

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

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Baden**

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 10.01.2026

25163-2483

GZ 6 E 17/25f

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

**Grundbuch:** 04102 Ebreichsdorf

**Einlagezahl:** 529

**Bezirksgericht:** Baden

**Adresse:** 2483 Ebreichsdorf, Ackerweg 8

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Plandokumentation  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Mietvertrag

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>EINFAMILIENHAUS</b> <b>Grundbuch 04102 Ebreichsdorf EZ 529</b> 2483 Ebreichsdorf, Ackerweg 8
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der <b>Exekutionssache</b> <b>GZ 6 E 17/25f</b> des Bezirksgerichtes Baden betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 04102 Ebreichsdorf EZ 529 2483 Ebreichsdorf, Ackerweg 8 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	24.11.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	24.11.2025
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	
Grundbuchsauszug vom:	23.11.2025
Besichtigung vom:	24.11.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 23.11.2025 Stadtgemeinde Ebreichsdorf - Bauamt am 24.11.2025 Abfrage GVA Baden (Abgaben) am 24.11.2025 Abfrage Marktgemeinde Ebreichsdorf (Abgaben) am 24.11.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 19.12.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan über den Neubau eines Einfamilienhauses vom 27.09.1951  
Niederschrift Bauverhandlung aus 1951  
Auswechslungsplan über die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes und Zubau einer Veranda vom März 1953  
Niederschrift Verhandlung Benützungsbewilligung, A.Z.: 986/53 vom 20.06.1953  
Bescheid Benützungsbewilligung Wirtschaftsgebäude, A.Z.: 986/53 vom 20.06.1953  
Plan über den Zubau vom September 1972  
Baubeschreibung Zubau von Wohnräumen vom 06.09.1972  
Niederschrift Bauverhandlung Zubau von Wohnräumen, AZ: 2507/72 vom 04.11.1972  
Bescheid Bewilligung Zubau einer Wohnung, AZ: 2507/72 vom 08.11.1972  
Niederschrift Endbeschau Zubau Wohnung, AZ: 3432/74 vom 07.01.1974  
Auswechslungsplan über den Zubau einer Wohnung vom Oktober 1974  
Bescheid Benützungsbewilligung Zubau einer Wohnung, AZ: 3432/74 vom 11.12.1974  
Bescheid Anschluss an die öffentliche Kanalanlage, AZ: 21/1978 vom 02.01.1978  
Bescheid Bewilligung zum Anschluss an den Mischwasserhauptkanal aus 1978  
Technische Beschreibung Gaskombitherme vom 10.06.1988  
Niederschrift Bauverhandlung Gaskombitherme  
Bescheid Bewilligung Aufstellung Gaskombitherme, Z. 297/88/BA vom 29.08.1988  
Bescheid Benützungsbewilligung Gaszentralheizung, Z. 35/89/BA vom 24.03.1989  
Niederschrift feuerpolizeiliche Beschau vom 16.02.2021  
Schreiben Mängelmeldung Feuerbeschau, Stadtgemeinde Ebreichsdorf vom 07.09.2022

Kaufvertrag vom 30.04.2014  
Mietvertrag vom 01.12.2017

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 25.11.2025  
Schreiben Stadtgemeinde Ebreichsdorf (Abgaben) vom 25.11.2025  
Kundenkontoblatt GVA Baden per 25.11.2025  
Kontoblatt Stadtgemeinde Ebreichsdorf per 25.11.2025

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ebreichsdorf  
Verordnung Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Ebreichsdorf vom 27.06.2024

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04102 Ebreichsdorf  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 529

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 8243/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
753/40	GST-Fläche	1032	
	Bauf.(10)	179	
	Gärten(10)	853	Ackerweg 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

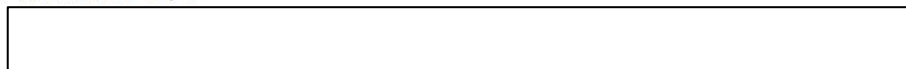
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 gelöscht

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

3 ANTEIL: 1/1



a 7733/2014 Kaufvertrag 2014-04-30 Eigentumsrecht

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

2 a 7733/2014 Pfandurkunde 2014-06-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--  
für Raiffeisenbank Neumarkt-Scheifling eGen (FN 53595t)

b gelöscht

3 a 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
6881/2025) Pfandurkunde 2025-07-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)

b 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
6881/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 212  
EZ 415 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 23  
EZ 529 KG 04102 Ebreichsdorf C-LNR 3

4 a 7289/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 2.000.000,-- samt Zinsen und  
Kosten laut Beschluss 2025-08-11 für ELLESMERE  
Privatstiftung (FN 490003v) (6 E 17/25f)

b gelöscht

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde in den 1950er-Jahren errichtet, ein Zubau erfolgte in den 1970er-Jahren. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Kellergeschoss (teilunterkellert) und einem unausgebauten Dachboden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche und drei Zimmer sowie ein Kabinett. Dem Gebäude ist gartenseitig eine Terrasse vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 2,50m.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorkeller und einem Kellerraum. Die Raumhöhe beträgt im Kellergeschoss rund 1,70m.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Einfamilienhauses ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist in verputzter Oberfläche vorhanden.

Das Einfamilienhaus wird durch Kunststofffenster belichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Gastherme im Vorraum, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Rippenheizkörper.

Südseitig des Einfamilienhauses besteht ein Nebengebäude in Massivbauweise. Im Nebengebäude sind ein Abstellraum und eine Sauna untergebracht.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Garten befindet sich eine Gartenhütte aus Holz.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend **mittleren bzw. abgenutzten Zustand** vorhanden, **das Dach ist alt und teilweise undicht**.

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



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

## **Gebäudeausstattung**

### Erdgeschoss

- Vorraum Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Eingangstüre: Kunststoff-Glastüre  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Gastherme
- WC: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2,20m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
- Bad: Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Badewanne mit Armatur  
Dusche mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss
- Küche: Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
zweizeilige Kücheneinrichtung mit Geräten
- Zimmer: Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Klima-Splitgerät
- Zimmer: Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: offen zu Küche, Kunststoff-Glastüre nach draußen  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper

Kabinett: Boden: Laminatboden  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Türe: offen  
 Fenster: Kunststofffenster  
 Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer: Boden: Laminatboden  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge  
 Fenster: Kunststoffterrassentüre  
 Heizung: Plattenheizkörper  
 Klima-Splitgerät

Terrasse:  
 Boden: Betonplatten

#### Kellergeschoss

Stiege: Boden: Beton  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt

Vorkeller:  
 Boden: Beton  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Fenster: Metallfenster

Keller: Rohkeller

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### **Topographie**

<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>rund</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoss:	rund	10,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	rund	25,00 m <sup>2</sup>

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).***

#### **Lage, Maße und Form**

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 753/40 in der EZ 529 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 21m an den Ackerweg, die Grundstückstiefe beträgt rund 49m. Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

#### **Größe der Liegenschaft**

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 529	1.032 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	----------------------

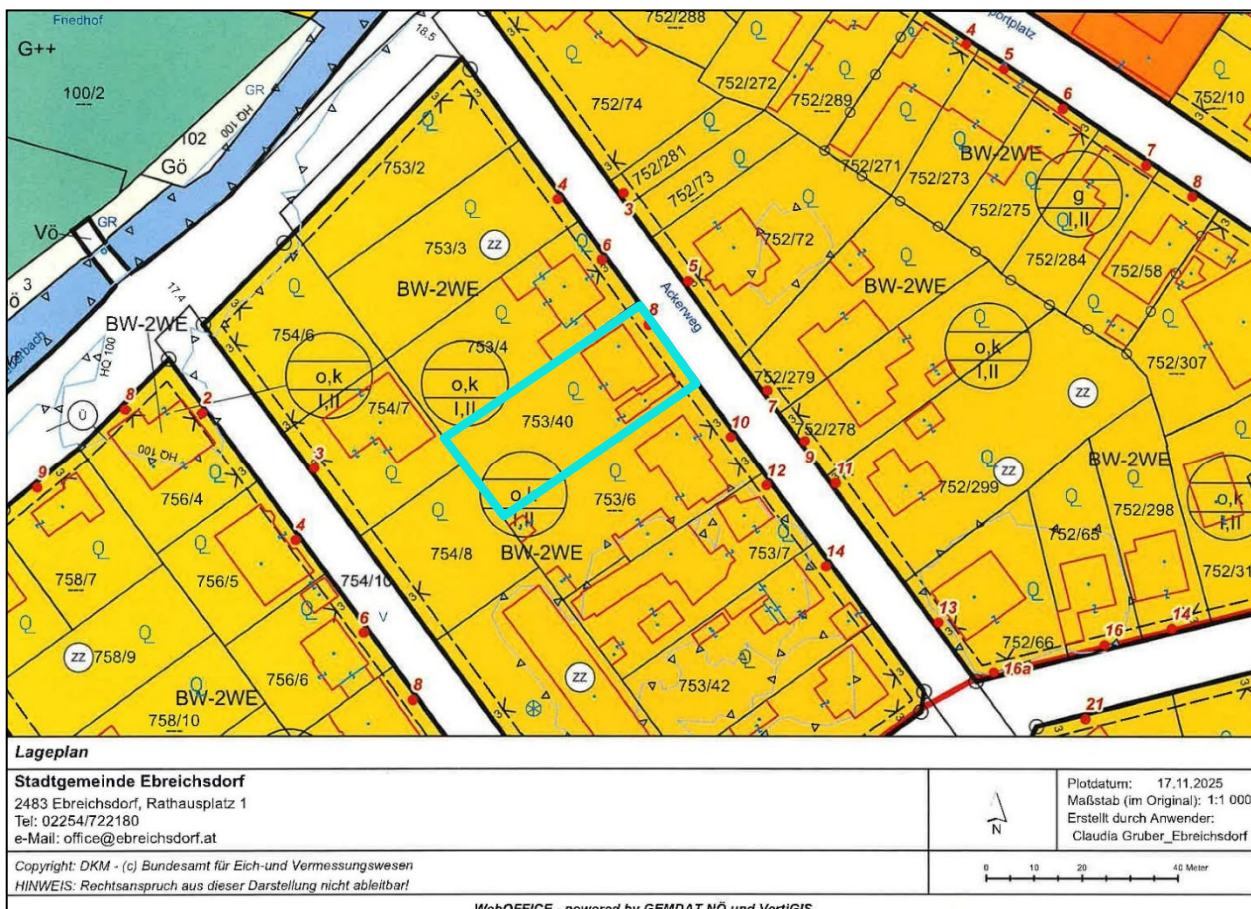
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

#### **Baubehördliche Bewilligung**

Das Gebäude wurde in den 1950er-Jahren errichtet. Der heutige Bestand wurde aufgrund der Baubewilligung AZ: 2507/72 vom 08.11.1972 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl AZ: 3432/74 vom 11.12.1974 auf.

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ebreichsdorf befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"** mit der **Bauklasse I,II** in offener oder gekuppelter Bauweise (2WE).



## Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Kontoblatt der **Stadtgemeinde Ebreichsdorf** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer	44,35 €	
Wasserbezugsgebühr	6,56 €	(verbrauchsabhängig)
Wasserbereitstellungsgebühr	145,20 €	
Schmutzwasserkanal	266,00 €	
	<u>462,11 €</u>	

Gemäß Kontoblatt des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	148,24 €
Abfallwirtschaftsabgabe	21,28 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	<u>184,52 €</u>

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

## Anschlüsse

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

**Energieausweis** *liegt nicht vor*

## Bestandsrechte

Das Einfamilienhaus ist gemäß Mietvertrag vom 01.12.2017 unbefristet vermietet. Der Hauptmietzins beträgt € 500,-- (inkl. Betriebskosten).

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 19.12.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

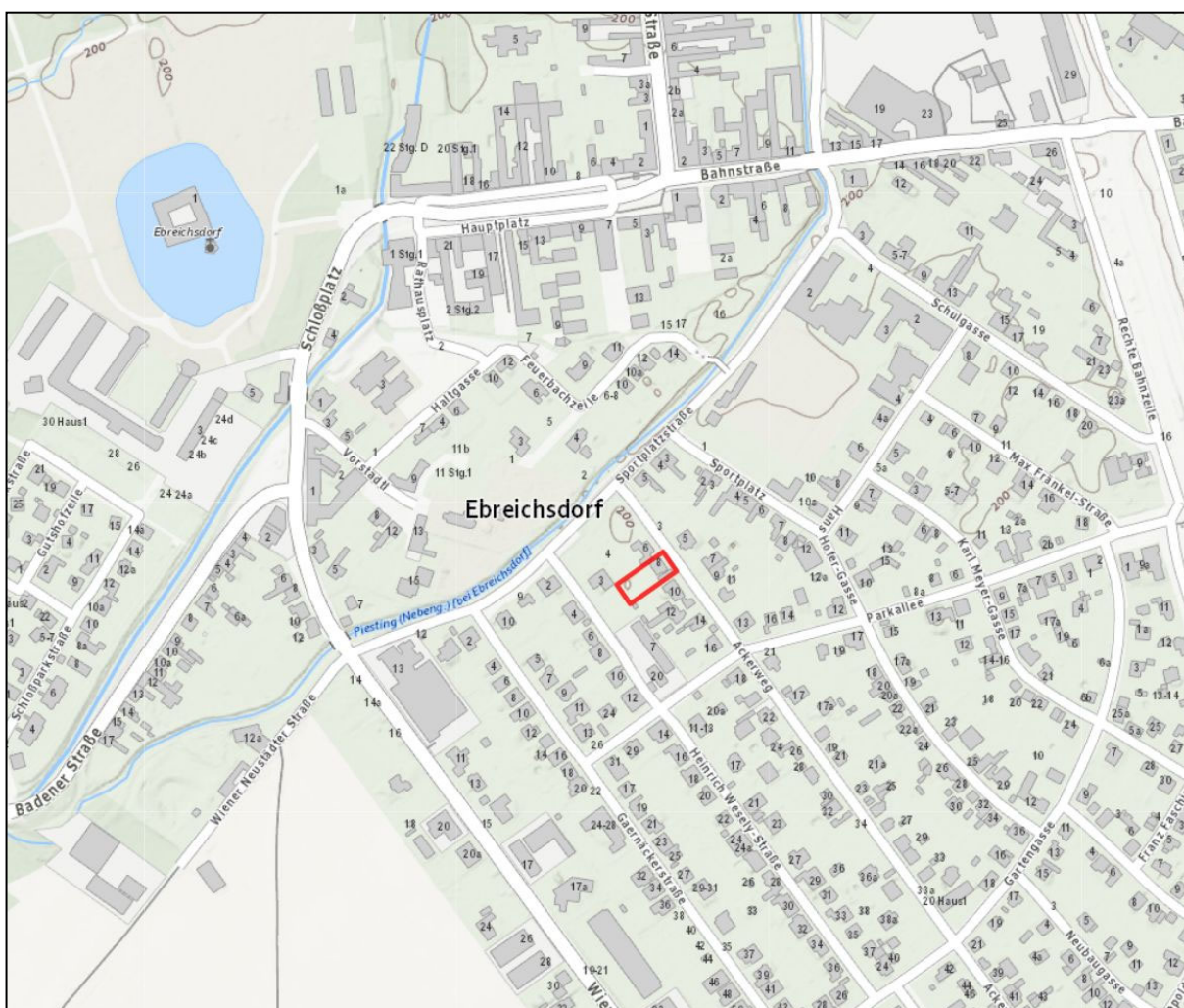
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der Stadtgemeinde Ebreichsdorf im Bezirk Baden, in einem mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiet südlich des Stadtzentrums von Ebreichsdorf. Die Bezirkshauptstadt Baden ist in nordwestlicher Richtung in rund 15km erreichbar.

Die Anschlussstellen "Ebreichsdorf West" und "Pottendorf" der A3-Südost Autobahn sind in jeweils rund 4km erreichbar, die Anschlussstelle "Baden" zur A2-Südautobahn liegt in einer Entfernung von rund 12km.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Busverbindungen unter anderem Richtung Baden und Richtung Unterwaltersdorf sowie zum Bahnhof Ebreichsdorf (Schnellbahnlinie S60 Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt) zur Verfügung.



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

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen vor allem an der Wiener Neustädter Straße zur Verfügung. Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule sind in Ebreichsdorf vorhanden, ein Gymnasium befindet sich in Unterwaltersdorf (rund 3km Entfernung).

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

## Der Sachwert

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

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

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

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

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

## Der Wert der sonstigen Anlagen

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

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Sachwert

### Bodenwert

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

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

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Stadtgebiet von Ebreichsdorf aus den Jahren 2021 bis 2025 erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	( y - yl ) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Jän.21	1.011	302,7	961,0	306.000
2	Jän.22	812	369,5	1.281,6	300.000
3	Jul.22	895	391,1	3.294,8	350.000
4	Sep.23	2.603	226,7	11.449,0	590.000
5	Mai.25	629	378,4	1.998,1	238.000
			1.668,4	18.984,5	
			yl =	333,7	4.746,1
Standardabweichung ( s ) =				68,9	
				yl + 2s =	471,5 €/m <sup>2</sup>
				yl - 2s =	195,9 €/m <sup>2</sup>

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

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Jän.21	1.011	302,7	306.030
2	Jän.22	812	369,5	300.034
3	Jul.22	895	391,1	350.035
4	Sep.23	2.603	226,7	590.100
5	Mai.25	629	378,4	238.014
Summen		5.950	1.668,4	1.784.212
arithmetisches Mittel			333,7	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund      330 €/m<sup>2</sup>**

### Ermittlung Bodenwert

berechnen: 1.032 m<sup>2</sup> x 330 = 340.560 €

### Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

( **Bebauungsabschlag** ): 10%      Abschlag = -34.056 €

### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

**Bodenwert**

**306.504 €**

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m <sup>2</sup> NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
inkl. Zuschlag für Einfamilienhaus:	€ 3.340,00	15%
Kellergeschoss:	€ 1.670,00	50%
Nebengebäude:	€ 1.670,00	50%

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	70 m <sup>2</sup>	x	3.340 €/m <sup>2</sup>	=	233.800 €
Kellergeschoss:	rund	10 m <sup>2</sup>	x	1.670 €/m <sup>2</sup>	=	16.700 €
Nebengebäude:	rund	25 m <sup>2</sup>	x	1.670 €/m <sup>2</sup>	=	41.750 €

<b>Normalherstellungswert per 11/2025</b>	<b>292.250 €</b>
---	------------------

**Berücksichtigung von Teilabweichungen** *keine vorhanden*

<b>Herstellungswert ( Neubauwert ) zum Stichtag</b>	<b>292.250 €</b>
---	------------------

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

Alterswertminderung

Baujahr	1950
Um- und Zubauten	1970
Bewertungsjahr	2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre

<b>Restnutzungsdauer</b>	<i>rechnerischer Ansatz</i>	<b>20 Jahre</b>
--------------------------	-----------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter 60 / 80 Jahre = 0,750

Alterswertminderung linear 0,750

Restwert 0,250

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

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

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,131

<b>Gesamte Wertminderung</b>	<b>0,881</b>
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,119

88,1% Wertminderung von 292.250 € = -257.472 €

<b>gekürzter Herstellungswert</b>	<b>34.778 €</b>
-----------------------------------	-----------------

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden***bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

<b>Gebäude-Sachwert</b>	<b>34.778 €</b>
-------------------------	-----------------

<b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>	0 €
--------------------------------------	-----

<b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</b>	0 €
--	-----

<b>Gebäudewert</b>	<b>34.778 €</b>
--------------------	-----------------

**Wert der baulichen Außenanlagen**

+ 3% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen	1.043 €
--	---------

<b>Bauwert</b>	<b>35.821 €</b>
----------------	-----------------

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen**

Für das vorhandene Grün werden + 1,0% des Gebäudewertes angesetzt.	348 €
---	-------

<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	<b>348 €</b>
-----------------------------------	--------------

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters	Zeitwert rund:	0 €
---------------------------------------	----------------	-----

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

**Ermittlung des Sachwertes**

Bodenwert	306.504 €
Bauwert	35.821 €
Wert der sonstigen Anlagen	348 €
Wert des Zubehörs	0 €

<b>Sachwert</b>	<b>342.673 €</b>
-----------------	------------------

## Rechte und Lasten

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 529 mit Abfragedatum 23.11.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
 2 a 7733/2014 Pfandurkunde 2014-06-05
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
    für Raiffeisenbank Neumarkt-Scheifling eGen (FN 53595t)
  b gelöscht
 3 a 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    6881/2025) Pfandurkunde 2025-07-30
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
    für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)
  b 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    6881/2025) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 212
    EZ 415 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 23
    EZ 529 KG 04102 Ebreichsdorf C-LNR 3
 4 a 7289/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 2.000.000,-- samt Zinsen und
    Kosten laut Beschluss 2025-08-11 für ELLESMERE
    Privatstiftung (FN 490003v) (6 E 17/25f)
  b gelöscht
```

*PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

Rechte und Lasten

0 €

## Verkehrswert

Sachwert		342.673 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		342.673 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		342.673 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	343.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

## Verkehrswert der Liegenschaft EZ 529 mit Rechte und Lasten

**343.000 €**

( in Worten Euro Dreihundertdreißigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert  
der Liegenschaft EZ 529 Grundbuch 04102 Ebreichsdorf.***

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

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

25163-2483

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>04102 Ebreichsdorf</b>
<b>Einlagezahl:</b>	<b>529</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Baden</b>
<b>Adresse:</b>	<b>2483 Ebreichsdorf, Ackerweg 8</b>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Plandokumentation</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Mietvertrag</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04102 Ebreichsdorf  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 529

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 8243/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
753/40	GST-Fläche	1032	
	Bauf.(10)	179	
	Gärten(10)	853	Ackerweg 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

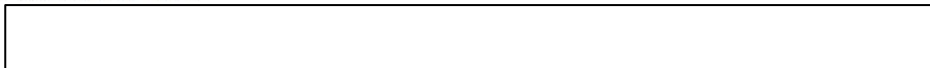
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 gelöscht

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

3 ANTEIL: 1/1



a 7733/2014 Kaufvertrag 2014-04-30 Eigentumsrecht

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

2 a 7733/2014 Pfandurkunde 2014-06-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--  
für Raiffeisenbank Neumarkt-Scheifling eGen (FN 53595t)

b gelöscht

3 a 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
6881/2025) Pfandurkunde 2025-07-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)

b 7019/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
6881/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 212  
EZ 415 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 23  
EZ 529 KG 04102 Ebreichsdorf C-LNR 3

4 a 7289/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 2.000.000,-- samt Zinsen und  
Kosten laut Beschluss 2025-08-11 für ELLESMERE  
Privatstiftung (FN 490003v) (6 E 17/25f)

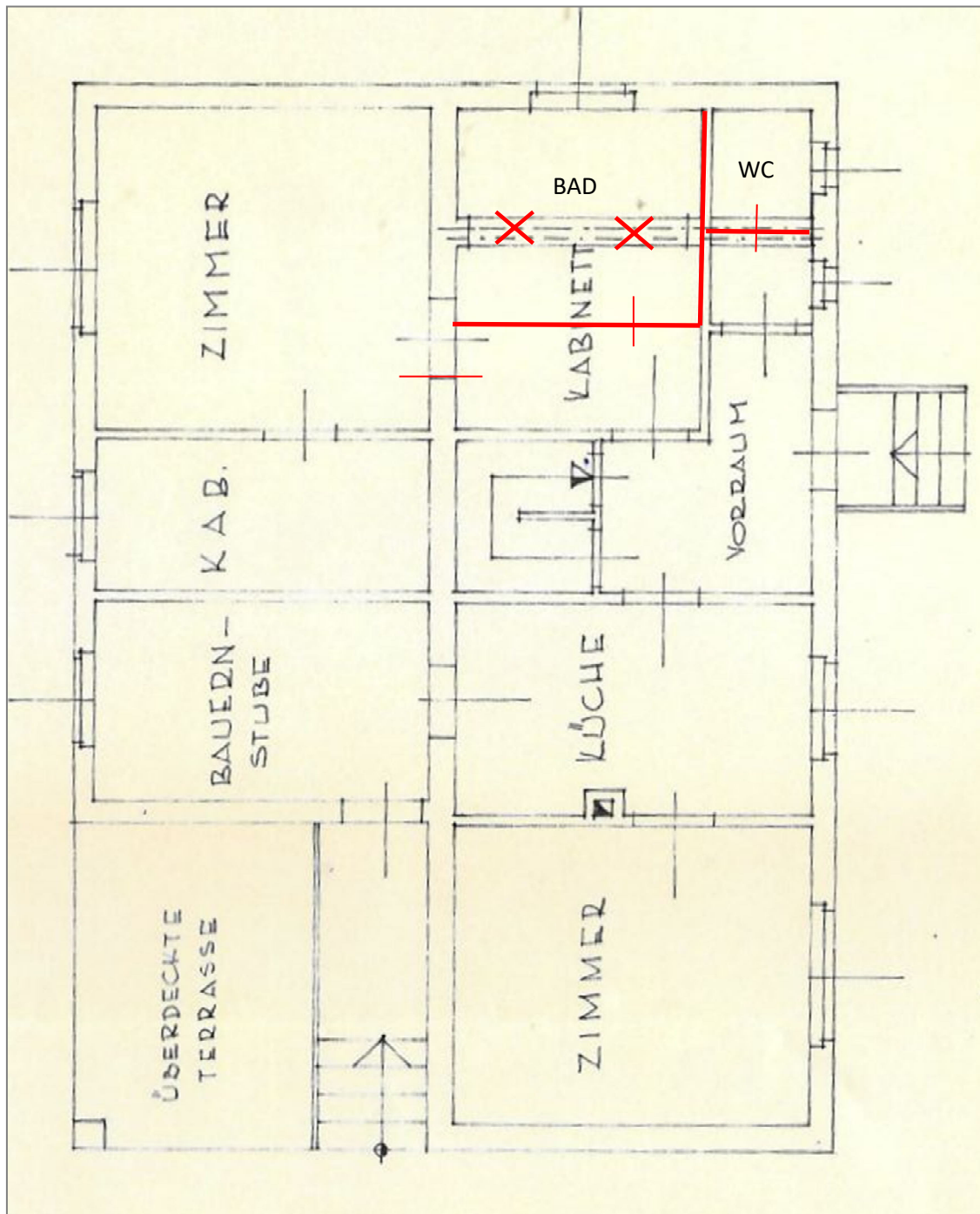
b gelöscht

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

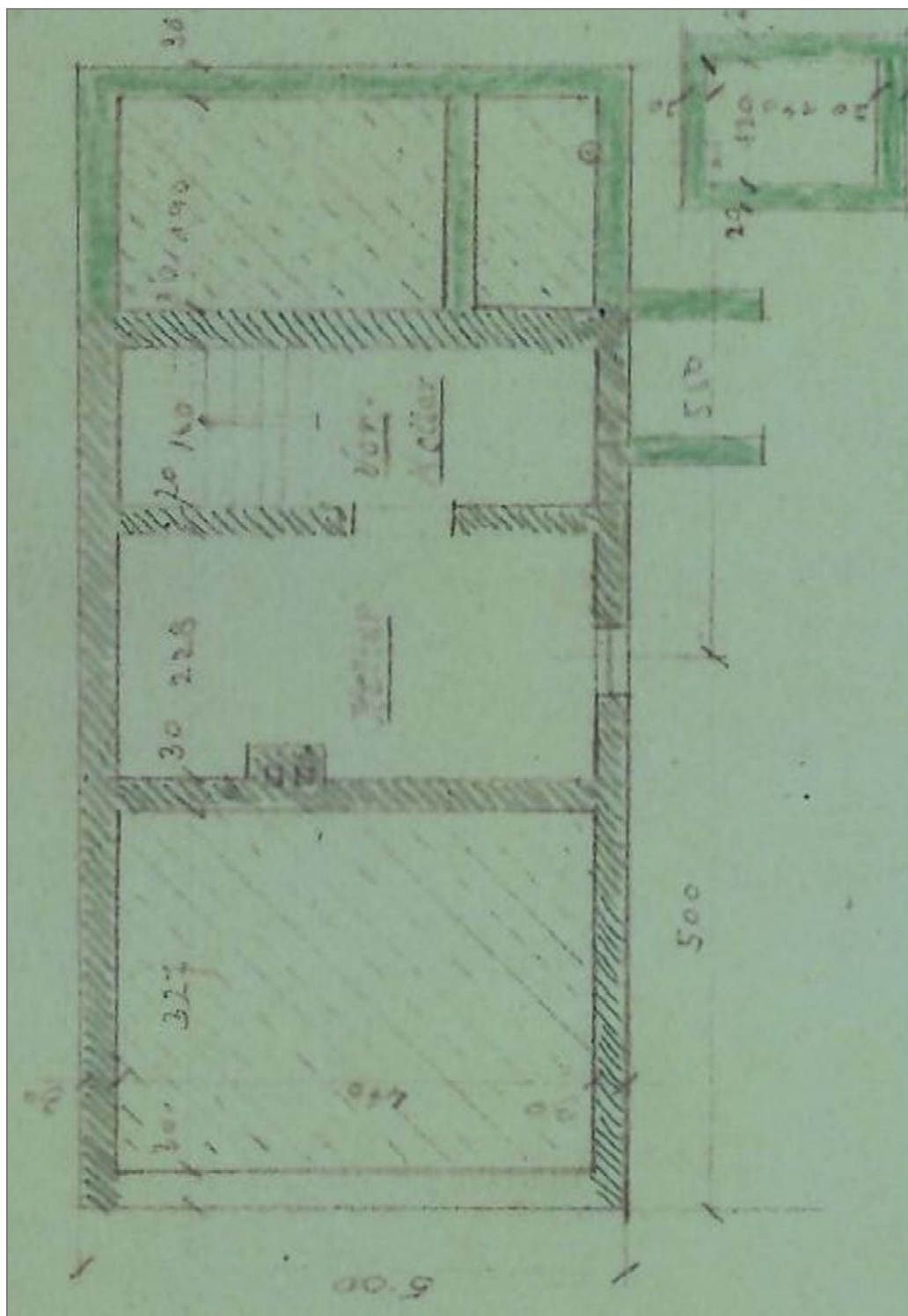
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

PLÄNE

Erdgeschoss



Kellergeschoss



**FOTODOKUMENTATION**



Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



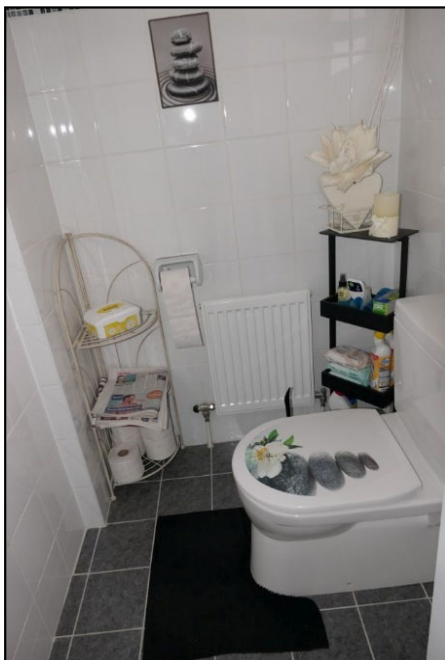
Garten/Gartenhütte



Hauseingang/Terrasse



Vorraum



WC



Küche



Bad



Zimmer



Zimmer



Kabinett



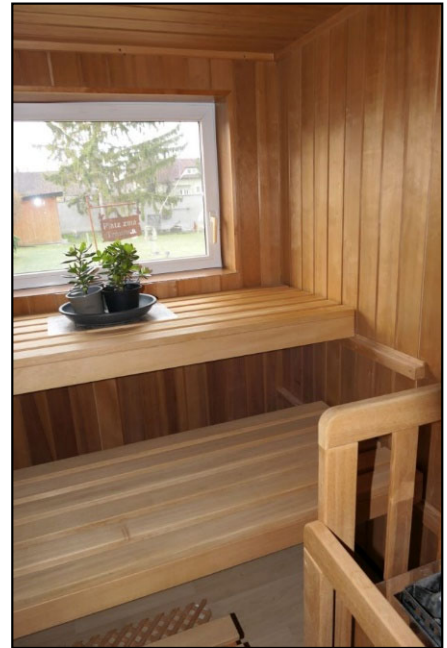
Dachboden



Keller



## NEBENGEBÄUDE



Sauna

**MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

~~Günter Köstenberger~~

~~Parkallee 20~~

2483 Ebreichsdorf

(im Folgenden kurz der "**Vermieter**")

einerseits, und

~~Melitta Sida~~

~~Ackerweg 8~~

2483 Ebreichsdorf

(im Folgenden kurz der "**Mieter**")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "**Vertragsparteien**"  
oder einzeln die "**Vertragspartei**")

wie folgt:

**1. Mietgegenstand**

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Liegenschaft samt dem Einfamilienhaus an folgender Adresse: Ackerweg 8, 2483 Ebreichsdorf ("**Mietgegenstand**"). Das Einfamilienhaus hat eine Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und besteht aus nachstehenden Zimmern: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Bad und WC. Das Haus hat einen Keller. Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.
- 1.2. Auf der Liegenschaft ist ein Pkw-Abstellplatz im Freien vorhanden, der Teil des Mietgegenstandes ist.
- 1.3. Der Mietgegenstand ist möbliert. Die Möbel sind nicht neuartig.

**2. Verwendungszweck**

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

### **3. Mietdauer**

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2017 und wird unbefristet vermietet.
- 3.2. Das Mietverhältnis darf jeweils nur aus den Gründen des Mietrechtsgesetzes (MRG) gekündigt werden. Der Vermieter darf das Mietverhältnis nur gerichtlich aus den Gründen des § 30 MRG gekündigt werden. In diesem Sinne vereinbaren die Vertragsparteien die sinngemäße Anwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG).

### **4. Mietzins**

- 4.1. Der Hauptmietzins beträgt monatlich Pauschal EUR 500.
- 4.2. Der gesamte Mietzins gemäß 4.1 ist monatlich im Vornhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats an den Vermieter zu bezahlen.
- 4.3. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen.

### **5. Wertsicherung**

- 5.1. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Hierfür wird die für den Monat Dezember 2017 verlautbarte Indexzahl als Ausgangsbasis genommen.
- 5.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

### **6. Kaution**

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des

Vermieters eine Kautions in der Höhe von **EUR 500**. Die Kautions kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden.

- 6.2. Die Kautions dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.
- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions zuzüglich allfälliger Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

## **7. Instandhaltung**

- 7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in einem abgenutzten und sanierungsbedürftigem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand - abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes - in einem gleichen Zustand dem Vermieter zurückzustellen. Verbesserungen durch den Mieter sind vom Vermieter nicht zu vergüten.
- 7.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten, dabei im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
- 7.3. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den allfälligen anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen.

7.4. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.3 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

7.5. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## **8. Änderungen des Mietgegenstandes**

8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß 8.2 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

## **9. Haftung**

9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

9.2. Der Mieter übernimmt sämtliche Verpflichtungen in Bezug auf öffentliche Flächen (z.B. Gehsteig), die den Vermieter treffen, insbesondere Schneeräumung.

9.3. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

## **10. Benützung**

10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.

10.2. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

## **11. Weitergabe und Untervermietung**

11.1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung an Familienmitglieder, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist gestattet. Die Untervermietung an Dritte bedarf der Zustimmung des Vermieters.

11.2. Den Nachkommen des Mieters kommt ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag zu. Der Vermieter ist vom Eintritt schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes oder mittels persönlicher Überreichung einer schriftlichen Eintrittserklärung zu verständigen. Nach dem Tod des jeweiligen Mieters kommt den Eintrittsberechtigten eine Frist von einem Jahr ab dem Todestag zu, um den Eintritt zu erklären.

## **12. Betreten des Mietgegenstandes**

12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit - auch in Abwesenheit des Mieters - zu betreten.

12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw. Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

### **13. Beendigung des Mietverhältnisses**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses - aus welchem Grund auch immer - ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

### **14. Kosten und Gebühren.**

~~14.1. Der Mieter trägt die Kosten der Vertragserrichtung in Höhe von EUR .....~~

14.2. Die Kosten einer allfälligen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.

### **15. Sonstiges**

15.1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

15.2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

15.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.

15.4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

15.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

- 15.6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 15.7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 15.8. Der Mieter verpflichtet sich zur Einholung sämtlicher allfälliger grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen und Bestätigungen, sofern diese notwendig sind. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter diesbezüglich vollständig klag- und schadlos zu halten.
- 15.9. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
- 15.10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

Ebreichsdorf, 1.12.2017



Vermieter



Mieter