Wohnungseigentümerin zu fast 50 %) muss man den Rücklagenstand auf zwei Ansichten unterteilen:

Aktueller Sollrücklagenstand: € 175.766,93

Aktueller Istrücklagenstand: € 81.087,40 (REMA schuldet der WEG € 95.000,00 gerundet an RL Vorschreibungen und Sondervorschreibungen für die RL.“

Ein Elektro-Befund für die allgemeinen Gebäudeteile liegt nicht auf.

Es bestehen keine Einnahmen aus allgemeinen Bereichen.

Lt. telefonischer Auskunft ist aktuell ein Verfahren beim Gericht anhängig hinsichtlich Baumängel am Gebäude, siehe Maßnahmenprotokoll im Anhang.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.02.2024 und die Vorausschau für 2024 sind den Beilagen zu entnehmen.

Eine Vorausschau für 2025 besteht lt. Angabe der Gebäudeverwaltung (seit 01.01.2025) Schwarz & Schuppich, 1190 Wien nicht.

2.8. Grundbuch

Im A2-Blatt ist der Bauplatz angemerkt.
Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt (Pfandrechte unberücksichtigt).

2.9. Baubehörde

Die Bauakte lagen während der Gutachtensausarbeitung bei Gericht, welche in einem laufenden Verfahren benötigt wurden.

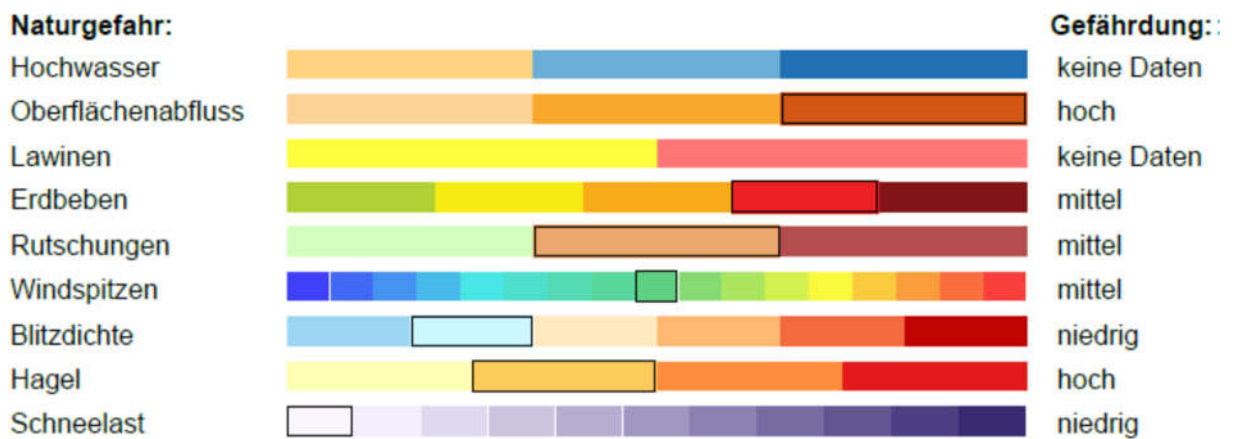
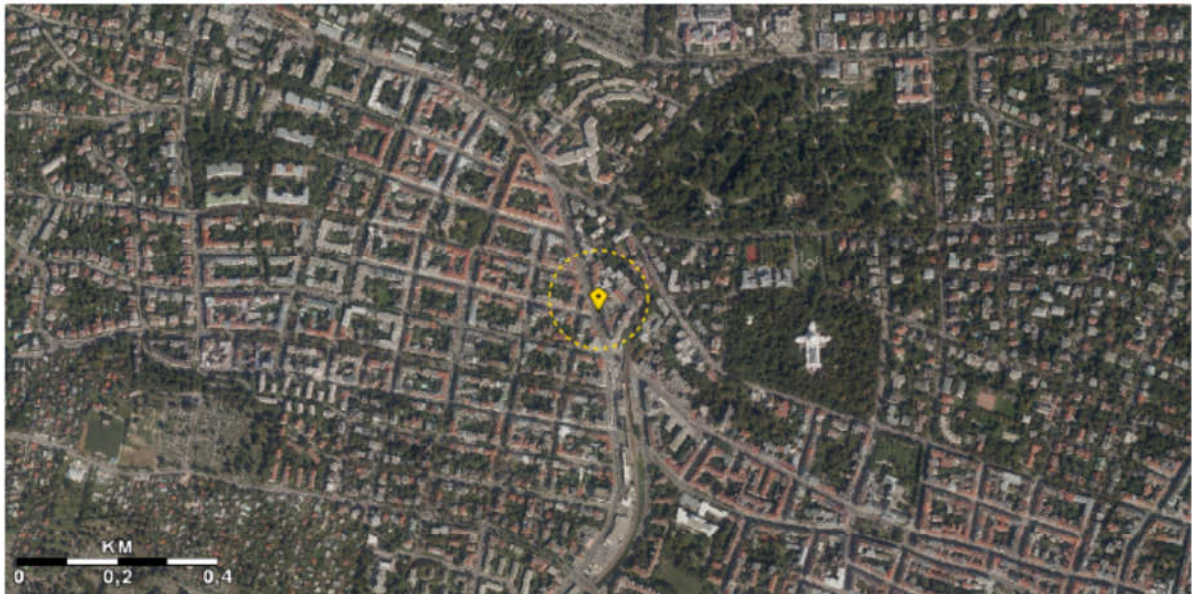
2.10. Baumbestand

Ob ein Baumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen dürfte, im Garten besteht, konnte nicht festgestellt werden.

2.11. HORA-Pass

Adresse: Gersthofer Straße 10, 1180 Wien
Seehöhe: 213 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,23282° N | 16,32839° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

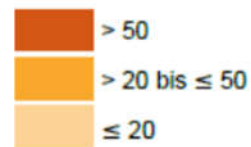


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.12. Lärminfokarte

Lärminfo.at
LÄRMSCHUTZ für Österreich

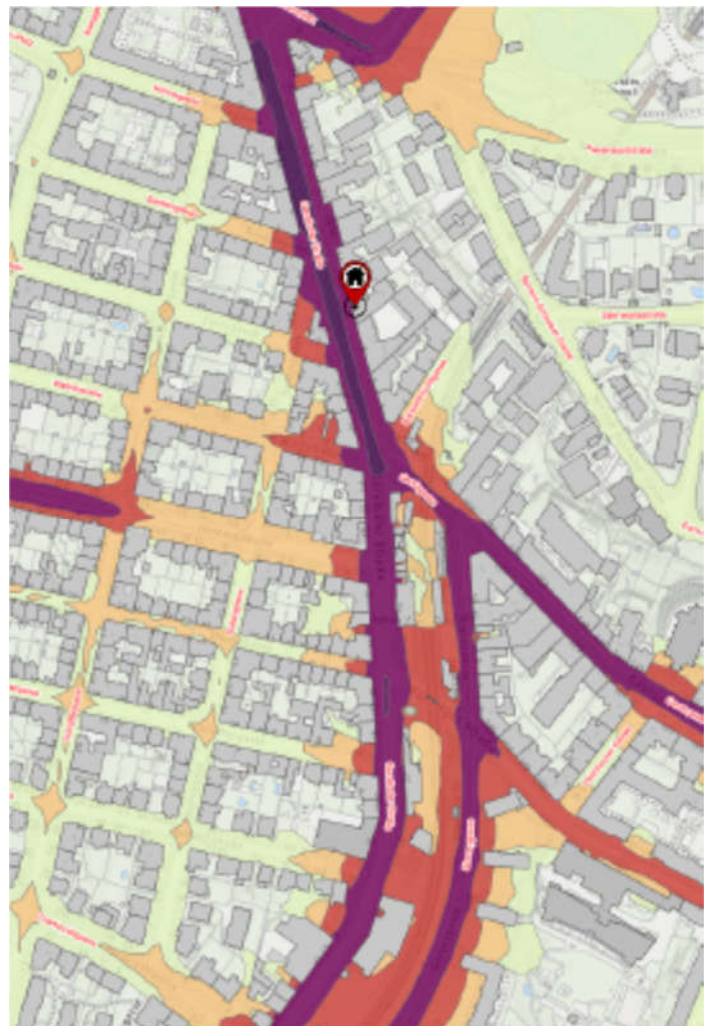
2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.13. Energieausweis

Es liegen der Vorverwaltung lediglich die Energieausweise für das Dachgeschoß und für die Wohngeschoße (1. – 3. Stock) auf. Ein Energieausweis für die Geschäftslokale wurde nicht vorgelegt.

Die Wohngeschoße weisen eine Energieeffizienzklasse von „D“ auf. Ein Rückschluss auf die Energieeffizienzklasse bezogen auf das Erdgeschoß bzw. auf das gesamte Gebäude kann daraus nicht gezogen werden.

2.14. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund liegt nicht vor.

2.15. Einheitswert

Über Anfrage der SV vom 15.10.2024 gibt das Finanzamt am 16.10.2024 bekannt:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem. EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert Bodenwert pro m² Hektarsatz in Euro

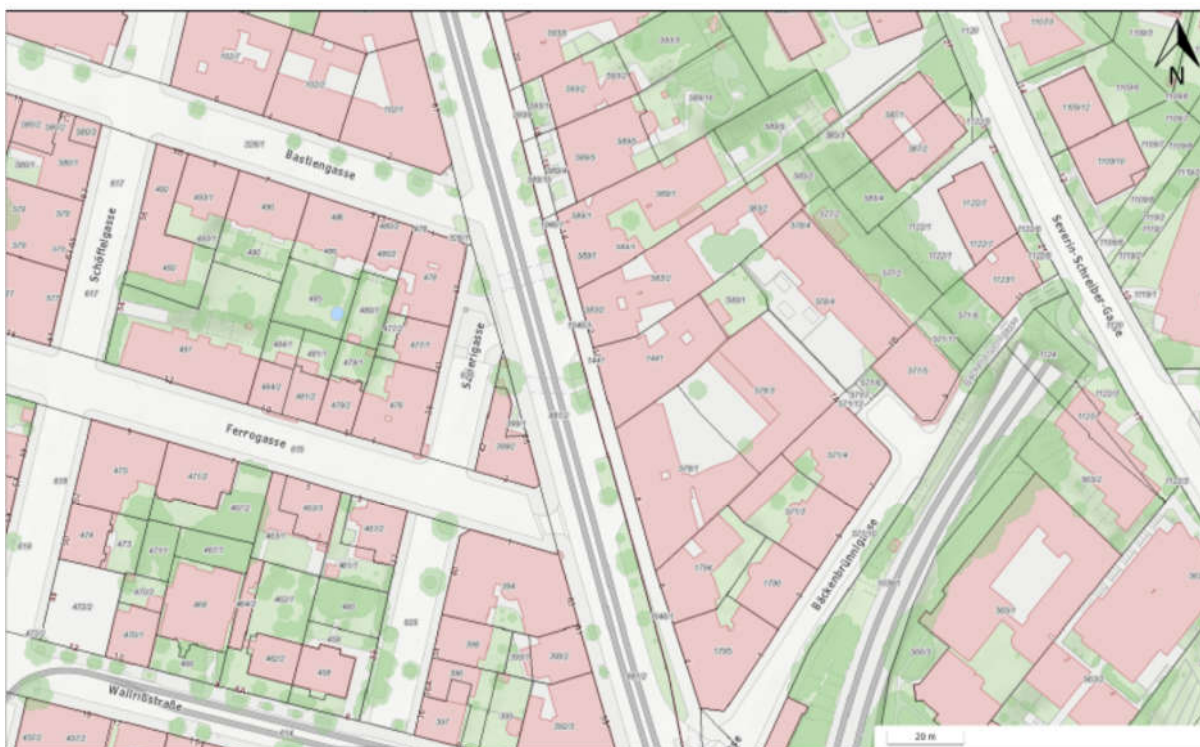
des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2024	76.600,00	65,4055		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

RE-MA Realitätenmanagement GmbH	€ 4.661,17	Anteil 113/1857
RE-MA Realitätenmanagement GmbH	€ 12.539,80	Anteil 304/1857

2.16. Altlasten Umweltbundesamt

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



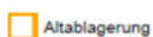
Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung

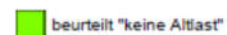


Altstandort

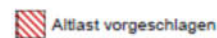
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



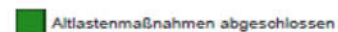
beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt Wien, Gersthofer Straße 10 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.17. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsdikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.18. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (für die Bodenwertermittlung und die laufenden Instandhaltungen für das Ertragswertverfahren und zur Plausibilität ermittelt)

Ertragswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Von den Herstellungskosten wird vorab der verlorene Bauaufwand für die individuelle Raumteilung und die Art der Ausführung berücksichtigt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Der Abzug für den verlorenen Bauaufwand begründet sich in der mieterspezifischen Ausstattung (Friseursalon, Bankfiliale).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer“ Sachwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird mit einer Wagniskomponente die Unsicherheit der rechtlichen Themen im Rahmen der Miteigentumsgemeinschaft (Verfahren beim Bezirksgericht) und für die Überbauung im Hof nach § 71 Bof Wien für das Geschäftslokal Top 1-5 (*Friseur*) bzw. für die Unstimmigkeit zwischen Nutzwertgutachten und Natur (Thema Terrasse) im Geschäftslokal Top 6-8 (*Bank*) als erkannte Marktanpassungserfordernis in Abzug gebracht.

Ertragswert:

Es wird der Mietzins lt. Dauervorschreibung auf Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit untersucht und der Bewertung zugrunde gelegt.

Reduzierung des jährlichen Ertrages um die Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwändungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der mögliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert.

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt. Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Der Wagnisabschlag im Ertragswert orientiert sich am vorgenommenen Abschlag des Sachwertes (siehe oben) welche im Zinssatz bzw. Wagnis der Ertragswertberechnung keine Berücksichtigung gefunden hat.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete, angepasste Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

A Bewertung Geschäftlokal Top 1-5 (Friseur)

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca. 112,64 m ² Erdgeschoß		
	á 4.000 €	<u>450.560 €</u>

gebundener Bodenwert

450.560 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca. 112,64 m ² Erdgeschoß		
	á 2.800 €	<u>315.392 €</u>

-70,0% techn. Wertminderung		
v 40% Substanzanteil		-88.310 €

-55,0% techn. Wertminderung		
v 20% Technik/Installationen		-34.693 €

-55,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung		
v 40% <i>Ausstattungsanteil</i>		-69.386 €

entspr. -61% Ø Wertminderung		
v 100% Bauwerk gesamt		<u>-192.389 €</u>

Gebäude-Zeitwert		<u>123.003 €</u>
------------------	--	------------------

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. Lift), Zeitwert

113 ./ 1857 Anteile lt. GB		
v. 100.000 €		<u>6.085 €</u>

		<u>129.088 €</u>
--	--	------------------

-15% verlorener Bauaufwand		<u>-19.363 €</u>
----------------------------	--	------------------

		<u>109.725 €</u>
--	--	------------------

Bauwert -Zeitwert

109.725 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert		450.560 €
-----------	--	-----------

Bauwert		<u>109.725 €</u>
---------	--	------------------

rechnerischer Sachwert		<u>560.285 €</u>
------------------------	--	------------------

Wagnisabschlag für rechtliche Themen im
Rahmen der Miteigentumsgemeinschaft
und Überbauung Hof nach § 71 Bof Wien

-15%		<u>-84.043 €</u>
------	--	------------------

Sachwert

476.242 €

3.2 Ertragswert

Miete lt. Mietvertrag	2.400,00 € p.m.
Indexierung	
133,70 VPI 2000, Jänner 2016	
179,20 VPI 2000, Sept 2024	
Miete indexiert	3.216,75 € p.m.
Miete lt. Dauervorschreibung	3.173,42 € p.m.
Rückrechnung zur Plausibilität	
ca. 112,64 m ² Geschäftslokalfläche	
28,17 € /m ² p.m.	
	12 x
möglicher jährlicher Rohertrag	38.081 € p.a.
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	
-10,0% für Wagnis und sonstige Eigentümeraufwändungen	-3.808 €
-0,90% der Herstellkosten für die lfd. jährl. Instandhaltung	-2.839 €
abzügl. Bodenwertverzinsung	-24.781 €
möglicher jährlicher Reinertrag	6.654 € p.a.
Kapitalisierung:	
5,50% Liegenschaftszinssatz	
40 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
Vervielfältiger	16,05 x
Ertragsanteil Gebäude	106.765 €
Hinzurechnung Bodenwert (s. Pkt. 3.1.1)	450.560 €
	557.325 €
Wagnisabschlag für rechtliche Themen im Rahmen der Miteigentumsgemeinschaft und Überbauung Hof nach § 71 Bof Wien	
-15%	-83.599 €
angepasster Ertragswert	473.726 €

3.3 Schätzwert Geschäftlokal Top 1-5 (Friseur)

der gerundete, angepasste Ertragswert	470.000 €
---------------------------------------	------------------

rechnerischer Sachwert	1.338.876 €
------------------------	-------------

Wagnisabschlag für rechtliche Themen im Rahmen der Miteigentumsgemeinschaft und Unstimmigkeit zwischen Nutzwertgutachten und Natur (Terrasse)

-15%	<u>-200.831 €</u>
------	-------------------

Sachwert

1.138.044 €

3.2 Ertragswert

Miete lt. Mietvertrag	6.100 € p.m.
Indexierung	

133,90 VPI 2000, Oktober 2015

179,20 VPI 2000, Sept 2024

Miete indexiert	8.163,70 € p.m.
-----------------	-----------------

Miete lt. Vorschreibung ab 01.02.2024	8.140,26 € p.m.
---------------------------------------	-----------------

Rückrechnung zur Plausibilität

ca. 305,56 m² Geschäftslokalfläche

26,64 € /m² p.m.

möglicher jährlicher Rohertrag	<u>12 x</u>
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	97.683 € p.a.

-10,0% für Wagnis und sonstige

Eigentümeraufwendungen -9.768 €

-0,90% der Herstellkosten für

die lfd. jährl. Instandhaltung -8.893 €

abzgl. Bodenwertverzinsung	<u>-53.005 €</u>
----------------------------	------------------

möglicher jährlicher Reinertrag	<u>26.017 € p.a.</u>
---------------------------------	----------------------

Kapitalisierung:

5,75% Liegenschaftszinssatz

40 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer

Vervielfältiger 15,53 x

Ertragsanteil Gebäude	<u>404.125 €</u>
-----------------------	------------------

Hinzurechnung Bodenwert (s. Pkt. 3.1.1)	<u>921.824 €</u>
---	------------------

1.325.949 €

1.325.949 €

Wagnisabschlag für rechtliche Themen im
Rahmen der Miteigentumsgemeinschaft
und Unstimmigkeit zwischen Nutzwertgutachten
und Natur (Terrasse)

-15%

-198.892 €***angepasster Ertragswert*****1.127.057 €**

3.3 Schätzwert Geschäftlokal Top 6-8
(Bank)

der gerundete, angepasste Ertragswert

1.130.000 €

4. ZUSAMMENFASSUNG

Die Wohnungseigentumseinheiten der Liegenschaft in 1180 Wien, Gersthofer Straße 10 (EZ 1097 der KG 01514 Währing), werden auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen (in vermietetem und geldlastenfreiem Zustand zum Oktober 2024 geschätzt:

B-LNR. 64, Anteil 113/1857stel
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 1 - 5
(*Friseur*) **rd. € 470.000,--**

B-LNR. 65, Anteil 304/1857stel
Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 6 - 8
(*Bank*) **rd. € 1.130.000,--**

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / baubehördliche Pläne und Bescheide
- / Protokoll der Eigentümerversammlung
- / Vorausschau 2024
- / Maßnahmenkatalog der HDG-ING GmbH
- / Fotos der Befundaufnahme