mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: **22 E 57/25w**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 74 mit 3/2382 Anteilen verbunden mit WE an Abstellraum Top R1
- B-LNr. 75 mit 102/2382 Anteilen verbunden mit WE an W mit Terrasse Top 2/3
- B-LNr. 76 mit 232/2382 Anteilen verbunden mit WE an Büro Top 5-8
- B-LNr. 77 mit 86/2382 Anteilen verbunden mit WE an W Top 11

der EZ 752, KG 01002 Alsergrund

Adresse: **1090 Wien, Pramergasse 12 ident Müllnergasse 27**

Stichtag: 13. November 2025

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

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT643200000005158811
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Aktenzahl 1
1.3. Auftrag/ Zweck 1
1.4. Bewertungsstichtag: 13. November 2025, als Tag der Befundaufnahme 1
1.5. Grundlagen und Unterlagen 1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen 2
1.5.3. Von der Subverwaltung übermittelte Unterlagen 2
1.5.4. Literatur 2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt) 4
2.2. Lage 6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 7
2.2.2. Individualverkehr 8
2.2.3. Infrastruktur 10
2.2.4. Kaufkraft 12
2.3. Grundstück 13
2.3.1. Allgemeine Topographie 13
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde 15
2.3.3. Anschlüsse 15
2.3.4. Kontaminationen 16
2.4. Gebäudebestand 18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 21
2.6. Objektbestand 22
2.7. Objektbestand Abstellraum Top R1 23
2.7.1. Raumprogramm Top Abstellraum R1 23
2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top R 1 24
2.7.3. Nutzfläche Top R 1 24
2.7.4. Bestandsverhältnis Top R 1 25
2.7.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top R 1 25
2.8. Objektbestand Büro Top 5-8 26
2.8.1. Raumprogramm Top 5-8 26
2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 5-8 28
2.8.3. Nutzfläche Top 5-8 37
2.8.4. Bestandsverhältnis Top 5-8 37
2.8.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 5-8 38
2.9. Objektbestand Wohnung mit Terrasse Top 2/3 39
2.9.1. Raumprogramm Top 2/3 40

2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 2/3 ... 42
2.9.3. Nutzfläche Top 2/3 ... 46
2.9.4. Bestandsverhältnis Top 2/3 ... 46
2.9.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 2/3 ... 47
2.10. Objektbestand W Top 11 ... 48
2.10.1. Raumprogramm Top 11 ... 48
2.10.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 11 ... 50
2.10.3. Nutzfläche Top 11 ... 53
2.10.4. Bestandsverhältnis Top 11 ... 53
2.10.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 11 ... 54
2.11. Aufteilung der Aufwendungen ... 54
2.12. Rücklage/ Investitionsvorschau/ Wohnungseigentümerversammlung ... 56
2.13. Energieausweis (Wohnungen) ... 57
2.14. Energieausweis (Büro) ... 59
3. Gutachten ... 61
3.1. Bewertungsgrundsätze ... 61
3.2. Restnutzungsdauer ... 62
3.2.1. Technische Lebensdauer ... 63
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer ... 63
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer ... 64
3.3. Bewertung ... 66
3.3.1. Ertragswertverfahren ... 66
3.3.2. Bodenwert ... 66
3.3.3. Verkehrswertermittlung Top R1 und Top 5-8 ... 74
3.3.4. Verkehrswertermittlung Top 2/3 ... 75
3.3.5. Verkehrswertermittlung Top 11 ... 75
4. Zusammenfassung ... 77
4.1. B-LNr. 74 und 76 ... 77
4.2. B-LNr. 75 ... 78
4.3. B-LNr. 77 ... 79
5. Anmerkung ... 80
5.1. Umsatzsteuer ... 80
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 ... 81
6. Fotodokumentation ... 82
7. Anlagen ... 101

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz 9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung 11
Abb. 7: Medizinische Versorgung 11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 12
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe 13
Abb. 10: Luftbild 13
Abb. 11: Straßenlärm [dB] 14
Abb. 12: Schienenlärm [dB] 14
Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 15
Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 16
Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan 18
Abb. 16: aktuelle Ansichten/Schnitte 18
Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946 19
Abb. 18: Lageplan der Top R1, Top 2/3 und Top 5-8 22
Abb. 19: Wohnungsgrundriss Top R1 23
Abb. 20: Wohnungsgrundriss Top 5-8 27
Abb. 21: Wohnungsgrundriss Top 2/3 41
Abb. 22: Wohnungsgrundriss Top 11 49
Abb. 23: Lage der Vergleichswerte 67

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, Richterin mit Beschluss vom 02. Oktober 2025 eingelangt am 06. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Raiffeisenbank Wr. Neustadt-
Schneebergland eGen
Luchspergergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch
Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei
Bonus WL Realitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien

Wegen: EUR 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 57/25w**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 3/2382 Anteilen, B-LNr. 74 verbunden mit WE an Abstellraum Top R1, von 102/2382 Anteilen, B-LNr. 75 verbunden mit WE an W mit Terrasse Top 2/3, von 232/2382 Anteilen, B-LNr. 76 verbunden mit WE an Büro Top 5-8 und von 86/2382 Anteilen, B-LNr. 77 verbunden mit WE an W Top 11 der EZ 752, GB 01002 Alsergrund in 1090 Wien, Pramergasse 12 ident Müllnergasse 27 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 13. November 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 13. November 2025 unter Anwesenheit von:
  - den derzeitigen Mietern,
  - Frau Ida Nebosis, Büro SV,
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 9. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenprotal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung
- Vorschreibungen
- Energieausweise
- WE-Vertrag inkl. 2. und 3. Berichtigung
- Vorausschau 2025

1.5.3. Von der Subverwaltung übermittelte Unterlagen

- Mietverträge
- Vereinbarung über Flächentausch inkl. Angebot
- Zinsliste
- Vorschreibung der Hausverwaltung

1.5.4. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

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

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 752
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 74, 75, 76, 77 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 3947/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1241/3		GST-Fläche	648	
		Bauf.(10)	548	
		Bauf.(20)	100	Pramergasse 12
				Müllnergasse 27

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********
********** B **********

74 ANTEIL: 3/2382
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 609/2004 Wohnungseigentum an Abstellraum top R1
b 4052/2005 Berichtigung gem § 10 WEG 2002
e 2470/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht

75 ANTEIL: 102/2382
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 609/2004 Wohnungseigentum an W mit Terrasse top 2/3
b 4052/2005 Berichtigung gem § 10 WEG 2002
e 2470/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht

76 ANTEIL: 232/2382
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 609/2004 Wohnungseigentum an Büro top 5-8
b 4052/2005 Berichtigung gem § 10 WEG 2002
e 2470/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht

77 ANTEIL: 86/2382
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 2705/1993 Wohnungseigentum an W top 11
b 609/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 4052/2005 Berichtigung gem § 10 WEG 2002
f 2470/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-06-20, Nachtrag zum

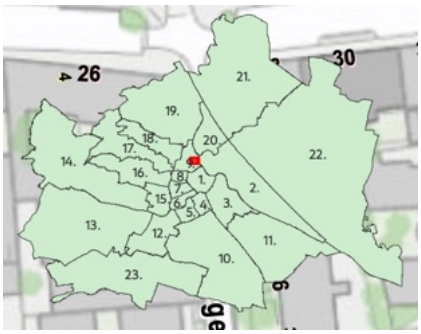
```
          Kaufvertrag 2022-07-20 Eigentumsrecht
********************************** C ************************************
   9  a 609/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 gem Pkt III. der 2. Berichtigung zum
          Wohnungseigentumsvertrag 2003-12-17
  49    auf Anteil B-LNR 74 bis 77
      b 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          9383/2022) IM RANG 2471/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde
          2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 5.750.000,--
          für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
          (FN 107016b)
      c 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
          9383/2022) Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38
          EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32
          EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43
          EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
          EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30
          EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32
          EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38
          EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49
      d 2563/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFFAHRENS
          siehe CLNR 49
  52    auf Anteil B-LNR 74 bis 77
      a 2563/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 4.107.428,12
          samt 4 % Z seit 2025-04-01
          samt 6 % Z seit 2025-04-01
          Antragskosten EUR 15.036,68
          für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
          (22 E 57/25w)
      b 2563/2025 PFANDRECHT siehe CLNR 49

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

*******************************************************************************
```

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen, mit Ausnahme der bestehenden Mietrechte, wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk „Alsergrund“ per Adresse Pramergasse 12 ident Müllnergasse 27. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Pramergasse – Müllnergasse – Grüntorgasse – Porzellangasse.

Die Pramergasse verläuft von der Porzellangasse im Westen bis zur Roßauer Lände im Osten und wird entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Sie wurde 1782 benannt nach Wolf Pramer (Äußerer Rat 1587-1592, Stadtgerichtsbeisitzer 1593-1602, Innerer Rat 1603-1613), der mit seiner Gattin Barbara 1578 ein Haus in der Roßau kaufte und dieses durch spätere Zukäufe zu einem ansehnlichen Besitz ausgestaltete; zuvor (um 1730) im Volksmund wegen der zahlreichen Küchengärten Gärtnergasse genannt, um 1782/1783 auch Kothgasse. Eine zuweilen (auch bei Rossa) behauptete Ableitung von Bürgermeister Konrad Pramber ist falsch.

Die Müllnergasse verläuft von der Porzellangasse im Süden bis zur Seegasse im Norden und wird sowohl entgegenläufig als auch entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1886 (vorher: Ferstelgasse) nach Leopold Müllner (1814 bis 1871), Holzhändler, Wohltäter (vermachte seinen Besitz Taubstummen und kirchlichen Vereinen).

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs ist die Müllnergasse nicht angeführt und die Pramergasse wird wie folgt beschrieben:

PRAMERGASSE. Bereits im 18. Jh. angelegte Verbindung von Porzellangasse und Lände; heute 4-5geschossige Wohnhausverbauung, z.T. in Verbindung mit ehem. Gewerbebetrieben. Frühhistoristisch: Nr. 4, 15, 19, 22. Strenghistoristisch: Nr. 1, (W. Stiassny, 1882), 12, 21, 27-29 (1882). Späthistoristisch: Nr. 6, 8, 18.

Der 9. Wiener Gemeindebezirk „Alsergrund“ liegt nördlich des 1. Bezirkes „Innere Stadt“. Folgende weitere Bezirke grenzen an: der 8. Bezirk „Josefstadt“ im Süden, der 17. Bezirk „Hernals“ und der 18. Bezirk „Währing“ im Westen (hier bildet der Straßenzug „Gürtel“ die Grenze), im Norden der 19. Bezirk „Döbling“ und im Osten, wo das südliche Ufer des Donaukanals die Bezirksgrenze bildet,

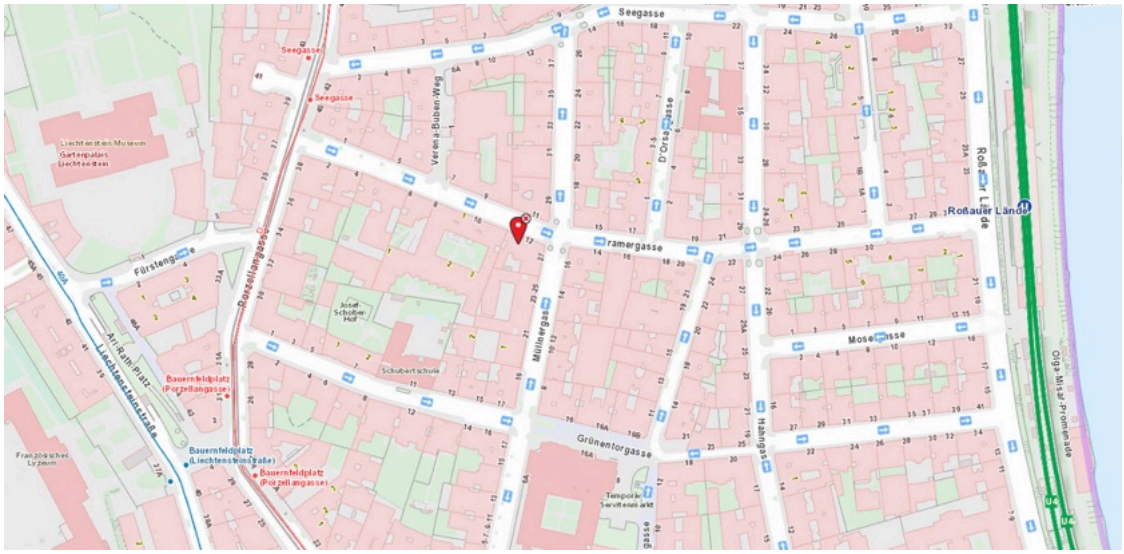
liegen - am nördlichen Ufer des Donaukanals - der 20. Bezirk „Brigittenau“ und der 2. Bezirk „Leopoldstadt“. Der 9. Bezirk hat insgesamt etwa 42.000 Einwohner und erstreckt sich über 2,97 km². Er setzt sich aus folgenden Bezirksteilen zusammen: Althangrund, Rossau, Alservorstadt, Michelbeuern, Lichtental Himmelpfortgrund und Thurygrund. Eine Vielzahl von infrastrukturellen Einrichtungen, Universitäten und Sehenswürdigkeiten liegen im 9. Bezirk: Franz-Josefs-Bahnhof, Müllverbrennung Spittelau, diverse Fakultäten der Universität Wien u.a. die Medizinische Universität, das Allgemeine Krankenhaus AKH, das St. Anna Kinderspital, das Sanatorium Hera, die Roßauer Kaserne, das Palais Liechtenstein, die Votivkirche, die Volksoper, das Sigmund-Freud-Haus, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haben die Straßenbahnlinie D sowie die Autobuslinie 40 A eine Haltestelle. Der nächstgelegene Zugang zur U-Bahnstation „Roßauer Länge“ U4 liegt rund 370 m entfernt.

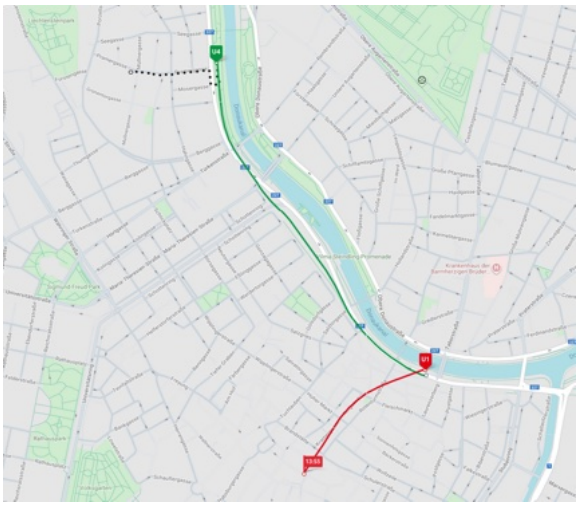
Die Streckenführung der Straßenbahnlinie **D** verläuft vom 10., Alfred-Adler-Straße über den Hauptbahnhof, den Schwarzenbergplatz, die Ringstraße/Oper bis zur Börse und ab dort über die Porzellangasse, die Heiligenstädter Straße bis Nußdorf. Die Endstelle befindet sich im 19., Beethovengang. Die Autobuslinie **40A** fährt von 1., Schottentor/Börse durch die Liechtensteinstraße, Währinger Gürtel/Volksoper (U6), Sternwartestraße, Hasenauerstraße bis nach 19., Döblinger Friedhof.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



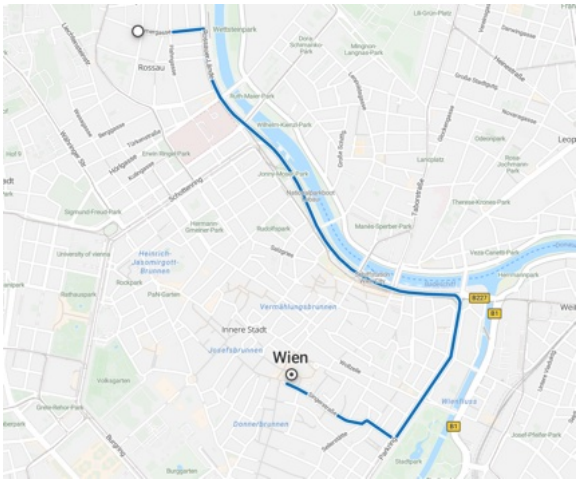
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 14 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Pramergasse und die Müllnergasse werden im gegenständlichen Bereich entlang der Orientierungsnummern als Einbahnen geführt. Die Parkplatzsituation ist schwierig bis kritisch. Der 9. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Pramergasse 16.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 3,4 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oemtc.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:
Die Pramergasse führt zur Rossauer Lände, welche in den Franz-Josefs-Kai und die Straßenzüge „Weißgerberlände“ und „Erdberger Lände“ übergeht. Über den Knoten Prater ist anschließend die Auffahrt zur A23 Südosttangente möglich.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	2,1 km	14 Min.	3,4 km
Westbahnhof	k.A.	24 Min.	5,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	29 Min.	6,1 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	19 Min.	2,9 km
Flughafen	k.A.	13 Min.	20,0 km

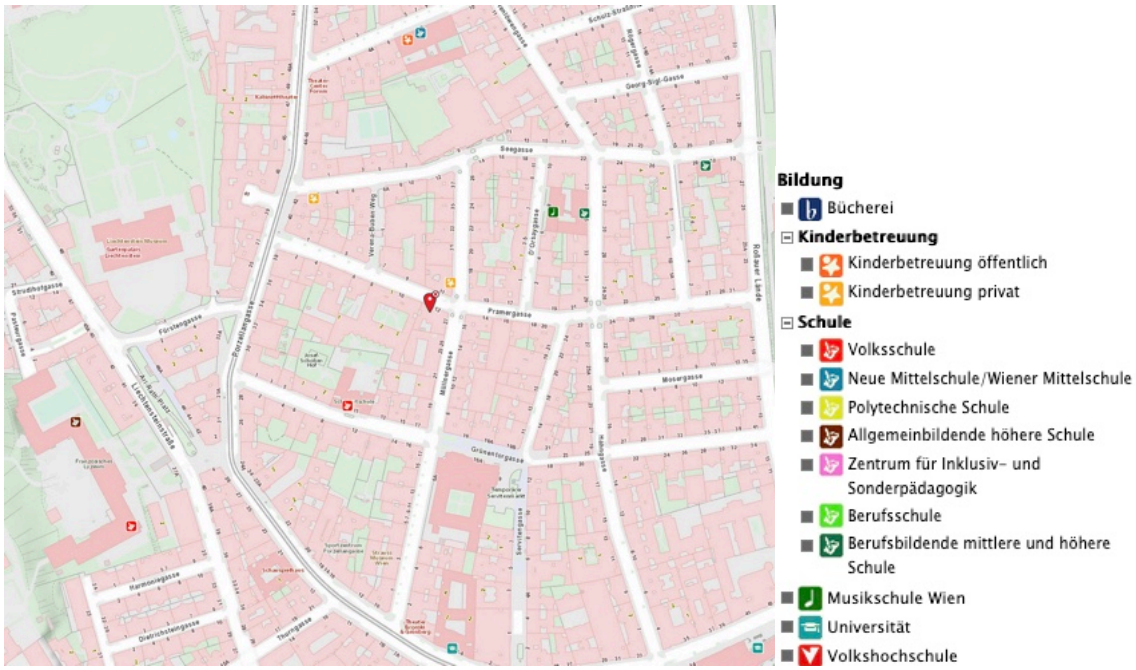
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Porzellangasse, in der Servitengasse, am Julius-Tandler-Platz sowie am wöchentlichen Servitenmarkt.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleinere Parkanlagen u.a. der Diana-Budisavljevic-Park, die Olga-Misar-Promenade, die GA Ari-Ratz-Platz, sowie der Liechtensteinpark. In der Umgebung sind außerdem das Theater Forum, das Studio Molière, das Bronski & Grünberg sowie das Schauspielhaus Wien zu finden.

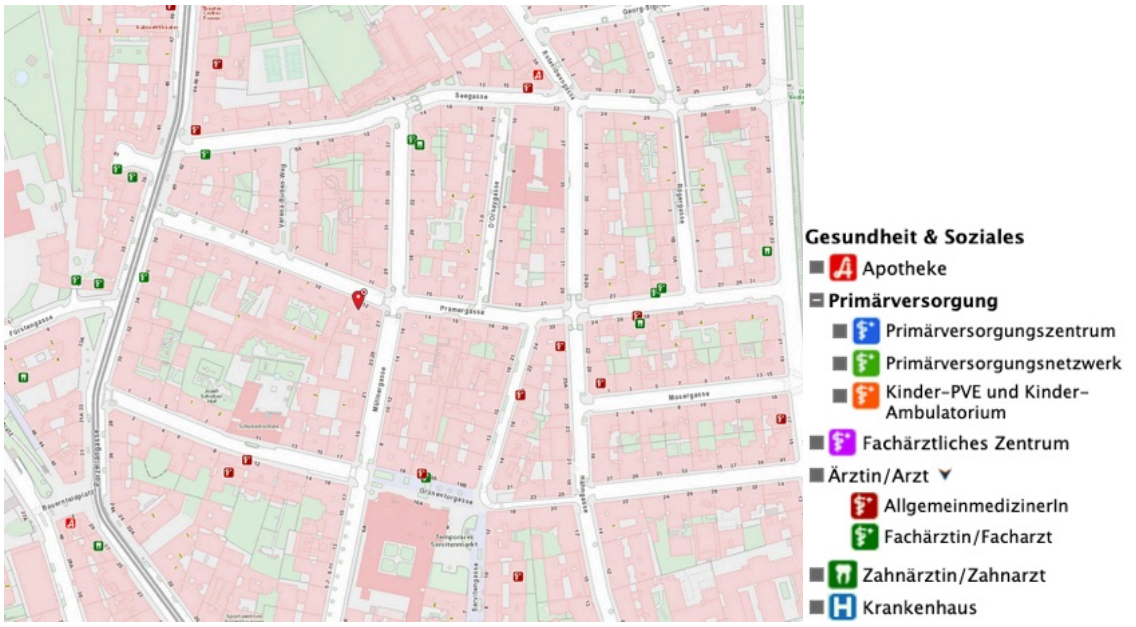
Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Rotenlöwengasse 1.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

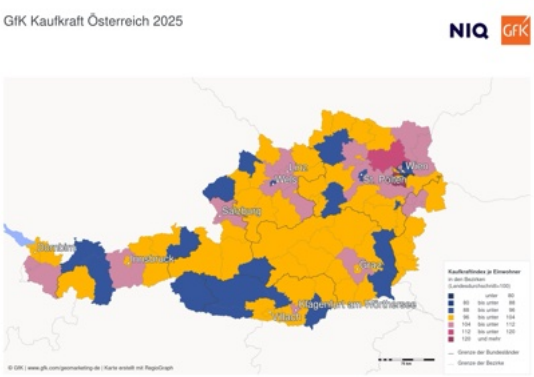
Abb. 7: Medizinische Versorgung



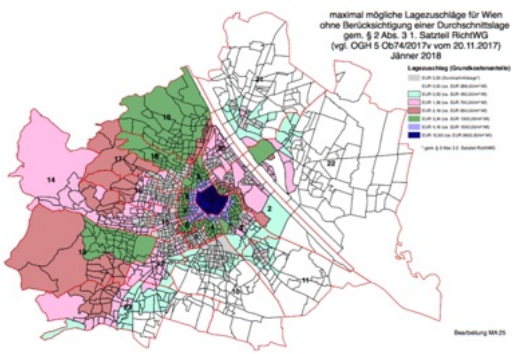
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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

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

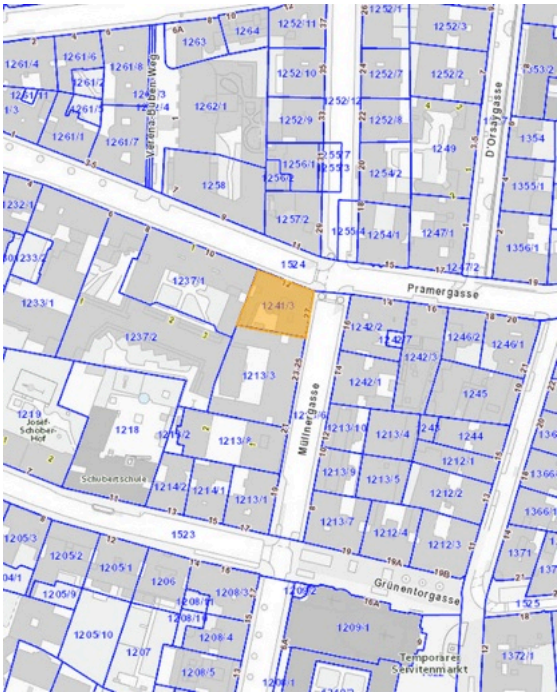
2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Pramergasse gegen Nordosten und in Richtung Müllnergasse gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau kann als nahezu eben und die Grundstücksform ist als annähernd trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 648 m² ausgewiesen.

```
************************************ A1 ****************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1241/3     GST-Fläche              648
             Bauf.(10)               548
             Bauf.(20)               100  Pramergasse 12
                                          Müllnergasse 27
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ****************************************
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



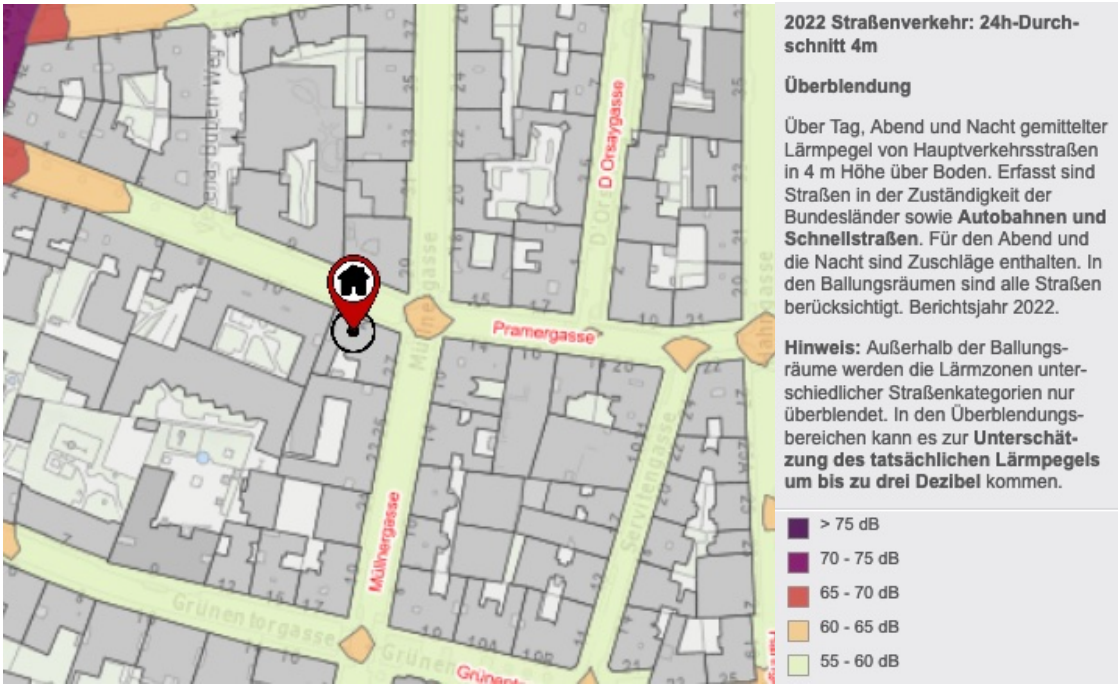
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



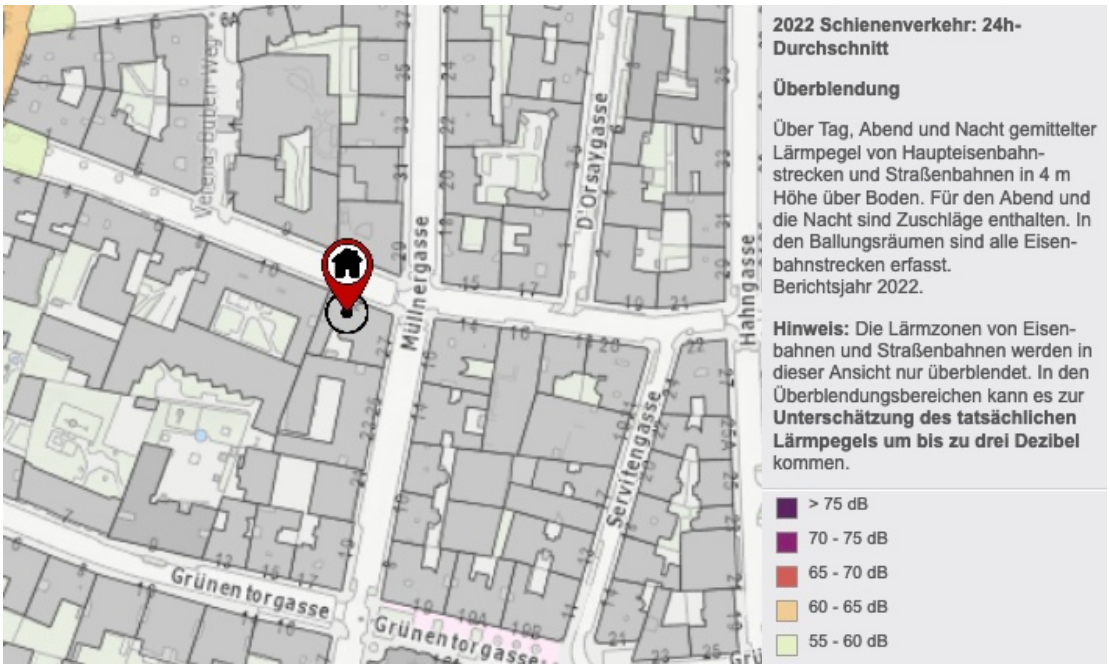
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

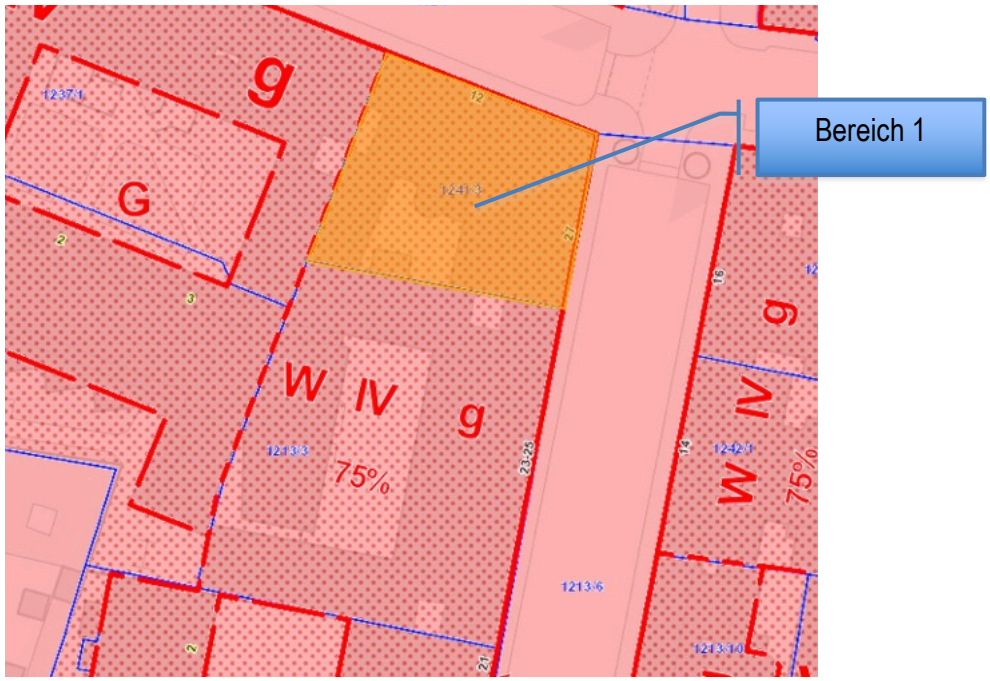


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Stiege ist gem. Lärmkarte 2022 eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (55-60 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 75% der Bauplatzfläche
- Wohn- und Schutzzone

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

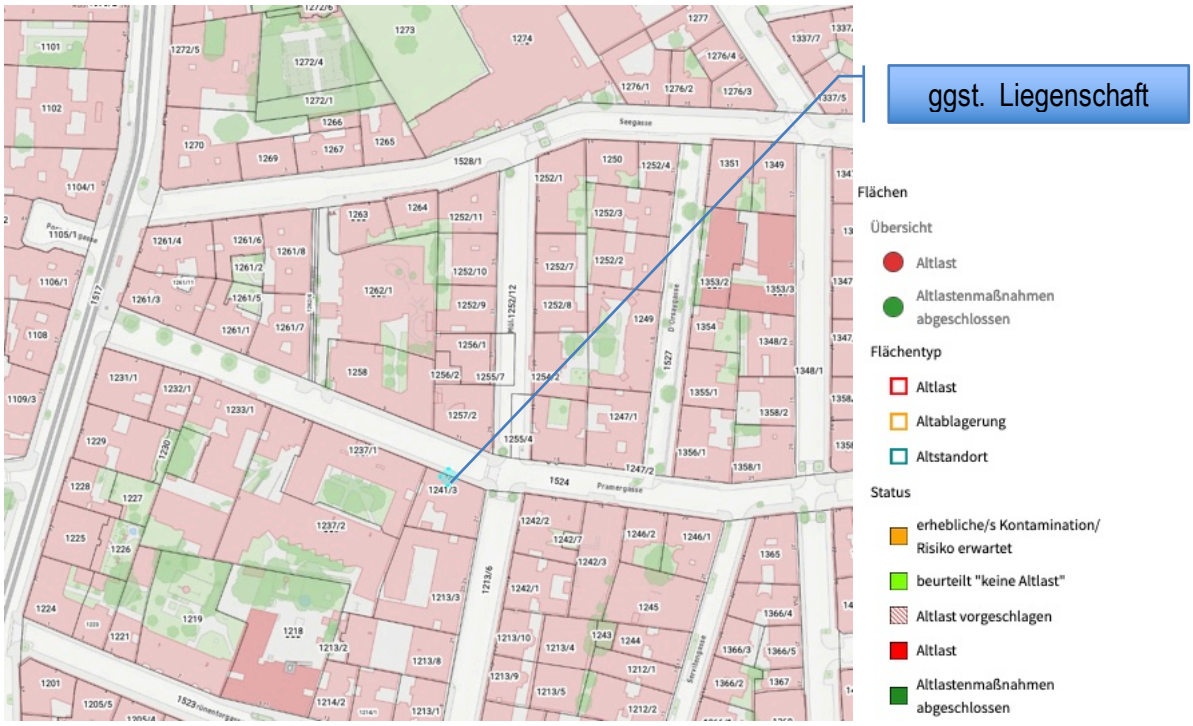
2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Kontaminationen

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

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

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

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

2.4. Gebäudebestand

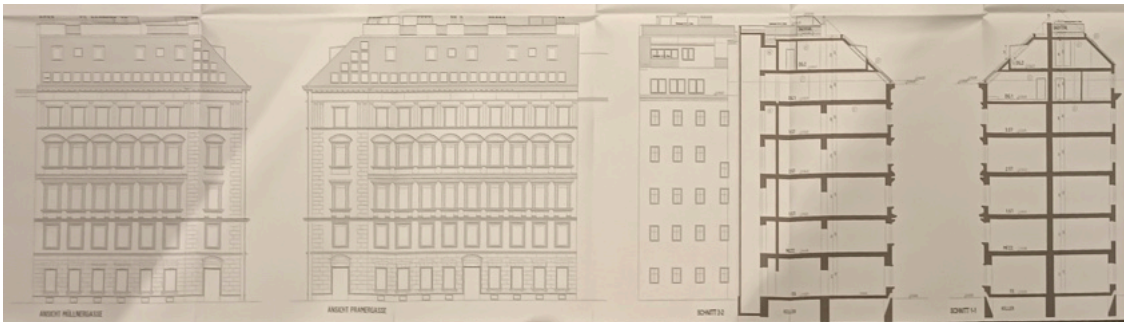
Die bewertungsgegenständlichen Objekte befinden sich im Erdgeschoss bzw. Mezzanin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, die um das Jahr 1887 fünfgeschossig errichtet wurde. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss und ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss.

Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

Abb. 16: aktuelle Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA37 (Ausführungsplan aus 2007)

Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegsereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien einen leichten Kriegsschaden.

Die diesbezügliche Auskunft des Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: *„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.*

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.“

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Stiege erfolgt über eine doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz von der Pramergasse. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten bis sehr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich regelmäßig instandgehalten, wobei im Sockelbereich sowohl an der Außenfassade als auch im Gangbereich des Erdgeschosses Feuchtigkeitsanzeichen zu erkennen sind.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30. Juni 2025 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Ecklage
Geschoße:	Keller Erdgeschoss Mezzanin 1. – 3. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/verzierte Fassade (Sanierungsbedarf im Sockelbereich), guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatte Fassade, guter Zustand
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	U-Form
Stiegenhaus:	Fliesen
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern in den bewertungsgegenständlichen Objekten
Lift:	vorhanden

Auf der Liegenschaft gibt es gemäß der dritten Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 2005 27 selbstständige Räumlichkeiten, die sich gliedern in

- 25 Wohnungen
- 1 Abstellraum
- 1 Büro

Folgende allgemeine Flächen stehen den Wohnungseigentümern zur Verfügung

- Keller

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt derzeit keine die bewertungsgegenständlichen Objekte betreffende offene Bauvorhaben oder Bauaufträge.

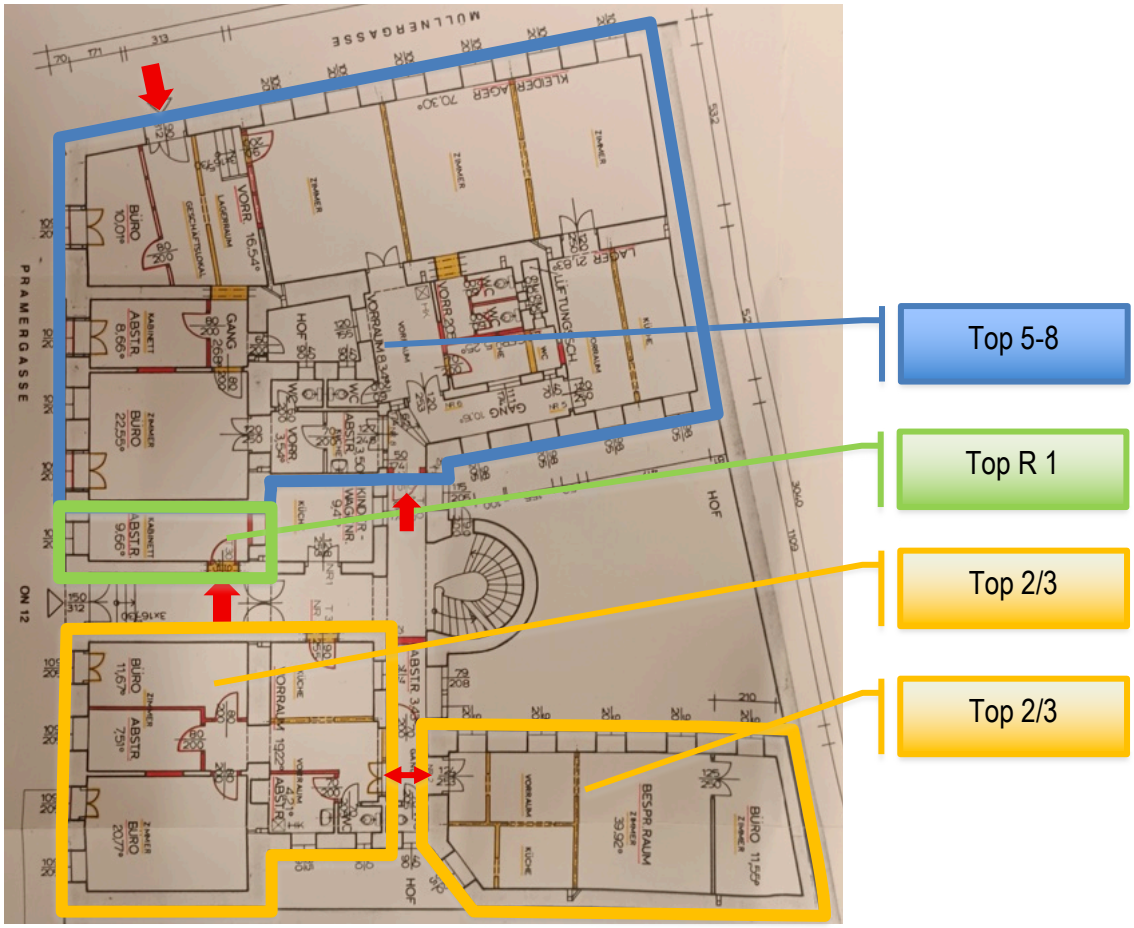
Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Bauanzeige gemäß §61 BO. f. Wien, Kenntnisnahme, vom 17. März 1959
- Bescheid – Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, vom 31. März 1993
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Umbau Erdgeschoss, vom 03. November 1988
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Änderungen im Erdgeschoss, vom 30. Jänner 1989
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Zubau, Baubewilligung, vom 08. Juli 1999
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Zubau, Dachgeschossausbau, Baubewilligung, vom 11. März 2002
- Bescheid – Richtigstellungsbescheid, vom 22. November 2002
- Bescheid – Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO), vom 14. Februar 2002
- Bescheid – Baubewilligung, Personenaufzug, vom 24. Juli 2003
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Baubewilligung, vom 21. April 2004
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), Baubewilligung, vom 09. Juni 2005
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel), Baubewilligung, vom 22. Dezember 2006

2.6. Objektbestand

Auf Grund des derzeitigen Bestandverhältnisses sowie der teilweise zusammengelegten Bestandseinheiten wird das Wohnungseigentum an Abstellraum R1 und Büro 5-8 als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Abb. 18: Lageplan der Top R1, Top 2/3 und Top 5-8



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, aus 1989)

Die Bewertung der Wohnung Top 11 und der Top 2/3 erfolgen separat.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden.

2.7. Objektbestand Abstellraum Top R1

Der bewertungsgegenständliche Abstellraum Top R1 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang bzw. über die Top 5-8 über einflügelige Holztüren erschlossen.

Der Raum wird augenscheinlich als Lager und Büro genutzt.

Die Beheizung erfolgt mittels eines Heizkörpers, der von einer Gastherme der Top 5-8 gespeist wird.

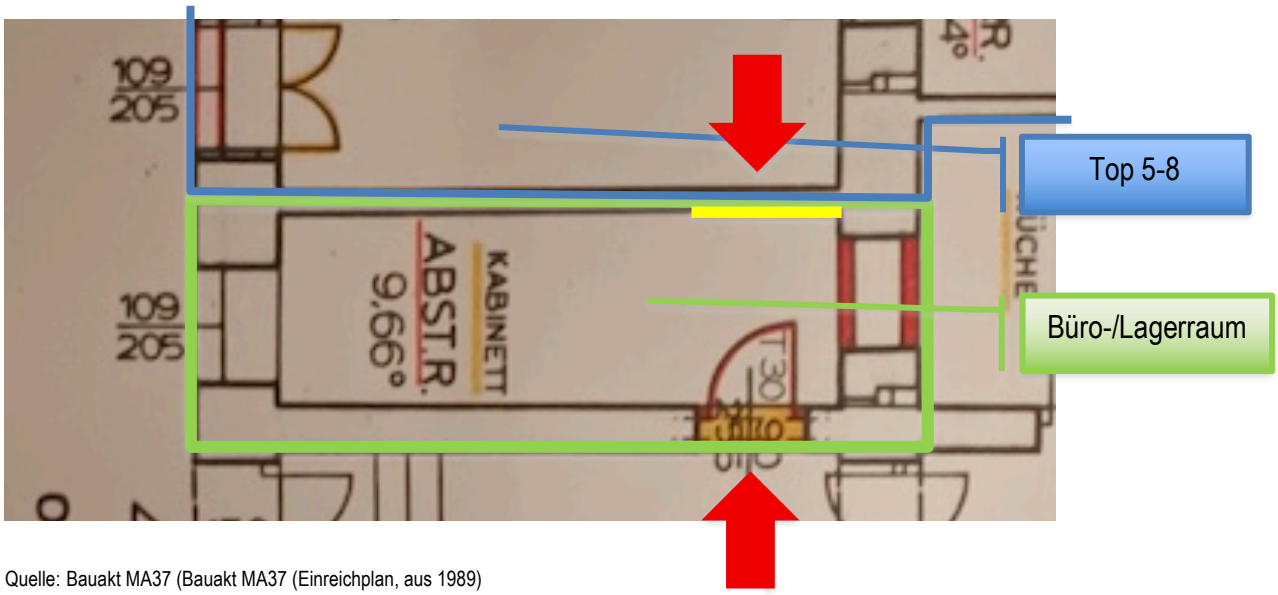
Das Objekt verfügt über Stromanschluss, wobei nicht abschließend festgestellt werden konnte, ob der Anschluss direkt oder über die Top 5-8 erfolgt.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.7.1. Raumprogramm Top Abstellraum R1

1. Büro-/- Lagerraum

Abb. 19: Grundriss Top R1



Quelle: Bauakt MA37 (Bauakt MA37 (Einreichplan, aus 1989)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top R 1

Raum:	**Büro-/ Lagerraum**		
Türe:	einflügelige Holztüren von/zum allgemeinen Gang und von/zu Top 5-8		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper (gespeist von Top 5-8)		
begehbare Räume:	allgemeiner Gang, Top 5-8		
Zustand:	durchschnittlich		

2.7.3. Nutzfläche Top R 1

Im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993 ist für das bewertungsgegenständliche Objekt eine Nutzfläche von 9,66 m² ausgewiesen.

1	2	3	4	5	6	7
Name	Anteile in .../1685	Anteile in .../1685	Geschoß top Nr.	Nutz-fläche	Nutz-wert	Gegenstand des Wohnungs-eigentums
b) [redacted]	1	1	EG/R 1	9,66	1	Abstellraum

Quelle: Ursprünglicher Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

2.7.4. Bestandsverhältnis Top R 1

Am Tag der Befundaufnahme wurde der Raum Top R 1 als Büro bzw. Lager genutzt, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	1090 Wien, Pramergasse 12, Tür 1 Nutzfläche ca. 10,53 m², vermietet zum Betrieb eines Büros
Mietvertragsbeginn	01. März 1989
vorgeschriebener Hauptmietzins gem. Subverwaltung	EUR 43,30 Hauptmietzins netto EUR 19,67 Betriebskosten netto EUR 62,97 Gesamtmietzins netto EUR 12,59 Ust EUR 75,56 Gesamtmietzins brutto
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Indexierung	VPI 1976, Ausgangsbasis sowie Schwellenwert nicht ausgefüllt
Kaution	keine Informationen im Mietvertrag

2.7.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top R 1

Seitens der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH) wird der verpflichteten Partei seit Jänner 2026 wie folgt vorgeschrieben:

Reparatur-Fonds		10,86
Betriebskosten		19,67
Netto gesamt		30,53
10% USt		1,97
Summe	EUR	32,50

2.8. Objektbestand Büro Top 5-8

Das bewertungsgegenständliche Büro Top 5-8 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert. Es kann sowohl vom allgemeinen Gang oder die Top R 1 über eine einflügelige Holztüre als auch direkt von der Müllnergasse über eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz betreten werden. Das Büro gliedert sich in einen Windfang, zwei Vorräume, zwei Büros, einen Besprechungsraum, einen Verkaufsraum, zwei Lagerräume, zwei Küchen, zwei Gänge, einen als Lager genutzten nachträglich überdachten Lichthof und vier WCs. Die Top 5-8 ist teilweise straßenseitig, sowohl in Richtung Pramergasse als auch in Richtung Müllnergasse, und teilweise innenhofseitig ausgerichtet. Sie verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Holzkastenfenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objekts möglich.

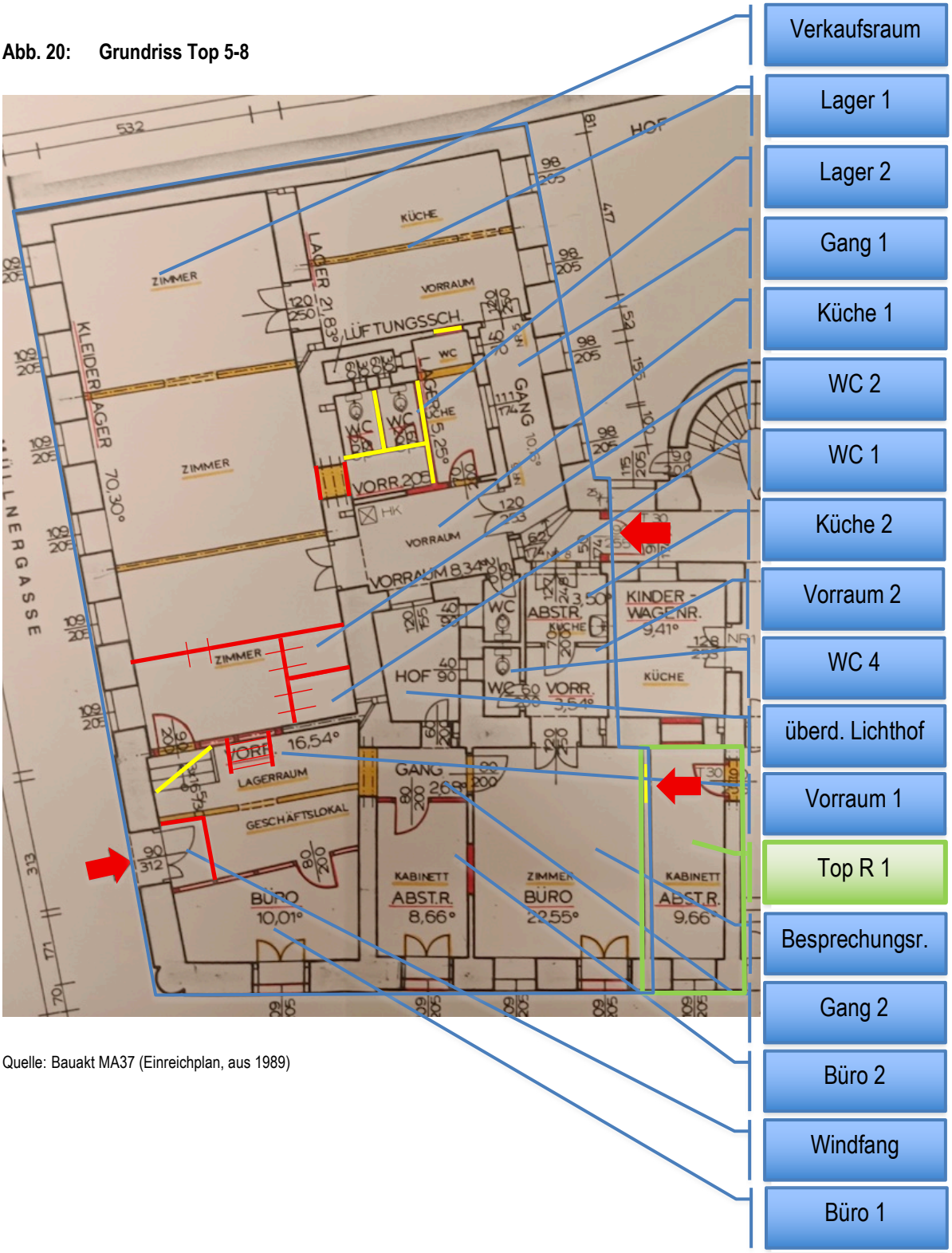
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels in einer der Küchen situierten Gastherme und Radiatoren in einzelnen Räumen bzw. mittels Warmwasserspeicher. Laut Aussage der Anwesenden Bestandnehmervertretung wird die Top R 1 ebenfalls mittels der Gastherme der Top 5-8 mitbeheizt. Derzeit wird das Objekt als Sozialmarkt und Büro genutzt.

Das Objekt verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.8.1. Raumprogramm Top 5-8

1.	Windfang	10.	Küche 2
2.	Vorraum 1	11.	Verkaufsraum
3.	Vorraum 2	12.	Lager 1
4.	Büro 1	13.	Lager 2
5.	Büro 2	14.	überdachter Lichthof
6.	Besprechungsraum	15.	WC 1
7.	Gang 1	16.	WC 2
8.	Gang 2	17.	WC 3
9.	Küche 1	18.	WC 4

Abb. 20: Grundriss Top 5-8



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, aus 1989)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 5-8

Raum:	**Windfang**		
Türe:	einflügelige Holztüren mit Glaseinsatz von/zu Müllnergasse und Vorraum 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt /Holz mit Glaseinsätzen
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
begehbare Räume:	Vorraum 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Vorraum 1**		
Türe:	einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz vom/ zum Windfang; Durchgang vom/zum Verkaufsraum; einflüglige Holztüren von/zu WC 1, WC 2, Büro 1 und Gang 2		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt/ Holz mit Glaseinsatz
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Waschbecken mit elektrischem Warmwasserspeicher, Stufen		
begehbare Räume:	Windfang, Verkaufsraum, WC 1, WC 2, Büro 1, Gang 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Vorraum 2**		
Türe:	einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz von/zu Küche 2; einflüglige Holztüre von/zu WC 4; doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Besprechungsraum		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:			
Beheizung:			
Ausstattung:	Waschbecken mit elektrischem Warmwasserspeicher		
begehbare Räume:	Küche 2, WC 4, Besprechungsraum		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Büro 1**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt/Holz mit Glaseinsatz
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Büro 2**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Besprechungsraum**		
Türe:	doppelflügelige Holztüren mit Glaseinsatz von/zu Vorraum 2; einflügelige Holztüren von/zu Gang 2 und Top R 1		
Boden:	Linuleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Top R 1, Vorraum 2, Gang 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Gang 1**		
Türe:	doppelflügelige Holztüren von/zu Küche 1, Küche 2 und Lager 1; einflügelige Holztüre vom/zum allgemeinen Gang		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Stufen		
begehbare Räume:	Küche 1, Küche 2, Lager 1, allgemeiner Gang		
Zustand:	durchschnittlich (historisch - allgemeiner Gang)		

Raum:	**Gang 2**		
Türe:	einflügelige Holztüren von/zu Vorraum 1, Büro 2, Besprechungsraum und überdachter Lichthof		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Stufe		
begehbare Räume:	Vorraum 1, Büro 2, Besprechungsraum, überdachter Lichthof		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Küche 1**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüren von/zu WC 3 und Lager 2; doppelflügelige Holztüre von/zu Gang 1; doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Verkaufsraum		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein Holzkastenfenster vom/zum überdachten Lichthof		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gastherme, Waschbecken mit elektrischem Warmwasserspeicher		
begehbare Räume:	Gang 1, Verkaufsraum, WC 3, Lager 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Küche 2**		
Türe:	doppelflügelige Holztüre von/zum Gang 1; einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz von/ zum Vorraum 2		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Küchenkästen, Abwasch, Lüftung		
begehbare Räume:	Gang 1, Vorraum 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Verkaufsraum**		
Türe:	Durchgang zum Vorraum; doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz von/zu Küche 1; doppelflügelige Holztüre von/zu Lager 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt/ Holz mit Glaseinsatz
Decke:	gemalt		
Fenster:	fünf straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum 1, Küche 1, Lager 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Lager 1**		
Türe:	doppelflügelige Holztüre von/zu Verkaufsraum und Gang 1; einflügelige, profilierte Holztüre von/zu Lager 2		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Verkaufsraum, Gang1, Lager 2		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Lager 2**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre von/zu Lager 1 und Küche 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein gangseitiges Holzkastenfenster; ein kleines, lüftungsschachtseitiges Fenster; eine gangseitige Oberlichte		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	**Küche 1, Lager 2**		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**überdachter Lichthof**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	beschichtet	**Wände:**	gemalt
Decke:	Träger und Planken/gemalt		
Fenster:	ein küchenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Lüftungsrohre		
Zustand:	einfach		

Raum:	**WC 1**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC, Lüftung, Waschbecken		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC 2**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC, Lüftung, Waschbecken		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC 3**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC, Lüftung, Waschbecken		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC 4**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, gefliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC, Lüftung, Waschbecken		
Zustand:	durchschnittlich		

2.8.3. Nutzfläche Top 5-8

Im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993 ist für das bewertungsgegenständliche Objekt eine Nutzfläche von 191,53 m² ausgewiesen.

1 Name	2 Anteile in .../1685	3 Anteile in .../1685	4 Geschoß top Nr.	5 Nutz-fläche	6 Nutz-wert	7 Gegenstand des Wohnungs-eigentums
d) [illegible]		18o	EG/5-8	191,53	18o	Büro mit Lager

Quelle: Ursprünglicher Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

2.8.4. Bestandsverhältnis Top 5-8

Am Tag der Befundaufnahme wurde das Büro Top 5-8 gewerblich genutzt. Der diesbezüglich geschlossene Mietvertrag umfasst mehrere Objekte, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	1090 Wien, Pramergasse 12, Türen 2/ 3/ 4/ 6/ 7/ 8 bestehend aus diversen Räumlichkeiten, Nutzfläche ca. 241,76 m², vermietet zum Betrieb von Büroräumlichkeiten
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 1989
vorgeschriebener Hauptmietzins gem. Subverwaltung	EUR 716,15 Hauptmietzins netto EUR 390,01 Betriebskosten netto EUR 1.106,16 Gesamtmietzins netto EUR 221,23 Ust EUR 1.327,39 Gesamtmietzins brutto
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Indexierung	VPI 1976, Ausgangsbasis Dezember 1988, bis ausschließlich 10% Schwellenwert
Kaution	keine Informationen im Mietvertrag

2.8.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 5-8

Seitens der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH) wird der verpflichteten Partei seit Jänner 2026 wie folgt vorgeschrieben:

Reparatur-Fonds		215,38	0%
Betriebskosten		390,01	20%
Netto gesamt		605,39	
20% USt		78,00	
Summe	EUR	683,39	

2.9. Objektbestand Wohnung mit Terrasse Top 2/3

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 2/3 teilt sich baulich in die Top 2 und die Top 3, ist im Erdgeschoss situiert und durch den allgemeinen Gang der Liegenschaft getrennt. Gemäß letztgültigem, bei der MA 37 aufliegendem Plan, beinhaltet die Top 2/3 weiters das historische Gang- WC sowie Teile des allgemeinen Gangs.

Die Top 2 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztüre betreten. Die Top 2 gliedert sich in zwei Räume und erschließt einen Lichthof. Sie ist innenhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Holzkastenfenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich.

Die Top 3 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztüre betreten. Die Top 3 gliedert sich in zwei Vorräume, ein WC, eine Küche und drei Büros. Sie ist straßenseitige in Richtung Pramergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Holzkastenfenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objekts nicht möglich.

Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche der Top 3 situierten Gastherme und Radiatoren in einzelnen Räumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels elektrischer Warmwasserspeicher.

Das Objekt verfügt über einen Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Ob das historische Gang-WC, das sich zwischen Top 2 und Top 3 befindet, vom allgemeinen Gang erschlossen wird und dem derzeitigen Bestandnehmer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, ebenfalls Teil des Wohnungseigentumsobjekts Top 2/3 ist, konnte nicht mit abschließender Gewissheit festgestellt werden. Dies gilt ebenso für den in der Folge rot markierten Teil des allgemeinen Gangs.

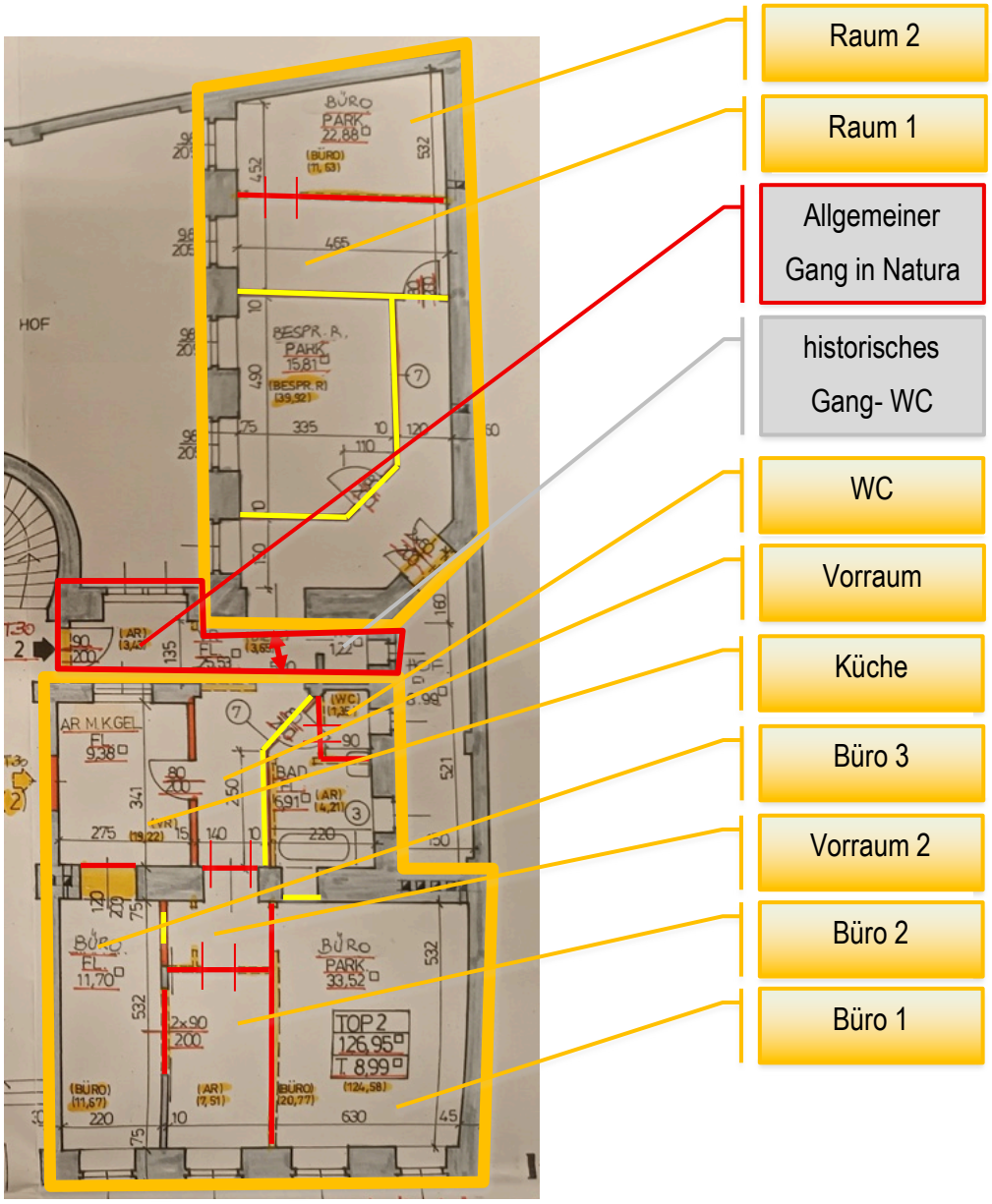
Festgehalten werden kann, dass es sich bei der Raumwidmung gemäß Konsensplan der MA 37 nicht um Wohnräume, sondern um Büroflächen handelt. Im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993 wurde die Top 2/3 als Büro Top 2/3 bezeichnet und erst in Folge der 2. Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 2003 erfolgte die Bezeichnung als Wohnung mit Terrasse.

Eine Terrasse war am Tag der Befundaufnahme nicht ersichtlich.

2.9.1. Raumprogramm Top 2/3

1.	Raum 1	5.	Büro 1
2.	Raum 2	6.	Büro 2
3.	Vorraum 1	7.	Büro 3
4.	Vorraum 2	8.	Küche
		9.	WC

Abb. 21: Grundriss Top 2/3



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, aus 1999)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 2/3

Raum:	**Raum 1**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre vom/zum allgemeinen Gang und Raum 2; einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Lichthof		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	vier innenhofseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper (gespeist über Top 3)		
Ausstattung:	Waschbecken mit Warmwasserspeicher		
begehbare Räume:	allgemeiner Gang, Raum 2, Lichthof		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Raum 2**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre vom/zum Raum 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein innenhofseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper (gespeist über Top 3)		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Vorraum 1**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre vom/zum allgemeinen Gang und Vorraum 2; einflügelige, profiliierte Holztüre vom/zum WC; einflügelige Holztüre von/zur Küche und Büro 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein lichthofseitiges und ein gangseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	WC, Büro 1, Vorraum 2, Küche		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Vorraum 2**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre vom/zum Vorraum 1; einflügelige Holztüren von/zu Büro 2 und Büro 3		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:			
Beheizung:			
begehbare Räume:	Büro 2, Büro 3, Vorraum 1		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Büro 1**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich (augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden)		

Raum:	**Büro 2**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Büro 3**		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**Küche**		
Türe:	einflügelige Holztüre vom/ zum Vorraum 1		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein gangseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Küchekästen, Abwasch, Kühlschrank, Therme,		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	**WC**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Linoleum	**Wände:**	gemalt,
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein lichthofseitiges Fenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	WC, Waschbecken		
Zustand:	durchschnittlich		

2.9.3. Nutzfläche Top 2/3

Im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993 ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Nutzfläche von 120,85 m² ausgewiesen.

1	2	3	4	5	6	7
Name	Anteile in .../1685	Anteile in .../1685	Geschoß top Nr.	Nutz-fläche	Nutz-wert	Gegenstand des Wohnungs-eigentums
c) [redacted]		148	EG/2/3	12o,85	148	Büro

Quelle: Ursprünglicher Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993

Gemäß letztgültigem, bei der MA 37 aufliegendem Plan beträgt die Fläche der Top 2/3 126,95 m².

Die Vorschreibung durch die derzeitige Hausverwaltung erfolgt anhand von 123,41 m².

Ob der Flächendifferenz wird in der Folge von der Fläche des im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrags ausgegangen.

2.9.4. Bestandsverhältnis Top 2/3

Am Tag der Befundaufnahme wurde das Objekt Top 2 als Flohmarkt, die Top 3 als Büro genutzt. Die Anmietung der Top 2/3 erfolgte im Zuge eines Flächentausches. Ursprünglich wurde die Top 12 angemietet. Im Zuge der Vereinbarung vom 17. November 1999 wurde vereinbart, dass die Top 12 zurückgestellt wird und stattdessen die Top 2/3 angemietet wird. Die wesentlichen Punkte der 1999 getroffenen Vereinbarung sind folgende:

Mietgegenstand	1090 Wien, Pramergasse 12, Top 2/3	
Mietvertragsbeginn	01. Mai 2000	
vorgeschriebener Hauptmietzins gem. Subverwaltung	EUR 142,05 EUR 251,30 EUR 393,35 EUR 78,67 EUR 472,02	Hauptmietzins netto Betriebskosten netto Gesamtmietzins netto Ust Gesamtmietzins brutto
Mietdauer	unbestimmte Zeit	

Indexierung	VPI 1996, Ausgangsbasis Februar 2000, bis ausschließlich 5% Schwellenwert
Kaution	Keine Information im Mietvertrag

2.9.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 2/3

Seitens der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH) wird der verpflichteten Partei seit Jänner 2026 wie folgt vorgeschrieben:

Reparatur-Fonds		138,78	0%
Betriebskosten		251,30	10%
Netto gesamt		390,08	
10% USt		25,13	
Summe	EUR	415,21	

2.10. Objektbestand W Top 11

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 11 ist im Mezzanin der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztüre mit Balkenschloss betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad, zwei Zimmer, ein Kabinett und ein WC. Sie ist straßenseitig in Richtung Pramergasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die als Holzkastenfenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

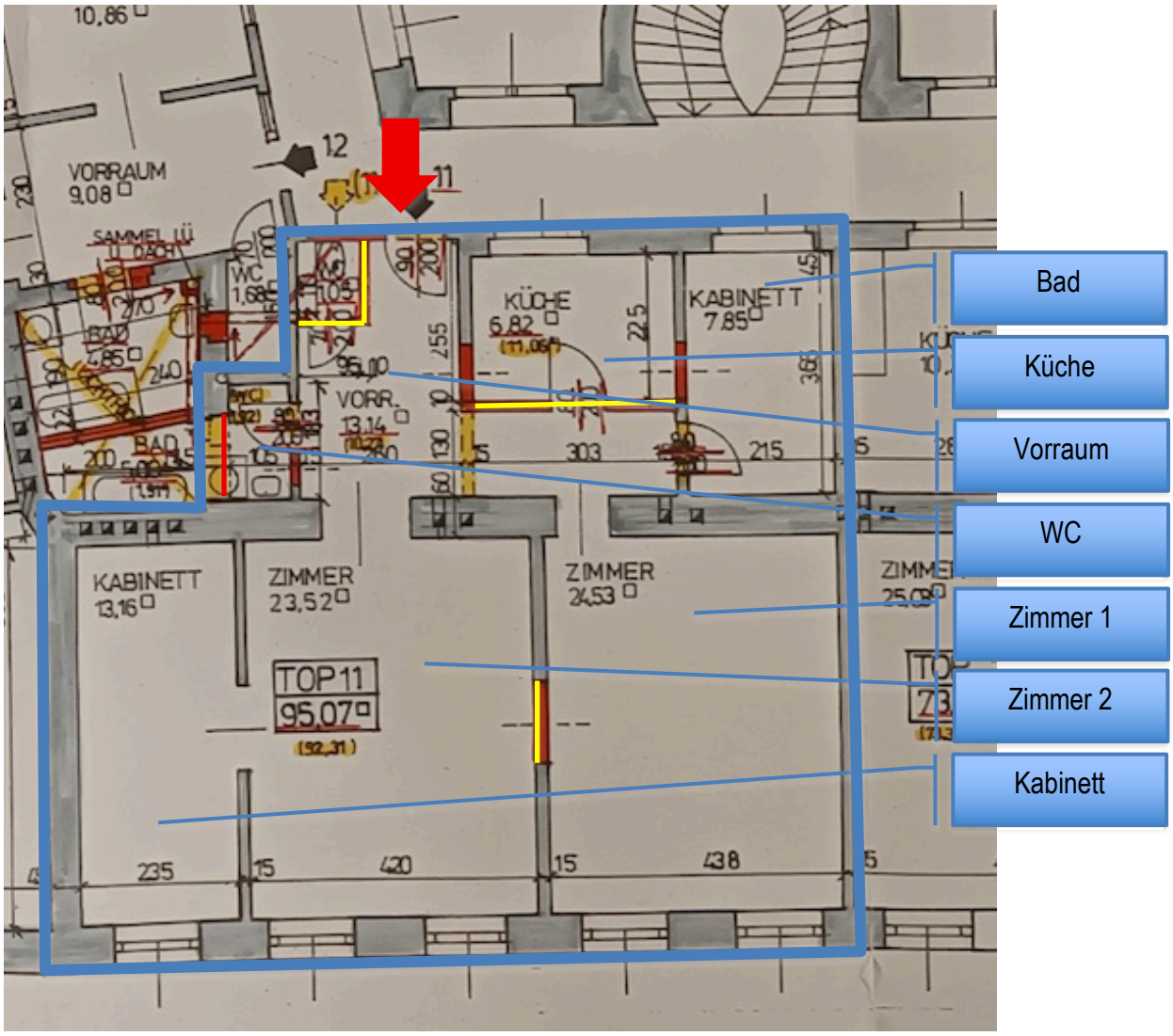
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer von den derzeitigen Mietern eingebrachten Elektroheizung und eines Heizwertgeräts. Die Radiatoren der bei Anmietung vorhandenen Gastherme waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vorhanden und können gemäß Aussage der derzeitigen Mieter wieder in Betrieb genommen werden.

Das Objekt verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.10.1. Raumprogramm Top 11

10.	Vorraum	14.	Zimmer 2
11.	Küche	15.	Kabinett
12.	Bad	16.	WC
13.	Zimmer 1		

Abb. 22: Wohnungsgrundriss Top 11



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, aus 1999)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.10.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Top 11

Raum:	**Vorraum**		
Türe:	doppelflügelige Holzsicherheitstüre mit Balkenschloss		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper (nicht angeschlossen)		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Zimmer 2, Küche, WC		
Zustand:	gut		

Raum:	**Küche**		
Türe:	Durchbruch vom/zum Vorraum, Glasschiebetüre vom/zum Bad, einflügelige, profilierte Holztüre mit Glaseinsatz vom/ zum Zimmer 1		
Boden:	Vinylfliesen	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Heizkörper (nicht angeschlossen)		
Ausstattung:	Küche modern ausgestattet ohne Dunstabzugshaube, Heizwertgerät		
begehbare Räume:	Vorraum, Bad, Zimmer 1		
Zustand:	sehr gut – die Küche bzw. Kücheneinrichtung wurde durch die derzeitigen Mieter saniert/erneuert		

Raum:	**Bad**		
Türe:	Glasschiebetüre		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	elektrischer Heizkörper		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, elektrischer Warmwasserspeicher, (keine Lüftung)		
Zustand:	sehr gut – wurde durch die derzeitigen Mieter saniert		

Raum:	**Zimmer 1**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre von/zur Küche; doppelflügelige, profilierte Holztüre von/zum Zimmer 2		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	elektrischer Heizkörper, Heizkörper (nicht angeschlossen)		
begehbare Räume:	Zimmer 2, Küche		
Zustand:	gut		

Raum:	**Zimmer 2**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre von/zu Zimmer 1 und Kabinett; doppelflügelige, profilierte Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Vorraum		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige Holzkastenfenster		
Beheizung:	elektrischer Heizkörper, Heizkörper (nicht angeschlossen)		
begehbare Räume:	Zimmer 1, Kabinett, Vorraum		
Zustand:	gut		

Raum:	**Kabinett**		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Parkett	**Wände:**	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein straßenseitiges Holzkastenfenster		
Beheizung:	elektrischer Heizkörper, Heizkörper (nicht angeschlossen)		
Zustand:	gut		

Raum:	**WC**		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	**Wände:**	gemalt, verfliest
Decke:	gemalt , Spots		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	WC, Waschbecken, Lüftung		
Zustand:	sehr gut – wurde durch die derzeitigen Mieter saniert		

2.10.3. Nutzfläche Top 11

Im ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993 ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Nutzfläche von 92,25 m² ausgewiesen.

1 Name	2 Anteile in .../1685	3 Anteile in .../1685	4 Geschoß top Nr.	5 Nutz-fläche	6 Nutz-wert	7 Gegenstand des Wohnungs-eigentums
g) -"-		83	Mezz./11	92,25	83	Wohnung

Quelle: Ursprünglicher Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 1993

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

2.10.4. Bestandsverhältnis Top 11

Am Tag der Befundaufnahme war die Wohnung Top 11 bewohnt, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	1090 Wien, Pramergasse 12, Tür 11 bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche, Vorzimmer, Bad, WC
Mietvertragsbeginn	01. März 1977

vorgeschriebener Hauptmietzins gem. Subverwaltung	EUR 260,66 EUR 1,00 EUR 187,85 EUR 449,51 EUR 45,06 EUR 494,57	Hauptmietzins netto Manipulationsgebühr netto Betriebskosten netto Gesamtmietzins netto Ust Gesamtmietzins brutto
Mietdauer	unbestimmte Zeit	
Indexierung	VPI 1966, Ausgangsbasis Dezember 1976, bis ausschließlich 5% Schwellenwert	
Kaution	keine Informationen im Mietvertrag	

2.10.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 11

Seitens der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH) wird der verpflichteten Partei seit Jänner 2026 wie folgt vorgeschrieben:

Reparatur-Fonds		103,74
Betriebskosten		187,85
Netto gesamt		291,59
10% USt		18,79
Summe	EUR	310,38

2.11. Aufteilung der Aufwendungen

Gemäß der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH) erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen anhand der Nutzfläche. In der zweiten Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 2003 ist unter Punkt III hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen folgendes geregelt:

III.
Aufwendungen, Aufteilungsschlüssel, Rücklage, Erhaltung

Aufwendungen

1) Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge und Betriebskosten) die Aufteilung im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche. ----------
Für im selbstständigen Wohnungseigentum stehende Lager, Magazine, Abstellräume oder Garagen ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrundezulegen, sondern eine verminderte Nutzfläche, welche in der Weise errechnet wird, dass von der tatsächlichen Nutzfläche anteilsmäßig jener Teil abzuziehen ist, welcher dem im Nutzwertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschlag entspricht. (Beispiel: Regelnutzwert 1/m² minus Abschlag von 0,6/m², sohin zugrundezulegende Nutzfläche nur 0,4/m² pro m² tatsächliche Nutzfläche) ----------

2) Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten im Sinne des Vorabsatzes findet nicht statt und verzichten die Vertragsparteien auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. ----------

3) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten samt damit verbundener Prozess- und Vertretungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig entsprechend Absatz 1) dieses Vertragspunktes zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter geltend zu machen. ----------

2.12. Rücklage/ Investitionsvorschau/ Wohnungseigentümerversammlung

Seitens der Hausverwaltung (Brichard Immobilien GmbH)) wurde der Rücklagenstand (Jänner 2026) mit rund € 26.000,-- bekannt gegeben.

Die durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Vorausschau 2025 sowie das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung ist den Anlagen zu entnehmen.

Die nächste Eigentümerversammlung ist laut Aussage der Hausverwaltung für 2027 geplant.

Laut Aussage der Hausverwaltung besteht derzeit eine Klage gemäß § 27 WEG innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft.

2.13. Energieausweis (Wohnungen)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Energieausweis				
Gebäude(-teil)	Wohnen			Baujahr	1891
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser			Letzte Veränderung	k.A.
Straße	Pramergasse 12			Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090	Wien-Alsergrund		KG-Nr.	01002
Grundstücksnr.	1241/3			Seehöhe	163 m

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



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

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

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

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

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

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

ArchiPHYSIK 16.1.55 - lizenziert für BAU-CONSULTING Pelz GmbH 19.11.2019

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.331,49 m²	charakteristische Länge	3,01 m	mittlerer U-Wert	1,022 W/m²K
Bezugsfläche	1.865,19 m²	Klimaregion	N	LEK$_{T}$-Wert	61,18
Brutto-Volumen	7.776,82 m³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.587,53 m²	Heizgradtage	3452 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	87,16	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	87,16	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	136,26	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	1,494	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	209.306	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	89,77	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	206.339	kWh/a	HWB_{SK}	88,50	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	29.784	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	286.234	kWh/a	HEB_{SK}	122,77	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,21	
Haushaltsstrombedarf	38.295	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	324.529	kWh/a	EEB_{SK}	139,19	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	408.629	kWh/a	PEB_{SK}	175,26	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	385.563	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	165,37	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	23.066	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	9,89	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	78.153	kg/a	$CO2_{SK}$	33,52	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,491	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	14.11.2019	Unterschrift	BAU-CONSULTING Pelz GmbH Technisches Baumanagement
Gültigkeitsdatum	13.11.2029		

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

2.14. Energieausweis (Büro)

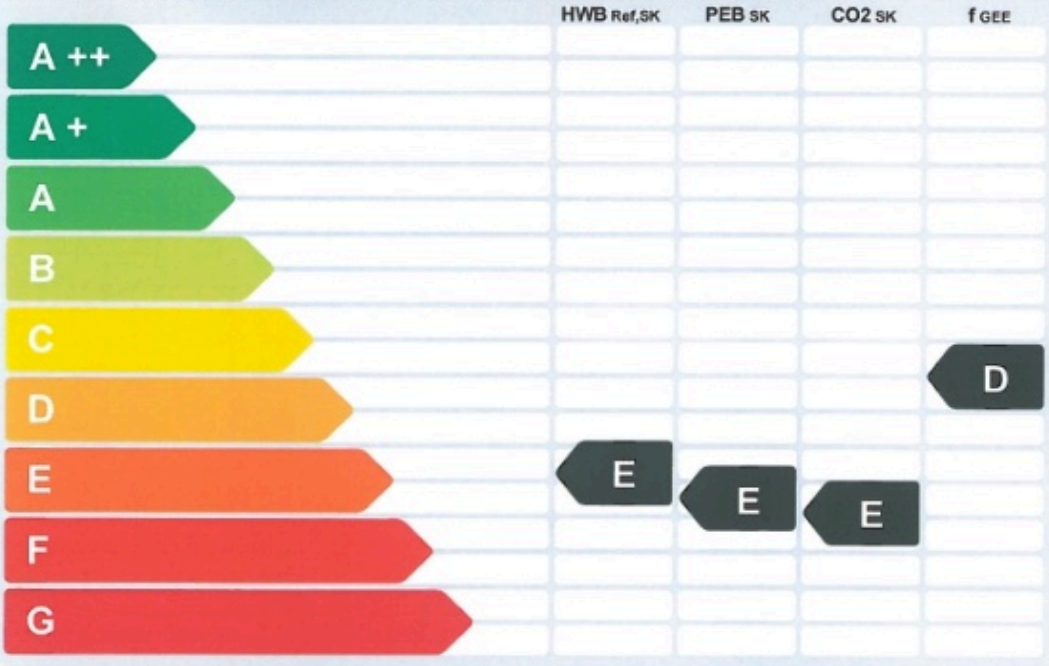
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Energieausweis				
Gebäude(-teil)	Büro			Baujahr	1891
Nutzungsprofil	Bürogebäude			Letzte Veränderung	k.A.
Straße	Pramergasse 12			Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090	Wien-Alsergrund		KG-Nr.	01002
Grundstücksnr.	1241/3			Seehöhe	163 m

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



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

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

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

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

BelEB: Der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

ArchiPHYSIK 16.1.55 - lizenziert für BAU-CONSULTING Pelz GmbH 19.11.2019

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	191,53 m²	charakteristische Länge	1,41 m	mittlerer U-Wert	1,023 W/m²K
Bezugsfläche	153,22 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	89,97
Brutto-Volumen	574,59 m³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	407,11 m²	Heizgradtage	3452 Kd	Bauweise	sehr schwere
Kompaktheit (A/V)	0,71 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Büro

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	166,07	kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	KB^*_{RK}	0,00	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	238,57	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	1,780	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	32.741	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	170,95	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	31.112	kWh/a	HWB_{SK}	162,44	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	901	kWh/a	WWWB	4,71	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	35.790	kWh/a	HEB_{SK}	186,87	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,12	
Kühlbedarf	3.091	kWh/a	KB_{SK}	16,14	kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	0	kWh/a	KEB_{SK}	0,00	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$	0,00	
Befeuchtungsenergiebedarf	0	kWh/a	$BefEB_{SK}$	0,00	kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	6.167	kWh/a	BelEB	32,20	kWh/m²a
Betriebsstrombedarf	4.719	kWh/a	BSB	24,64	kWh/m²a
Endenergiebedarf	46.676	kWh/a	EEB_{SK}	243,70	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	62.750	kWh/a	PEB_{SK}	327,62	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	56.261	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	293,75	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.489	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	33,88	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	11.456	kg/a	$CO2_{SK}$	59,81	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,786	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Expert,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BAU-CONSULTING Pelz GmbH Technisches Baumanagement 1010 Wien, [illegible] Markt [illegible] Tel & Fax: 01/533 67 95 FN 314815p
Ausstellungsdatum	14.11.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.11.2029		

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

3. Gutachten

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

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

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

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

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte derzeit vermietet sind, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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

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

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

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

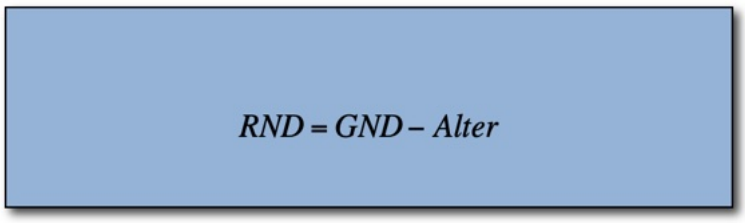
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

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

  aus.

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

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



RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1975 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 50 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

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

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

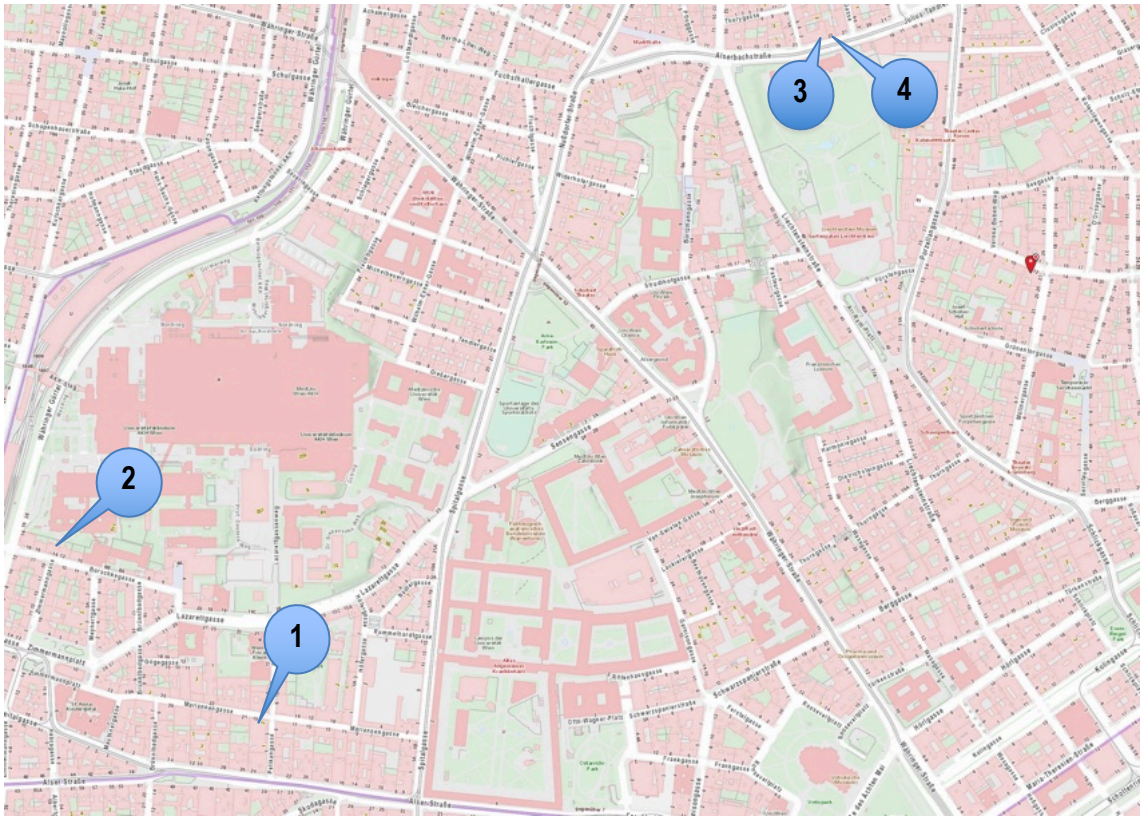
3.3.2. Bodenwert

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

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1090	Pelikangasse/ Mariannengasse	1-3/19	3.800,00 m²	€ 7.561.680,00	€ 1.989,92	31.01.13
2	1090	Borschkegasse	14	1.269,00 m²	€ 2.320.000,00	€ 1.828,21	14.03.13
3	1090	Alserbachstraße	23	1.499,00 m²	€ 3.338.000,00	€ 2.226,82	30.10.15
4	1090	Alserbachstraße	25	1.025,00 m²	€ 1.880.000,00	€ 1.834,15	28.02.17

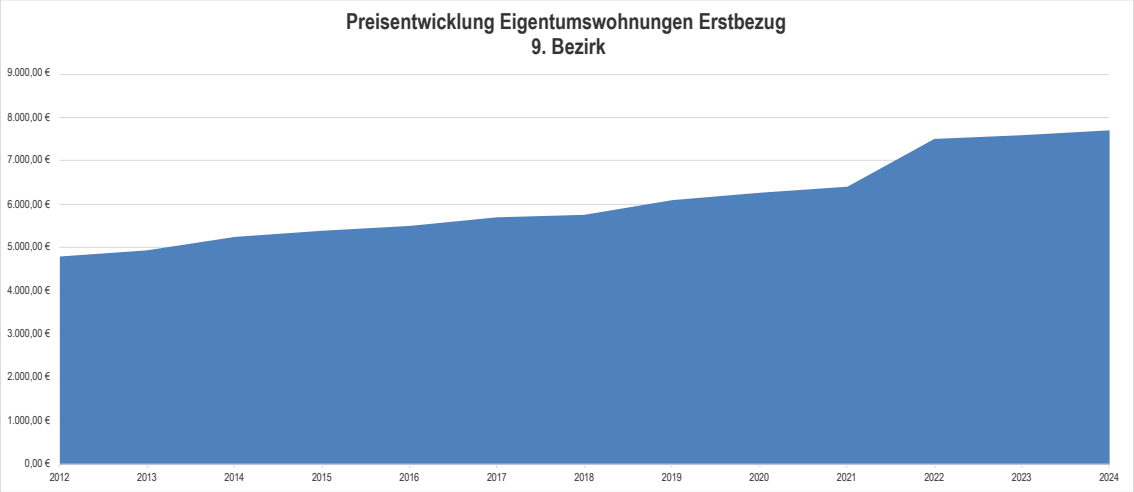
Abb. 23: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 9. Bezirk folgende Werte:



Aus den Grafiken lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 9. Bezirk in den vergangenen Jahren überwiegend angestiegen sind. Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten sowie aufgrund der teilweise attraktiveren/weniger attraktiveren Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lageanpassung vorgenommen:

	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	Lage-anpassung	Summe der Anp.	angep. KP/m² Nfl.
1	Pelikangasse/ Mariannengasse	1-3 /19	3.800,00 m²	€ 7.561.680,00	€ 1.989,92	31.01.13	55,56%	0,00%	55,56%	€ 3.095,42
2	Borschkegasse	14	1.269,00 m²	€ 2.320.000,00	€ 1.828,21	14.03.13	55,56%	10,00%	65,56%	€ 3.026,71
3	Alserbachstraße	23	1.499,00 m²	€ 3.338.000,00	€ 2.226,82	30.10.15	42,59%	10,00%	52,59%	€ 3.397,96
4	Alserbachstraße	25	1.025,00 m²	€ 1.880.000,00	€ 1.834,15	28.02.17	35,09%	10,00%	45,09%	€ 2.661,12

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.828,21 €	2.661,12 €
Maximum	2.226,82 €	3.397,96 €
Median	1.912,03 €	3.061,07 €
Mittelwert	1.969,77 €	3.045,30 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 3.045,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

3.3.2.4. Mietausfallswagnis

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

3.3.2.5. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

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

3.3.2.6. Instandhaltungsaufwendungen

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

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger
q.....1+i i.....p / 100
p..... Kapitalisierungszinsfuß n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

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

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

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

Zinssatz Gewerbe

Ausgehend von der Vermietung zu Gewerbezwecken unter Annahme des vereinbarten Mietzinses wird bei der Mietsituation von einem geringen Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der abgeschlossenen Mietverhältnisse gegeben.

Ausgehend von einer für Geschäftsliegenschaften sehr guten Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständlichen Objekte wie folgt ermitteln:

sehr gute Lage Geschäftsliegenschaft		3,50%
Risiko Mietsituation	gering	-1,00%
Objektqualität	durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		-0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		**2,25%**

Der für die Objekte angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 50 Jahren bemessen.

Zinssatz Wohnung

Ausgehend von der Vermietung zu Wohnzwecken unter Annahme des vereinbarten Mietzinses wird bei der Mietsituation von einem geringen Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist als insgesamt gut zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund des unbefristet abgeschlossenen Mietverhältnisses derzeit nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften sehr guten Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

sehr gute Lage Wohnliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	gut	-0,25%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		-0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		**1,75%**

Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 50 Jahren bemessen.

3.3.3. Verkehrswertermittlung Top R1 und Top 5-8

Wie im Befundteil beschrieben erfolgt die Bewertung der Top R1 und Top 5-8 als wirtschaftliche Einheit. Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil		201,19	€ 3.045	€ 612.684
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 612.684

Baujahr	*1887*
fiktives Baujahr	*1975*
Stichtag	*2025*
GND	*100*

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Kapitalisierungszinssatz	2,25 %	
Rentenbarwertfaktor V	0,32873	
diskontierter Bodenwert		**€ 201.405,35**

erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
Jahresrohertrag Top R1	9,66	€ 4,48	€ 43,30	€ 9.113,40
Jahresrohertrag Top 5-8	191,53	€ 3,74	€ 716,15	
	201,19			€ 9.113,40
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			2 %	-€ 182,27
Mietausfallswagnis in %			3 %	-€ 273,40
abzgl. Instandhaltung			€ 1,70	-€ 4.104,28
Jahresreinertrag				€ 4.553,45

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Kapitalisierungszinssatz	2,25 %	
Rentenbarwertfaktor V	29,83440	
kapitalisierte Reinerträge		**€ 135.849,55**
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		**€ 201.405,35**
Ertragswert des Objektes		**€ 337.254,90**
Marktanpassung *	-5,00%	**-€ 16.862,74**
Verkehrswert des Objektes		**€ 320.392,15**

Verkehrswert des Objektes	**rd.**	**€ 320.000**

*) kein baubehördlicher Konsens, Abweichungen vom Nutzwertgutachten, erforderliche Neuparifizierung aufgrund der Nutzung und Zusammenlegung

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	**€ 1.592,49**

3.3.4. Verkehrswertermittlung Top 2/3

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil		120,85	€ 3.045	€ 368.025
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 368.025

Baujahr	*1887*
fiktives Baujahr	*1975*
Stichtag	*2025*
GND	*100*

Restnutzungsdauer/ Jahre			50		
Kapitalisierungszinssatz			2,25 %		
Rentenbarwertfaktor V			0,32873		
diskontierter Bodenwert					**€ 120.979**
erzielbare Nettomiete	**m²**	**€ / m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**	
Jahresrohertrag Top 2-3	120,85	€ 1,18	€ 142,05	€ 1.704,60	
				€ 1.704,60	
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			2 %	-€ 34,09	
Mietausfallswagnis in %			3 %	-€ 51,14	
abzgl. Instandhaltung			€ 1,70	-€ 2.465,34	
Jahresreinertrag				-€ 845,97	
Restnutzungsdauer/ Jahre			50		
Kapitalisierungszinssatz			2,25 %		
Rentenbarwertfaktor V			29,83440		
kapitalisierte Reinerträge					**-€ 25.239,00**
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil					**€ 120.979,35**
Ertragswert des Objektes					**€ 95.740,35**
Marktanpassung *	-5,00%				**-€ 4.787,02**
Verkehrswert des Objektes					**€ 90.953,33**
Verkehrswert des Objektes				**rd.**	**€ 91.000**

*) kein baubehördlicher Konsens, Abweichungen vom Nutzwertgutachten, erforderliche Neuparifizierung aufgrund der Nutzung und Zusammenlegung

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	**€ 752,61**

3.3.5. Verkehrswertermittlung Top 11

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil		92,25	€ 3.045	€ 280.929
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 280.929

Baujahr	*1887*
fiktives Baujahr	*1975*
Stichtag	*2025*
GND	*100*

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	0,42003	
diskontierter Bodenwert		**€ 117.998**

erzielbare Nettomiete	m²	€ / m²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag Top 11 exkl. Manipulationsgebühr	92,25	€ 2,83	€ 260,66	€ 3.127,92
				€ 3.127,92
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			2 %	-€ 62,56
Mietausfallswagnis in %			3 %	-€ 93,84
abzgl. Instandhaltung			€ 1,70	-€ 1.881,90
Jahresreinertrag				€ 1.089,62

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	33,14121	
kapitalisierte Reinerträge		**€ 36.111,46**
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		**€ 117.998,35**
Ertragswert des Objektes		**€ 154.109,80**
Marktanpassung *	-2,50%	**-€ 3.852,75**
Verkehrswert des Objektes		**€ 150.257**

Verkehrswert des Objektes	**rd.**	**€ 150.000**

*) kein baubehördlicher Konsens

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	**€ 1.628,80**

4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 74 und 76

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit 3/2382 Anteilen, B-LNr. 74 verbunden mit **Wohnungseigentum an Abstellraum Top R1** und mit 232/2382 Anteilen, B-LNr. 76 verbunden mit **Wohnungseigentum an Büro Top 5-8** der EZ 752, GB 01002 Alsergrund, per Adresse

1090 Wien, Pramergasse 12 ident

Müllnergasse 27

beträgt zum Stichtag, den 13. November 2025 gerundet

€ 320.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend)

4.2. B-LNr. 75

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit 102/2382 Anteilen, B-LNr. 75 verbunden mit **Wohnungseigentum an W mit Terrasse Top 2/3** der EZ 752, GB 01002 Alsergrund, per Adresse

1090 Wien, Pramergasse 12 ident

Müllnergasse 27

beträgt zum Stichtag, den 13. November 2025 gerundet

€ 91.000,-

(in Worten: Euro einundneunzigtausend)

4.3. B-LNr. 77

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit 86/2382 Anteilen, B-LNr. 77 verbunden mit **Wohnungseigentum an W Top 11** der EZ 752, GB 01002 Alsergrund, per Adresse

1090 Wien, Pramergasse 12 ident

Müllnergasse 27

beträgt zum Stichtag, den 13. November 2025 gerundet

€ 150.000,-

(in Worten: Euro hundertfünfzigtausend)

Wien, 29. Jänner 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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

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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

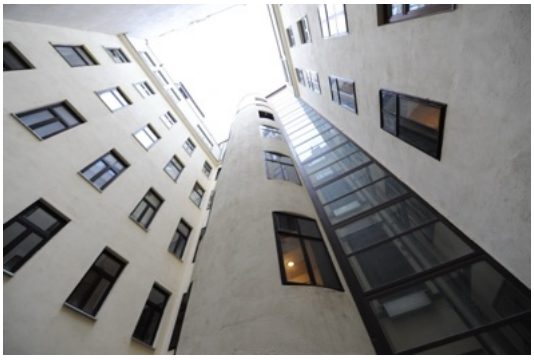


Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:

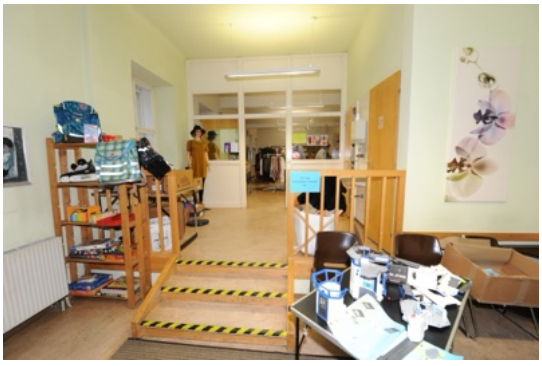


Foto 18:



Foto 19:



Foto 20:

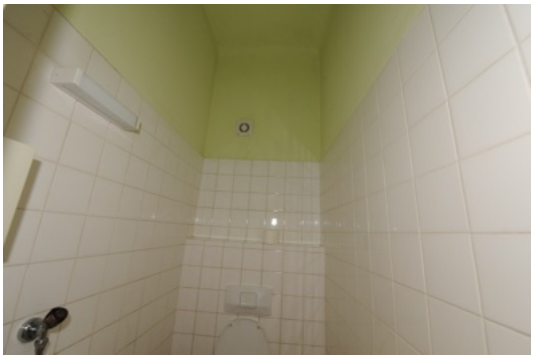


Foto 21:



Foto 22:

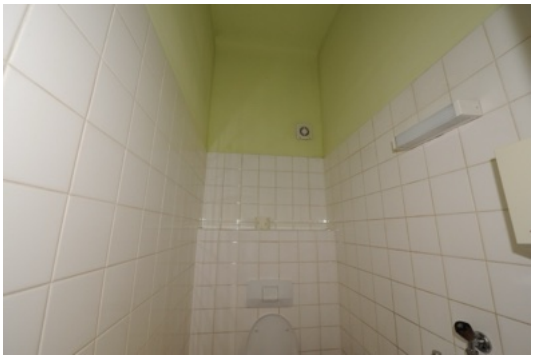


Foto 23:



Foto 24:



Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:



Foto 30:



Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:



Foto 34:

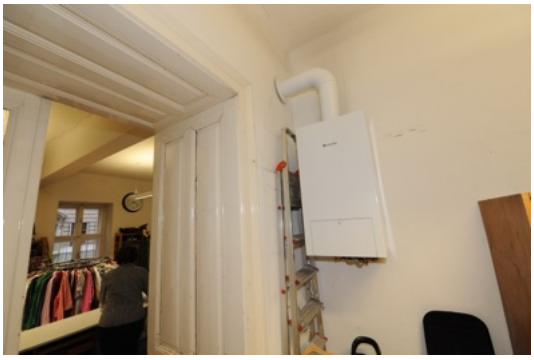


Foto 35:



Foto 36:



Foto 37:



Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:



Foto 43:



Foto 44:

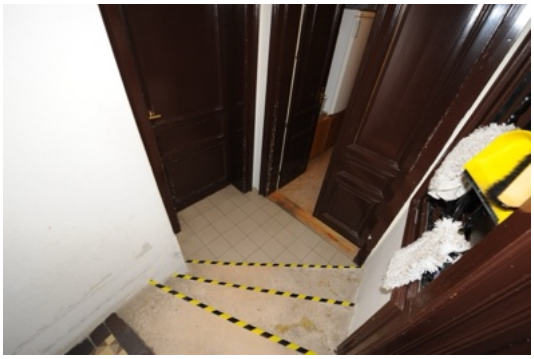


Foto 45:



Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:



Foto 49:



Foto 50:



Foto 51:

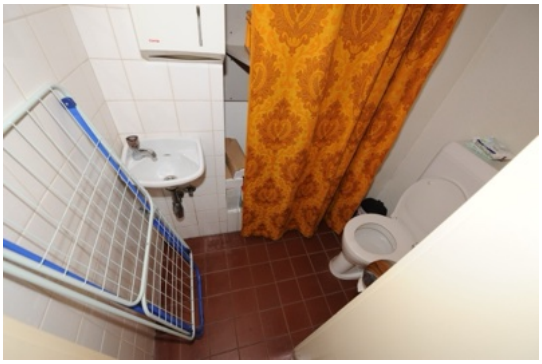


Foto 52:

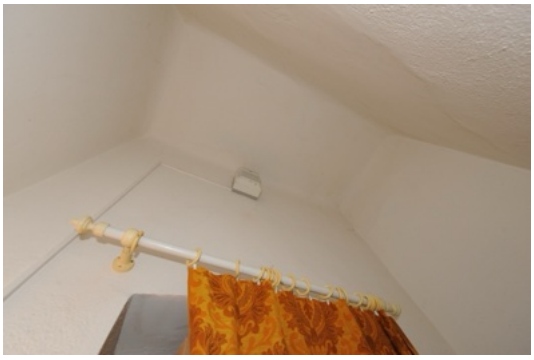


Foto 53:



Foto 54:



Foto 55:

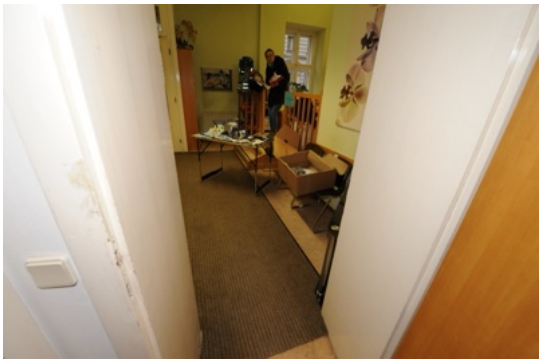


Foto 56:



Foto 57:



Foto 58:

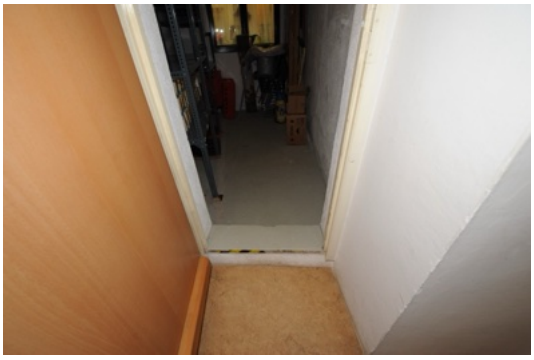


Foto 59:



Foto 60:

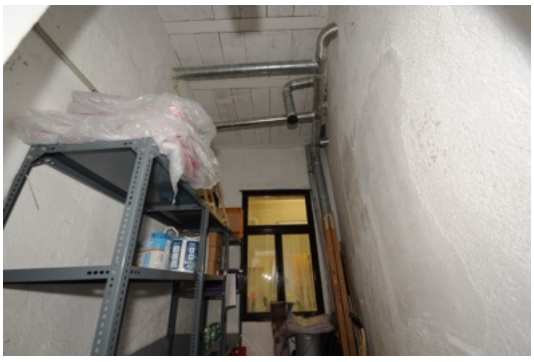


Foto 61:



Foto 62:

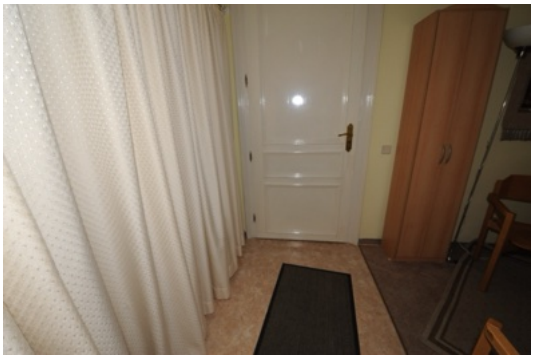


Foto 63: Top R1



Foto 64: Top R1



Foto 65:



Foto 66:



Foto 67:



Foto 68: Top 2/3



Foto 69: Top 2/3



Foto 70: Top 2/3



Foto 71: Top 2/3



Foto 72: Top 2/3



Foto 73: Top 2/3



Foto 74: Top 2/3



Foto 75: Top 2/3



Foto 76: Top 2/3



Foto 77: Top 2/3



Foto 78: Top 2/3



Foto 79: Top 2/3



Foto 80: Top 2/3



Foto 81: Top 2/3

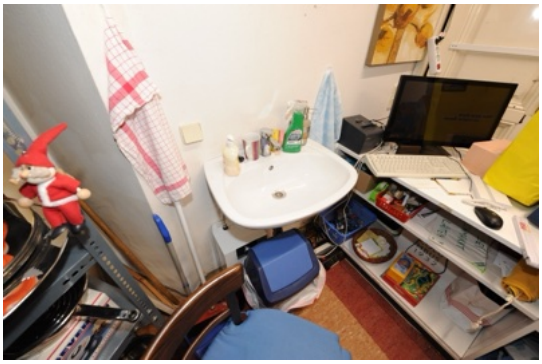


Foto 82: Top 2/3

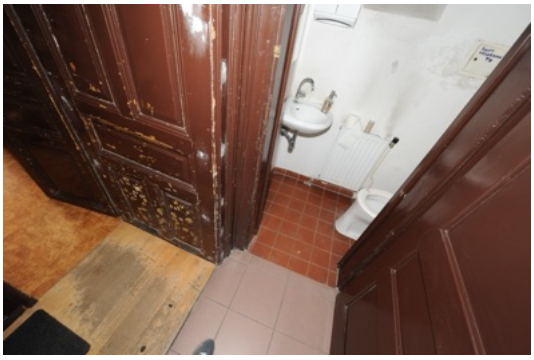


Foto 83: Top 2/3



Foto 84: Top 2/3



Foto 85: Top 2/3



Foto 86: Top 2/3

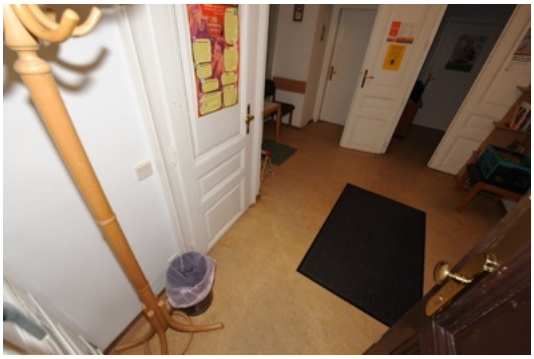


Foto 87: Top 2/3



Foto 88: Top 2/3



Foto 89: Top 2/3



Foto 90: Top 2/3



Foto 91: Top 2/3



Foto 92: Top 2/3



Foto 93: Top 2/3

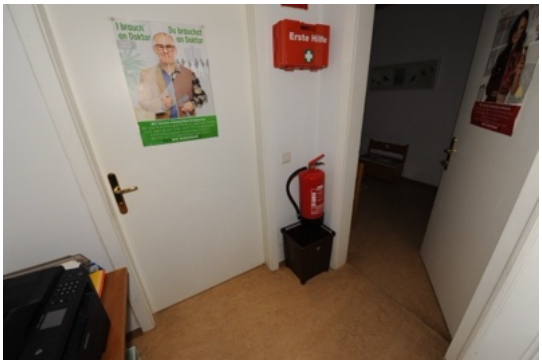


Foto 94: Top 2/3



Foto 95: Top 2/3



Foto 96: Top 2/3



Foto 97: Top 2/3

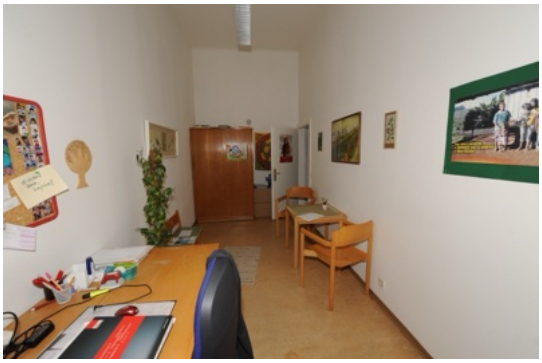


Foto 98: Top 2/3



Foto 99: Top 2/3

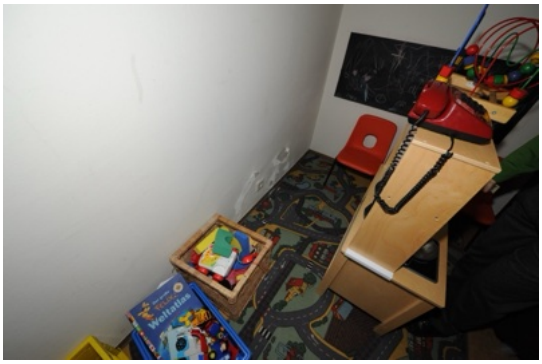


Foto 100: Top 2/3

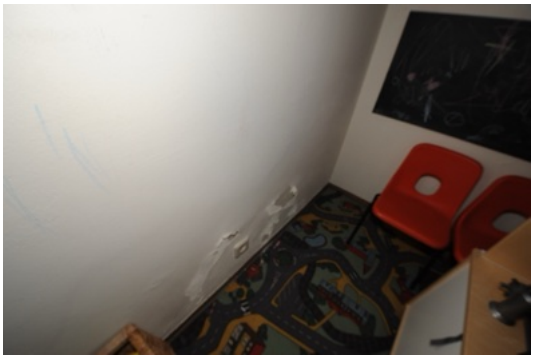


Foto 101: Top 2/3



Foto 102: Top 2/3



Foto 103: Top 2/3



Foto 104: Top 2/3



Foto 105: Top 2/3



Foto 106: Top 2/3



Foto 107:



Foto 108:

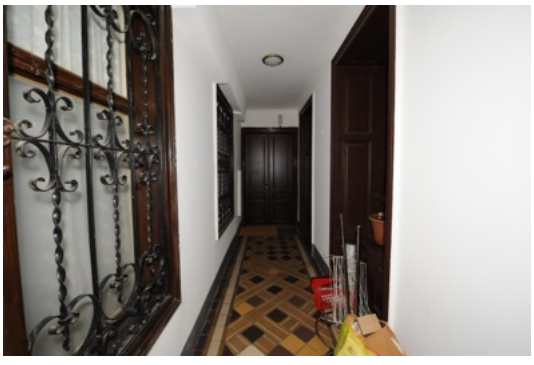


Foto 109: Top 11



7. Anlagen

Anlage./I	Wohnungseigentumsvertrag 2. und 3. Berichtigung	49 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag Top R1	2 Seiten
Anlage./III	Mietvertrag Top 5-8	4 Seiten
Anlage./IV	Angebot und Vereinbarung zu Top 2/3	12 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag Top 11	4 Seiten
Anlage./VI	Protokoll der letzten Eigentümerversammlung	18 Seiten
Anlage./VII	Vorausschau 2025	2 Seiten

GERHARD PAUSER
Dr. iur. Mag. rer. soc. oec.
Mag. iur. Mag. rer. soc. oec.
Mag. rer. soc. oec.
Öffentl. Notar
1010 Wien, Schottenring 25
Tel.: 533 32 36-0, Fax: 533 32 36
120 120

E 2705/93

Anlage ./I

Angezeigt am - 3. AUG. 1993 u. unter B.R.P. vorbehalt
405911
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. [redacted]

als Verkäufer einerseits und

2. [redacted]

als Käuferin andererseits

wie folgt:

I.

Herr [redacted]
ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaft EZ. 752 Grundbuch oloo2 Alsergrund, mit dem Grundstück 1241/3 Baufläche, Pramerg. 12, Müllnerg. 27.

Die Vertragsliegenschaft ist grundbuchslastenfrei.

II.

[redacted]
im folgenden Verkäufer genannt, verkauft und übergibt an Frau [redacted] im folgenden Käuferin genannt und diese kauft und übernimmt von Ersterem in ihr Eigentum, die in Beilage ./1 Spalte 1 b) näher bezeichneten 1/1685-Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör um den Kaufpreis von **S 1.ooo,--** (Schilling eintausend).

11820

Mit diesen Anteilen wird künftig Wohnungseigentum an dem im Haus 1090 Wien, Pramergasse 12, befindlichen Abstellraum top R 1 gelegen im Erdgeschoß verbunden.

III.

Die Bezahlung des Kaufpreises von S 1.000,-- erfolgt bar bei Unterfertigung dieses Vertrages durch die Käuferin an den Verkäufer, sodaß dieser den Erhalt quittiert.

IV.

Die Übergabe des Vertragsobjektes mit Last, Vorteil, Zufall und Gefahr gilt mit Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen.
Es gehen somit von diesem Zeitpunkt angefangen, die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben auf die Käuferin über.

V.

Der Verkäufer haftet nicht für den Zustand, das Ausmaß, Erträgnis oder eine besondere Beschaffenheit des Vertragsobjektes.
Er übernimmt jedoch die volle Gewährleistung dafür, daß das Vertragsobjekt geldlasten- und bestandfrei in das Eigentum der Käuferin übergeht.

VI.

Die Käuferin erklärt an Eidesstatt österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.

VII.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt I. näher bezeichneten Liegen-

schaft EZ. 752 Grundbuch o1oo2 Alsergrund, die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu 1/1685-Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an top R 1 für [redacted] erfolgen kann.

VIII.

Der in Beilage ./1 in Spalte 6 angeführte Nutzwert wurde mit Entscheidung der Magistratsabteilung 5o vom 27.o5.1993 MA 5o - Schli 1/93 festgesetzt.
Sämtliche Vertragsparteien sind mit dieser Entscheidung einverstanden; die Entscheidung ist nicht gem. § 4o/1 MRG außer Kraft getreten.
Im Hinblick auf die erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gem. § 3 Abs. 2 WEG 1975 erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde.

IX.

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich hinsichtlich der Begründung von Wohnungseigentum sowie hinsichtlich der übernommenen bzw. übergebenen Anteile zur größenmäßigen Herstellung der Mindestanteile in analoger Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 2 WEG 1975 Unentgeltlichkeit.

X.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß der in der Beilage ./1 in Spalte 3 angeführte Mindestanteil dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller

Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entspricht.

XI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

XII.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 Abs. 1 WEG 1975 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ. 752 Grundbuch o1oo2 Alsergrund für das Haus in 1o9o Wien, Pramerg. 12, das berichtigte Eigentumsrecht für die in der Beilage ./1 in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 3 genannten Anteilen einverleibt werde.

XIII.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt I. genannten Liegenschaft bei den in Beilage ./1, Spalte 3 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 7 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt werde.

XIV.

Die Betriebskosten werden nach den Nutzflächen und nicht nach den Nutzwerten berechnet.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Anmerkung dieser Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 Zif. 2 WEG im Lastenblatt der EZ. 752 Grundbuch Alsergrund.

Dr. GERHARD PASSER
Öffentl. Notar
1010 WIEN, PETERSPLATZ 2
Tel. 533 42 32-0, Fax: 533 32 20

120 120

Die Erhaltung der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Fenster, Türen bzw. Stöcke obliegt dem jeweiligen Miteigentümer; eine andere Kostentragungspflicht muß einvernehmlich vereinbart werden.
Die Käuferin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger künftigen Nutzwertänderungen unentgeltlich zuzustimmen, die durch Umwidmungen bzw. Zusammenlegungen von einzelnen Wohnungen und Einbeziehung von allgemein genutzten Gangflächen entstehen.
Die Käuferin darf jedoch in ihrer Nutzung hinsichtlich des gekauften Abstellraumes nicht eingeschränkt werden und ist nicht zur Zahlung von irgendwelchen Kosten, die mit der Neuparifizierung entstehen zu belasten.
In diesem Zusammenhang wird auch festgehalten, daß zu jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet ist.

Ansonsten gibt es keine der allgemeinen Nutzung bzw. dem Miteigentum (Hausbesorgerwohnung) unterliegenden Räumlichkeiten, insbesondere steht dem Verkäufer alleine das Recht zu, den Dachboden auszubauen und auf seine Rechnung zu verwerten.

XV.

Die durch diesen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen die Vertragsparteien zur ungeteilten Hand.
Die mit dem Kauf zusammenhängenden Gebühren und Steuern (Grunderwerbsteuer u. Eintragungsgebühr) trägt der Käuferin alleine.

WIEN, 29. Juli 1993

[redacted] [redacted]

	1 Name	2 Anteile in .../1685	3 Anteile in .../1685	4 Geschoß top Nr.	5 Nutz- fläche	6 Nutz- wert	7 Gegenstand des Wohnungs- eigentums
a)	[redacted]	1684	28	Souterrain 1	88,86	28	Magazin
b)		1	1	EG/R 1	9,66	1	Abstellraum
c)			148	EG/2/3	12o,85	148	Büro
d)	-"-		18o	EG/5-8	191,53	18o	Büro mit Lager
e)	-"-		49	Mezz./9	54,69	49	f. Wohnzwecke gen. Einheit
f)	-"-		66	Mezz./1o	73,45	66	Wohnung
g)	-"-		83	Mezz./11	92,25	83	Wohnung
h)	-"-		72	Mezz./12	8o,43	72	Wohnung
i)	-"-		73	Mezz./13	75,o7	73	Wohnung
j)	-"-		48	1/14	54,69	48	f. Wohnzwecke gen. Einheit
k)	-"-		64	1/15	73,45	64	Wohnung
l)	-"-		8o	1/16	92,25	8o	Wohnung
m)	-"-		7o	1/17	8o,43	7o	Wohnung
n)	-"-		71	1/18	75,o7	71	Wohnung
o)	-"-		48	2/19	56,29	48	f. Wohnzwecke gen. Einheit
p)	-"-		63	2/2o	74,19	63	Wohnung
q)	-"-		79	2/21	93,89	79	Wohnung
r)	-"-		7o	2/22	82,87	7o	Wohnung
s)	-"-		71	2/23	77,o5	71	Wohnung
t)	-"-		46	3/24	56,29	46	f. Wohnzwecke gen. Einheit
u)	-"-		61	3/25	74,19	61	Wohnung
v)	-"-		77	3/26	93,89	77	Wohnung
w)	-"-		68	3/27	82,87	68	Wohnung
x)	-"-		69	3/28	77,o5	69	Wohnung

-- 2705/93 12

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/93
Wien 9, Pramergasse 12 id. m.,
Müllnergasse 27

Wien, 27.5.1993

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 827/92, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag des Liegenschaftseigentümers Herrn Edmund Michael Alexander Ronald, vertreten durch Arch. D. I. Sepp Schuster, bezüglich der Liegenschaft in Wien 9, Pramergasse 12 id. m., Müllnergasse 27 , EZ. 752, Kat. Gem. Alsergrund, wie folgt:
Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2-3) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 1685 festgesetzt.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
9., Pramergasse 12

Souterrain/Top 1	Magazin	28
Erdgeschoß/Top R1	Abstellraum	1
Erdgeschoß/Top 2/3	Büro	148
Erdgeschoß/Top 5-8	Büro mit Lager	180
Mezzanin/Top 9	f. Wohnzwecke gen. Einheit	49
Mezzanin/Top 10	Wohnung	66
Mezzanin/Top 11	Wohnung	83
Mezzanin/Top 12	Wohnung	72
Mezzanin/Top 13	Wohnung	73
1. Stock/Top 14	f. Wohnzwecke gen. Einheit	48
1. Stock/Top 15	Wohnung	64
1. Stock/Top 16	Wohnung	80
1. Stock/Top 17	Wohnung	70
1. Stock/Top 18	Wohnung	71
2. Stock/Top 19	f. Wohnzwecke gen. Einheit	48
2. Stock/Top 20	Wohnung	63
2. Stock/Top 21	Wohnung	79
2. Stock/Top 22	Wohnung	70
2. Stock/Top 23	Wohnung	71
3. Stock/Top 24	f. Wohnzwecke gen. Einheit	46

3. Stock/Top 25	Wohnung	61
3. Stock/Top 26	Wohnung	77
3. Stock/Top 27	Wohnung	68
3. Stock/Top 28	Wohnung	69

Summe aller Liegenschaftsanteile : 1685

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragsteller begehrte mit Schreiben vom 10.5.1993 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker für Hochbau D.I. Sepp Schuster hat mit Gutachten vom 29.3.1993 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bezwertet, soferne diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6-9 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerte der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., der gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 ausgestellten Bescheinigung der MA 37:
MA 37/9 - Pramergasse 12/3030/92
folgende selbständige Räumlichkeiten:

16 Wohnungen
4 für Wohnzwecke genutzte Einheiten
1 Büro
1 Büro mit Lager
1 Abstellraum
1 Magazin

d.s. 24 selbständige Räumlichkeiten

Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A 1 = 20,00 % für Lage im Souterrain
A 2 = 10,00 % für Lage im Erdgeschoß
A 3 = 2,50 % für Lage im 1. Stock
A 4 = 5,00 % für Lage im 2. Stock
A 5 = 7,50 % für Lage im 3. Stock
A 6 = 5,00 % für Straßenlage
A 7 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
A 8 = 10,00 % für großen Anteil an Nebenräumen bei Büro
A 9 = 5,00 % für Gangküche
A10 = 10,00 % für große Fläche

Erläuterungen:

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

2) Die in der Spalte Regelnutzwert angefürten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

3) Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Nutzwert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

NUTZWERTBERECHNUNG

Souterrain/Top 1

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Magazin	0,40	A1	0,320	88,86		28

Erdgeschoß/Top R1

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	9,66		1

Erdgeschoß/Top 2/3

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Büro	1,40	A2 A7	1,225	120,85		148

Erdgeschoß/Top 5-8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Büro mit Lager	1,40	A2 A7 A8 A10	0,945	191,53		180

Mezzanin/Top 9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
f. Wohnzwecke gen. Einheit	0,90		0,900	54,69		49

Mezzanin/Top 10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A9	0,900	73,45		66

Mezzanin/Top 11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A9	0,900	92,25		83

Mezzanin/Top 12

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A9	0,900	80,43		72

Mezzanin/Top 13

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A7	0,975	75,07		73

1. Stock/Top 14

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
f. Wohnzwecke gen. Einheit	0,90	A3	0,878	54,69		48

1. Stock/Top 15			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A6 A9	0,875	73,45	

1. Stock/Top 16			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A6 A9	0,875	92,25	

1. Stock/Top 17			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A6 A9	0,875	80,43	

1. Stock/Top 18			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A7	0,950	79,07	

2. Stock/Top 19			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
f. Wohnzwecke gen. Einheit	0,90	A4	0,855	56,29	

2. Stock/Top 20			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A6 A9	0,850	74,19	

2. Stock/Top 21			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A6 A9	0,850	93,89	

2. Stock/Top 22			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A6 A9	0,850	82,87	

2. Stock/Top 23			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A7	0,925	77,05	

3. Stock/Top 24			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
f. Wohnzwecke gen. Einheit	0,90	A5	0,833	56,29	

3. Stock/Top 25			Nutzwert	Nutz-	Einzel-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6 A9	0,825	74,19	

3. Stock/Top 26 Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6 A9	0,825	93,89		77

3. Stock/Top 27 Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6 A9	0,825	82,87		68

3. Stock/Top 28 Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A7	0,900	77,05		69

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1685

2705/93 13

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefon: 40 00/90276 oder 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/93
Wien 9, Pramergasse 12 id. m.
Müllnergasse 27

Wien, 27.5.1993

Architekt
D. I. Sepp Schuster

Hüttelbergstraße 17
1140 Wien

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 27.5.1993, Zl. MA 50 - Schli 1/93 , keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 10.5.1993 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Antel, KO

Für den Abteilungsleiter:

Podkowicz
VO

<u>Beilagen</u>
Bescheide
Pläne

MAGISTRATSABTEILUNG 37/1., 8. u. 9. Bezirk
8., Lerchenfelder Straße 4
1082 Wien

2705/93

DVR: 0000191

MA 37/9 - Pramergasse 12/3020/92

Wien, 31.3.1993

B E S C H E I N I G U N G

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBL. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

9. Bez., Pramergasse ONr. 12
EZ 752 der Kat. Gem. ALSERGRUND

zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung(en) vom

21-05-1887, G.Z. 152292.IX.
07-02-1888, G.Z. 30289.IX.
23-05-1891, G.Z. 158965 IX.
30-01-1989, MA 37/9 - Pramergasse 12/15/89

24 selbständige Räumlichkeiten

120 120

bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Ergeht an:
1) Herrn Edmund Michael Alexander Ronald z. Hd.
Herrn Dipl.-Ing. Sepp Schuster, Hüttelberstr.17
1140 Wien als Einschreiter

In Abschrift:
2) MA 37
3) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Czermak
Oberstadtbaurat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Dr. Wilfried KÖHLER
öffentlicher Notar
Wien - Donaustadt

Abschrift 609/2004

WE-BER.für DG
mit Neufassg

SELBSTBERECHNUNG
Erfassungsnummer 10-262.657/2003
öffentliche Notare Dr. Wilfried KÖHLER
Dr. Rudolf KAINDL & Dr. Rainer BÜRR
Amtssitz: Wien-Donaustadt

2. Berichtigung zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 29.7.1993

mit gleichzeitiger Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages, ----------
abgeschlossen zwischen den in der diesem Vertrag ---------
als ..... **Beilage A**
angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft ----------
------- **GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,** -------
mit dem Grundstück Nummer 1241/3 Baufl.(Gebäude), Baufl. (befestigt) Pramerg. 12, Müllnerg. 27, ----------
wie folgt: ----------

I.
Miteigentumsanteile, Nutzwert, Wohnungseigentumseinräumung

1) Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der obgenannten Liegenschaft, und zwar mit den in der Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle ausgewiesenen Anteilen, wobei an der Liegenschaft Wohnungseigentum bereits mit Wohnungseigentumsvertrag vom 29.7.1993 begründet wurde.
2) Für die gegenständliche Liegenschaft wurden insbesondere unter Berücksichtigung der Abänderung der inneren Einteilung und von Widmungen in den Bestandsobjekten sämtlicher Geschoße, insbesondere der Umwidmung der Wohnung Top Nr.14 in ein Büro sowie des Ausbaues des Dachgeschoßes in zwei Ebenen mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 13.1.2003, sowie Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.Ing. Robert HANDGRIFF vom 12.12.2002 die Nutzwerte neu berechnet bzw. festgestellt. ----------

Sämtlichen Vertragsparteien ist die Entscheidung der MA 16, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 13.1.2003 bekannt und stimmen diese zum Zwecke der Berichtigung des Wohnungseigentums bzw. Begründung von Wohnungseigentum an den Dachgeschoßwohnungen der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile auf die in Spalte 5 bzw. 6 der Tabelle genannten Anteile zu. ----------

Die Vertragsparteien beschließen gleichzeitig eine Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages, mit welcher die seit Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages erfolgten Novellierungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die seither erfolgte höchstgerichtliche Rechtsprechung berücksichtigt wird. ----------

3) Die Vertragsparteien räumen einander hiemit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der geltenden Fassung (WEG 2002) das ausschließliche Nutzungsrecht an den in der Tabelle in den Spalten 1 und 2 angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft, somit das Wohnungseigentum, ein, den Ehegatten Mag. Damir BENKOTIC und Mira BENKOTIC sowie Dkfm. Predrag MATUSKO und Dr. Mladena MATUSKO-PASKVAN **jeweils gemeinsam.** ----------

4) Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsberichtigung bzw. -begründung) gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. ----------

II.
Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

Umbauten

1) Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. ----------
Darüberhinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen, zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer

vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. ----------

Die Vertragsparteien räumen einander auch wechselseitig das Recht ein, bei Vorliegen der erforderlichen Baugenehmigungen die ihnen zukommenden selbständigen Räumlichkeiten, insbesondere zum Zwecke der Kategorieanhebung (Einbau von Badezimmer und WC) zu verändern. -

Solche Baumaßnahmen dürfen nur durch gewerblich befugte Gewerbsleute durchgeführt werden, wobei alle öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind und der Baubehörde sowie der Hausverwaltung der Bauführer bzw. Baukoordinator bekannt zu geben ist. ----------

Für den Fall, dass sich daraus die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen bereits jetzt zu, und verpflichten sich desweiteren, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen, wobei die damit in Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat. --

<u>Telekommunikationsanschlüsse</u>

2) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Anbringung von höchstens einer Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) je Bestandobjekt und nur an der hofseitigen Fassade, am Dach oder im Innenbereich einer Loggia sowie auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers gestattet ist, dies alles nur für den Fall, dass weder eine Gemeinschaftsanlage noch ein Anschluss an einen Kabelnetzbetreiber besteht. Für den Fall, dass eine solche gemeinschaftliche Empfangsanlage besteht, sind die Anschluss- und Betriebskosten mit dem Betreiber dieser Anlage von jedem Wohnungseigentümer mit einem separaten Anschlussvertrag zu regeln. -------

3) Allfällige, von Wohnungseigentümern errichtete Satellitenempfangsanlagen auf dem Dach sind auf deren Kosten im Falle eines Dachgeschoßaus- oder -umbaues zu entfernen und nach dessen Fertigstellung wieder auf deren Kosten so zu installieren, dass sich hiedurch weder blickmäßig noch lichtmäßig eine ortsunübliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Dachgeschoßwohnung bzw. damit verbundener Terrassen ergibt. ----------

Widmung

4) Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro und Ordination). ----------

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet. ----------

III.
Aufwendungen, Aufteilungsschlüssel, Rücklage, Erhaltung

Aufwendungen

1) Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge und Betriebskosten) die Aufteilung im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche. ----------

Für im selbstständigen Wohnungseigentum stehende Lager, Magazine, Abstellräume oder Garagen ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrundezulegen, sondern eine verminderte Nutzfläche, welche in der Weise errechnet wird, dass von der tatsächlichen Nutzfläche anteilsmäßig jener Teil abzuziehen ist, welcher dem im Nutzwertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschlag entspricht. (Beispiel: Regelnutzwert 1/m² minus Abschlag von 0,6/m², sohin zugrundezulegende Nutzfläche nur 0,4/m² pro m² tatsächliche Nutzfläche) ----------

2) Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten im Sinne des Vorabsatzes findet nicht statt und verzichten die Vertragsparteien auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. ----------

3) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten samt damit verbundener Prozess- und Vertretungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig entsprechend Absatz 1) dieses Vertragspunktes zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter geltend zu machen. -------- -------

Haftungseinschränkung hinsichtlich Altmieter

4) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass zumindest im Falle noch vorhandener Altmietverhältnisse im Hause seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen (z.B. Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gestellt werden könnten. Sollten sich Forderungen der Mieter auf Zahlungen beziehen, die von diesen vor der Wohnungseigentumsbegründung geleistet wurden, so haften dafür im Innenverhältnis jene Wohnungseigentümer, deren Objekte an diese Mieter bis zum Tage der Wohnungseigentumsbegründung vermietet waren bzw. noch vermietet sind. ----------

Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass sich nach mietrechtlichen Vorschriften ein Anspruch der Mieter auf Dotierung einer Hauptmietzinsreserve (§ 20 MRG) ergibt. Sollten in diesem Zusammenhang Forderungen seitens der Mieter gestellt werden, so haftet jeder Wohnungseigentümer für jene Beträge, die nach mietrechtlichen Vorschriften für das ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Objekt in der Hauptmietzinsreserve auszuweisen sind. Dies gilt auch für jene Beträge, die im Zuge eines allfälligen Verfahrens nach §§ 18ff MRG auf das Objekt entfallen. ----------

Rücklage

5) Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen gemeinschaftlichen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG 2002) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt jeweils dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. ----------

Bis auf weiteres wird ein monatlicher Rücklagenbetrag von € 0,22/m² entsprechend der Nutzflächenberechnung nach Vertragspunkt III. 1) eingehoben. ----------

Erhaltungsarbeiten

6) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon ausgenommen ist jedoch die Erhaltung der Fenster und Außentüren, der Oberflächenbeläge der Loggien, Balkone und Terrassen sowie technischer Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler) im Inneren der einzelnen Objekte; die Ausnahme gilt jedoch nicht für fest installierte Versorgungsleitungen, deren Erhaltung jedenfalls der Gemeinschaft obliegt. ------

7) Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt vom WEG 2002 abweichende Regelung des Aufteilungsschlüssels ist als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 (8) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen und heben somit sämtliche Vertragsparteien unter einem die in der Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages vom 31.3.1999 getroffene Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen vollinhaltlich auf, sodass die dementsprechende Ersichtlichmachung in CLNR 3a zu löschen ist. ----------

Umbauten an allgemeinen Teilen

8) Ist im Einzelfall eine Zusammenlegung oder Trennung von

Wohnungseigentumsobjekten nur durch Einbeziehung von Gangflächen oder Gang-WC sinnvoll durchzuführen, erklären alle Wohnungseigentümer bereits jetzt hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung, da sich durch die Einbeziehung solcher Allgemeinflächen in ein Wohnungseigentumsobjekt auch der Anteil der nicht hievon betroffenen Wohnungseigentümer an der für die Berechnung der Gesamtaufwendungen maßgeblichen Gesamtfläche verringert. Sämtliche Wohnungseigentümer stimmen dem sowie allen hiezu erforderlichen Zu-, Um-, Auf- und Einbauten zu, einschließlich etwaiger erforderlicher Fundamentverstärkungen im Zuge des Dachgeschoßausbaues, zu. -----

Diese Zustimmung gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass hiedurch nicht in den Bestand oder die Nutzung der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. ----------

Sämtliche Vertragsparteien erteilen einer im Zuge der vorstehenden Zu-, Um-, Auf- und Einbauten etwa erforderlichen Berichtigung der Nutzwerte ihre Zustimmung und verpflichten sich gleichzeitig, den allenfalls erforderlichen weiteren Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Berichtigung dieser Nutzwerte im Grundbuch sofort nach Vorliegen desselben zu unterfertigen, wobei entsprechende Anteilsabtretungen oder Anteilsübernahmen unentgeltlich zu erfolgen haben. ----------

Personenaufzug

9) Die Wohnungseigentümer stimmen zu, dass auf Kosten der "BEDFORD" Immobilien Handelsgesellschaft mbH bzw. deren Rechtsnachfolgern der Einbau eines Personenaufzuges vorgenommen wird, soferne hiedurch nicht in den Bestand oder die Nutzung des Wohnungseigentums der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. ----------

Die Benützung eines solchen Personenaufzuges steht jenen Wohnungseigentümern bzw. Mietern zu, denen das Recht zur Mitbenützung (in der Regel gegen Bezahlung eines Anteiles an den Errichtungskosten) von dem vorgenannten Errichter eingeräumt wurde. Die Betriebs-, -

Reparatur- und Erhaltungskosten dieses Personenliftes sind von den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern im vereinbarten anteiligen Ausmaß zu tragen; wenn eine solche separate Vereinbarung nicht getroffen wird, sind diese Kosten unter Anwendung des Absatzes 1) dieses Vertragspunktes nach Maßgabe der Verhältnisse der Nutzfläche ihrer Bestandräumlichkeiten zur Gesamtnutzfläche jener Bestandräumlichkeiten mitzutragen, deren Eigentümer an der Aufzugsanlage teilnehmen. ----------

Dachgeschoßausbau

10) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, davon Kenntnis zu haben, dass die "BEDFORD" Immobilien Handelsgesellschaft mbH das ausschließliche Recht auf Benützung der Dachgeschoßflächen hat und dieser auch das Recht zusteht, durch Ausbau des Dachgeschoßes in dem durch die Bauordnung möglichen Ausmaß und Umfang (allenfalls auch mit einer Aufstockung des Gebäudes) Eigentumswohnungen zu schaffen. ----------

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie dem Ausbau des Dachgeschoßes auch durch einen Rechtsnachfolger der "BEDFORD" Immobilien Handelsgesellschaft mbH mit allfälligen Änderungen im Rahmen der Bauordnung und im Rahmen der Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages ausdrücklich zustimmen und sich auch verpflichten, allfällige spätere Änderungen der Nutzwerte, welche durch den Dachgeschoßausbau bzw. Planänderungen desselben erforderlich werden, zu unterfertigen, wobei entsprechende Anteilsabtretungen oder Anteilsübernahmen unentgeltlich zu erfolgen haben. ----------

Die Kosten der Errichtung der Dachgeschoßwohnungen trägt ausschließlich die "BEDFORD" Immobilien Handelsgesellschaft mbH bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Dachgeschoßes. ----------

Der Bauherr für die Errichtung der Dachgeschoßwohnungen im Sinne dieses Vertragspunktes verpflichtet sich, eine angemessene Bauschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und den Wohnungseigentümern vor Baubeginn nachzuweisen und die Wohnungseigentümer hinsichtlich -

aller aus der Bauführung allenfalls entstehenden Schäden vollkommen schad- und klaglos zu halten. ----

Festgestellt wird, dass für den vorgenannten Dachgeschoßausbau bereits die entsprechende Baugenehmigung vorliegt, mit dem Ausbau bereits begonnen wurde und die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen in der diesem Vertrag zugrundeliegenden Entscheidung der MA 16 und dem entsprechenden Gutachten (Vertragspunkt I. 2)) bereits berücksichtigt sind. ----------

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass hinsichtlich Dachterrassen, die allenfalls den im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnungen zugeordnet sind, Bodenbelag und Geländer (welcher Natur immer) Teil dieser Eigentumswohnung sind. Allfällige daran vorzunehmende Erhaltungsarbeiten sind auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der Dachgeschoßwohnung durchzuführen. Bei auftretenden Undichtheiten in diesen Bereichen, die auf normale Abnutzungserscheinungen der allgemeinen Teile der Liegenschaft zurückzuführen sind, trägt allfällige Reparaturen die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Betriebskosten und sonstigen laufenden Aufwendungen für die durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau entstandenen Wohnungseigentumsobjekte sind ab Fertigstellunganzeige oder Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben, spätestens jedoch ab der tatsächlichen Benützung, durch die jeweiligen Eigentümer zu entrichten. ----------

IV.
Verwaltung

1) Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt. ----------
Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durch-

zusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters (§ 20 Abs 5 WEG 2002), rückständige Zahlungen von Miteigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen. ----------

Versicherungen

2) Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Wohnungseigentümer in allenfalls bereits bestehende Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten und erklären sich diese weiters damit einverstanden, dass die Hausverwaltung die üblichen und zweckmäßigen Versicherungen für die gesamte Anlage abschließt. Dazu zählen jedenfalls Versicherung gegen Brand, Wasser- und Sturmschaden sowie eine angemessene Haftpflichtversicherung für Schäden Dritter, die auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft möglicherweise entstehen. ----------

V.
Aufsandung

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft - ------- **GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,** ------- nachstehende Eintragungen vorgenommen werden: ----------

a) **im Eigentumsblatt:** ----------
bei den in der Tabelle Spalte 3 genannten Eigentümern die Einverleibung der berichtigten Eigentumsanteile laut Spalte 5 bzw. 6 der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Objekten, ----------

b) **im Lastenblatt:** ----------
Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 (8) WEG sowie - die Löschung der Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG, CLNR 3a, TZ 3924/1999. ----------

VI.
Sonstiges

1) Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen in Ansehung der Vertragsparteien auf deren Erben und Rechtsnachfolger über und sind auf diese zu überbinden.

2) Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages trägt die "BEDFORD" Immobilien Handelsgesellschaft mbH zur Gänze. ----------

VII.
Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ----------
Herrn öffentl. Notar Dr. Rudolf KAINDL,
1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3,
Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls erforderlich sein werden sowie zur Unterfertigung etwaiger Nachträge oder Ergänzungen zum Wohnungseigentumsvertrag, soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind. ----------

Wien, am 17. 4. 2003

[redacted]

Wien, am 21. Mai 2003

[redacted]

23.5.1971

Wien, am 12.05.2003

[redacted]

Wien, am 22. Mai 2003

[redacted]

6.6.1975

Wien, am 15.05.2003

[redacted]

15.12.1970

19.12.71

Wien, am 02. Juni 2003

[redacted]

01.04.1949

Z:\INODAT\BENUTZER\09\BEDFORD\PRAMER12\WEBER-DG.WPD

Wien, am 28. Mai 2003

[redacted]

5.6.1948

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,
1090 Wien, Pramergasse 12,

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	**Bestand-gegenstand**	**Eigentümer**	**derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.**	**zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2378 Ant.**	**verb.Ant.in 4756 Ant.**
Erdgeschoß		[redacted]			
R1	Abstellraum		zus. 979	3	
2/3	Wohnung mit Terrasse		w.o.	102	
5-8	Büro		w.o.	232	
Mezzanin					
9	Wohnung		w.o.	55	
10	Wohnung		66	66	
11	Wohnung		zus. 979	86	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2378 Ant.	verb.Ant.in 4756 Ant.
12	Wohnung	[redacted]	72	77	
13	Wohnung		zus. 73	71	71 71
1. Stock					
14	Büro		48	66	
15	Wohnung		zus. 979	66	
16	Wohnung		80	86	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2378 Ant.	verb.Ant.in 4756 Ant.
17	Wohnung	[redacted]	70	77	
18	Wohnung		zus. 71	67	67 67
2. Stock:					
19	Wohnung		48	57	
20	Wohnung		63	67	
21	Wohnung		zus. 979	87	
22	Wohnung		w.o.	79	
23	Wohnung		w.o.	73	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2378 Ant.	verb.Ant.in 4756 Ant.
3. Stock		[redacted]			
24	Wohnung		46	57	
25	Wohnung		zus. 979	67	
26	Wohnung		w.o.	83	
27	Wohnung		w.o.	79	
28	Wohnung		69	73	
1. Dachgeschoß					
29	Wohnung		zus. 979	83	
30	Wohnung		w.o.	105	
31	Wohnung		w.o.	81	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2378 Ant.	verb.Ant.in 4756 Ant.
2. Dachgeschoß					
32	Wohnung mit Terrasse	[redacted]	zus. 979	83	
33	Wohnung mit Terrasse		w.o.	86	
34	Wohnung mit Terrasse		w.o.	68	
35	Wohnung mit Terrasse		w.o.	96	

insgesamt 2378

Nachtrag zur
2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag

Festgehalten wird, dass bis zum heutigen Tage die 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag von: ----------

a) [redacted]
b)
c)
d)
e)
f)
g)
h)
i)
j)

beglaubigt unterfertigt wurde und daher diese Miteigentümer Herr [redacted] Vollmacht zur Errichtung allfälliger Nachträge erteilt haben. ----------

In der dieser vorgenannten 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag zugrundeliegenden Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 13.1.2003, MA 16 - Schli-ZS 8617/2002, ist jedoch das Wohnungseigentumsobjekt Top 14 aufgrund einer irrtümlichen Umwidmung in ein Büro dort als solches ausgewiesen und wurde nun in der neuen Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16 vom 25.11.2003, MA 16 - Schli-ZS 8087/2003, das Büro Top 14 aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Rückwidmung wieder als in eine Wohnung umgewidmet ausgewiesen. -----

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft beträgt durch die vorgenannte Änderung der Nutzwerte nunmehr ..... 2002.

Die nachgenannten Parteien, und zwar: ----------

1) Herr [redacted] als Bevollmächtigter der eingangs dieser Urkunde unter a) - j) genannten Parteien, ----------

2) [redacted]

3)

erklären daher, der vorstehenden 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag mit der Maßgabe beizutreten, dass: ---------

- anstelle des dort genannten Gutachtens des Architekt Dipl.Ing. Robert Handgriff vom 12.12.2002 nunmehr dessen Gutachten vom 21.11.2003 tritt, ----------
- weiters neben der dort genannten Entscheidung der MA 16 vom 13.1.2003 deren Entscheidung vom 25.11.2003 gilt, und zwar insoweit, als die erstgenannte Entscheidung durch die letztgenannte Entscheidung abgeändert wird, und --------
- anstelle der der vorgenannten 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./A angeschlossenen Tabelle nunmehr die diesem Nachtrag nachfolgende, als Beilage ./B bezeichnete Tabelle Gültigkeit hat. ----------

-.-.-.-

Sämtliche übrigen Bestimmungen der 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag bleiben unverändert und aufrecht. ----------

Wien, am 05. Dez. 2003

[redacted]

Wien, am 17.12.2003

[redacted]

gült. 13. 12. 1944

Wien, am 09. Dez. 2003

[redacted]

./B

TABELLE

zur 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,
1090 Wien, Pramergasse 12,

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	**Bestand-gegenstand**	**Eigentümer**	**derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.**	**zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2365 Ant.**	**verb.Ant.in 4730 Ant.**
Erdgeschoß		[redacted]			
R1	Abstellraum		zus. 979	3	
2/3	Wohnung mit Terrasse		w.o.	102	
5-8	Büro		w.o.	232	
Mezzanin					
9	Wohnung		w.o.	55	
10	Wohnung		66	66	
11	Wohnung		zus. 979	86	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2365 Ant.	verb.Ant.in 4730 Ant.
12	Wohnung	[redacted]	72	77	
13	Wohnung		zus. 73	71	71 71
1. Stock					
14	Wohnung		48	53	
15	Wohnung		zus. 979	66	
16	Wohnung		80	86	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2365 Ant.	verb.Ant.in 4730 Ant.
17	Wohnung	[redacted]	70	77	
18	Wohnung		zus. 71	67	67 67
2. Stock:					
19	Wohnung		48	57	
20	Wohnung		63	67	
21	Wohnung		zus. 979	87	
22	Wohnung		w.o.	79	
23	Wohnung		w.o.	73	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2365 Ant.	verb.Ant.in 4730 Ant.
3. Stock					
24	Wohnung	[redacted]	46	57	
25	Wohnung		zus. 979	67	
26	Wohnung		w.o.	83	
27	Wohnung		w.o.	79	
28	Wohnung		69	73	
1. Dachgeschoß					
29	Wohnung		zus. 979	83	
30	Wohnung		w.o.	105	
31	Wohnung		w.o.	81	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1685 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2365 Ant.	verb.Ant.in 4730 Ant.
2. Dachgeschoß					
32	Wohnung mit Terrasse	[redacted]	zus. 979	83	
33	Wohnung mit Terrasse		w.o.	86	
34	Wohnung mit Terrasse		w.o.	68	
35	Wohnung mit Terrasse		w.o.	96	

insgesamt 2365

Dr. Wilfried KÖHLER
öffentlicher Notar
Wien - Donaustadt

4052/2005

Abschrift

./A

SELBSTBERECHNUNG
Erfassungsnummer 10246863/2005
Öffentliche Notare Dr. Wilfried KÖHLER
Dr. Rudolf KAINDL & Dr. Rainer DÜRR
Amtssitz: Wien-Donaustadt

3. Berichtigung zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 29.7.1993

abgeschlossen zwischen den in der diesem Vertrag ----------
als ..... **Beilage ./A**
angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft ----------
------- **GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,** -------
mit dem Grundstück Nummer 1241/3 Baufl.(Gebäude), Baufl. (befestigt) Müllnergsse 27, Pramergasse 12, ----------
wie folgt: ----------

I.

Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 29.7.1993 wurde ob der vorgenannten Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, das Wohnungseigentum zwischen den Miteigentümern mit Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages vom 31.3.1999 inhaltlich neu geregelt und schließlich mit 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag vom 17.12.2003 das Wohnungseigentum berichtigt und wurde dies auch grundbücherlich durchgeführt. ----------

II.

Nunmehr wurden mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, vom 8.7.2005, Zahl: MA 16 - Schli-ZS 3047/2005, Wien 9, Pramergasse 12 id.m. Müllnergasse 27, aufgrund des Planaustausches für den Dachgeschoßausbau und der Zusammenlegung der Wohnung W 27 mit W 28 die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte neu festgesetzt und daher das seinerzeitige Nutzwertgutachten insoweit abgeändert. ----------

Tel.: +43/1/203 35 05 · Fax DW 14 · E-Mail: office@dr-koehler.at

Insbesondere wird festgehalten, dass die Flächen der in der 2. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag angeführten Wohnungen W 31 und W 34 zu einer Wohnung mit der Bezeichnung W 29 zusammengelegt wurden, die Wohnung W 32 durch Änderung des Flächenausmaßes einen neuen Nutzwert erhalten hat, die im Grundbuch mit W 35 bezeichnete Wohnung nunmehr die Bezeichnung W 33 erhalten hat und sich deren Nutzwert geringfügig vermindert hat, weiters die bisher mit W 29 bezeichnete Wohnung ein anderes Ausmaß, somit einen neuen Nutzwert und auch die neue Bezeichnung W 30 erhalten hat und schließlich die bisher mit W 30 und W 33 bezeichneten Wohnungen zusammengelegt wurden und einen neuen Nutzwert und die neue Bezeichnung W 31 erhielten. ----------

Es sind sohin anstelle der ursprünglich in den beiden Dachgeschoßen baubehördlich genehmigten 7 Wohnungen nunmehr lediglich 5 Wohnungen hergestellt worden. ----------

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbstständigen Objekte der Liegenschaft beträgt durch die Neufestsetzung der Nutzwerte nunmehr ..... **2382.**

Aufgrund des Gutachtens des Architekten Dipl.-Ing. Robert HANDGRIFF vom 30.6.2005 befinden sich nunmehr in dem auf der vorangeführten Liegenschaft errichteten Haus, ----------
------ **1090 Wien, Pramergasse 12 id.m. Müllnergasse 27,** ------
28 (achtundzwanzig) selbstständige Räumlichkeiten, wovon ein Abstellraum nicht bewertet wurde. ----------

III.

Sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft ----------
------- **GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,** --------
berichtigen hiemit unter gleichzeitiger Übertragung und Übernahme der jeweiligen Differenzanteile, wobei die Übergabe und Übernahme derselben bereits durch räumliche Einbeziehung erfolgt ist, und zwar ohne wechselseitigen Wertausgleich, aufgrund der im Punkt II. angeführten neuen Urkunden den Wohnungseigentumsvertrag vom 29.7.1993 samt Berichtigungen zum Wohnungseigentumsvertrag, insbesondere die in diesen Verträgen enthaltenen Tabellen, sodass diese in ihrer neuen Fassung ent-

sprechend der dieser Urkunde als ..... ./A angeschlossenen Tabelle lautet, räumen einander sohin wechselseitig das Wohnungseigentum für die in dieser Tabelle unter Spalte 3 genannten Miteigentümer an den in Spalten 1 und 2 genannten Wohnungseigentumsobjekten zu den in den Spalte 5 bzw. 6 angeführten Mindestanteilen ein und erteilen hiemit ihre Zustimmung zur Einverleibung und Einräumung des Wohnungseigentums entsprechend obgenannter Tabelle, Beilage ./A. --

V.

Die Liegenschaftseigentümer erteilen sohin ihre Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der Liegenschaft ----------
------- **GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,** --------
die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes samt Begründung und Berichtigung des Wohnungseigentums an den in Spalte 1 bezeichneten, in Spalte 2 näher beschriebenen selbstständigen Räumlichkeiten für die in Spalte 3 genannten Miteigentümer zu den in den Spalten 5 bzw. 6 angeführten Anteilen jeweils der dieser Urkunde als Beilage ./A angeschlossenen Tabelle, bewilligt werden könne und möge. ----------

VI.

Alle Vertragsparteien ermächtigen hiemit ----------
[redacted]
die allenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und etwaiger Berichtigung der Nutzwertanteile notwendigen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, sowie auch alle künftig aufgrund von Auf-, Zu- oder Umbauten etc. erforderlichen Urkunden, insbesondere diesbezügliche Änderungen oder Berichtigungen der bestehenden beziehungsweise künftigen Nutzwertanteile jeweils in ihrem Namen zu errichten und zu unterfertigen. ----------

VII.

In allen übrigen Punkten bleibt der Wohnungseigentumsvertrag

vom 29.7.1993 sowie der Berichtigungen zum Wohnungseigentumsvertrag vom 31.3.1999 und vom 17.12.2003 vollinhaltlich unverändert und aufrecht. ----------

VIII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt [redacted] zur Gänze. ----------

Wien, am 5. Aug. 2005

Spittal/Drau, am 9.9.2005

[redacted]

[redacted]

Wien, am 10. AUG. 2005

[redacted] 28.6.1957

[redacted]

Wien, am 30. AUG. 2005

[redacted]

U:

./A

TABELLE

zur 3. Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag über die Liegenschaft GRUNDBUCH 01002 Alsergrund, Einlagezahl 752,
1090 Wien, Pramergasse 12 id.m. Müllnergasse 27

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	**Bestand-gegenstand**	**Eigentümer**	**derzeitige Mindestant. in 2365 Ant.**	**zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2382 Ant.**	**verb.Ant.in 4764 Ant.**
Erdgeschoß					
R1	Abstellraum	[redacted]	zus. 1082	3 .	
2/3	Wohnung mit Terrasse		w.o.	102 .	
5-8	Büro		w.o.	232 .	
Mezzanin					
9	Wohnung		w.o.	55 .	
10	Wohnung		66	66 .	
11	Wohnung		zus. 1082	86 .	

1 Geschoss top.Nr.	2 Bestand- gegenstand	3 Eigentümer	4 derzeitige Mindestant. in 2365 Ant.	5 zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2382 Ant.	6 verb.Ant.in 4764 Ant.
12	Wohnung	[redacted]	77	77	
13	Wohnung		zus. 71	71	71 71
1. Stock					
14	Wohnung		zus. 53	53	53 53
15	Wohnung		zus. 1082	66	
16	Wohnung		86	86	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 2365 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2382 Ant.	verb.Ant.in 4764 Ant.
17	Wohnung	[redacted]	77	77	
18	Wohnung		67	67	
2. Stock:					
19	Wohnung		57	57	
20	Wohnung		67	67	
21	Wohnung		zus. 1082	87	
22	Wohnung		w.o.	79	
23	Wohnung		w.o.	73	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 2365 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2382 Ant.	verb.Ant.in 4764 Ant.
3. Stock					
24	Wohnung	[redacted]	57	56	
25	Wohnung		zus. 1082	67	
26	Wohnung		w.o.	83	
27+28	Wohnung		insg. 152	169	
1. Dachgeschoß					
29	Wohnung mit Terrasse		zus. 1082	105	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand-gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 2365 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 2382 Ant.	verb.Ant.in 4764 Ant.
2. Dachgeschoß					
30	Wohnung mit 2 Terrassen	[redacted]	zus. 83	135	135 135
31	Wohnung mit Terrasse		zus. 191	151	151 151
32	Wohnung mit Terrasse		83	121	
33	Wohnung mit 2 Terrassen		96	91	

insgesamt 2382

§ 8

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

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

das Jahr S 3.335,88 beträgt.

2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigten gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8–12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anläßlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Mülleimern zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Mülleimern noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Bestandobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Wien am 9.3.1988

[redacted]

Vermieter

[redacted]

Mieter

1 Anlage ./Hür 1

Mietvertrag

Tür Nr. .....

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen mit angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG

Gebührenpflichtig

Gleichschriften bestätigt gem. § 25 (2) Gebühren Ges. 1957

Wien, am 20. März 1989

100 x 100

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

Zwischen ----------Hauseinhaberung des Hauses----------
als Hauseigentümer(in)

—in der Folge Vermieter genannt— vertreten durch ---------- [redacted] ----------

und [redacted] ----------

derzeit wohnhaft in ----1o9o Wien, Pramergasse 9----------

—in der Folge Mieter genannt— wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

~~1. Vermietet wird die Wohnung im Hause~~ .....

..... Nr. ....., Stiege ....., Stock ....., Tür .....

bestehend aus ..... Zimmer(n), ... Kabinett(en), Abstellraum, Küche ~~Kochnische~~, Vorraum, Klosett,

Wasserentnahmestelle .....

Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in .....

.....) sowie mit Zentralheizung — Etagenheizung — .....heizung in allen Haupträumen.
Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar

— in ..... Zustand. Es gilt Kategorie .....

Die Nutzfläche beträgt ....1o,53..... m²

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
~~Der Wohnungsmieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.~~

oder

~~Vermietet werden die Geschäftsräume~~ wird ein Raum 1o9o Wien , Pramergasse 12 im Hause ..... Nr. .....,

Stiege ....., Stock ....., Tür 1 bestehend aus ----------

Die Nutzfläche beträgt .....m².

Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines Büros---------- verwendet werden.

2. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug- ..... mitzubenutzen.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am ------1. März 1989---------- und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen ~~—vierteljährigen—halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalender~~—vierteljahres—~~
~~gerichtlich~~ aufgekündigt werden.

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen~~
~~gerichtlich aufgekündigt werden.~~

Mietvertrag II / 1984, Josef Neuf Gesellschaft m.b.H., 1080 Wien, Bennogasse 23, Tel. 42 65 24, 42 14 17

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... das ist bis~~

..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

oder

Der am ..... geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am .....) mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung: .....

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);

c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich – halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
   b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
   S ..... (in Worten: Schilling .....) beträgt und nach Pkt. 3 wertgesichert ist
   c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
   e) der Umsatzsteuer.
2. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S 252.72 in Worten: Schilling Zweihundert-fünfzigzwei 72/100----------

   Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der

   erhöhte Hauptmietzins von S..... in Worten: Schilling .....

   zu entrichten, soferne ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.
3. Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

   Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.....

   Schwankungen bis ausschließlich .....% bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Änderung voll berücksichtigt, sodaß sich die Miete den jeweiligen Indexänderungen ohne Abweichung anpaßt.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 7 oder 8 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit siehe § 7 .....%.
5. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren neben seinem Betriebskostenanteil an diesen Gebühren zu tragen.
6. Im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallende Gebrauchsabgaben hat der Mieter zu tragen.
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges – ..... beträgt derzeit .....%.
8. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:

   a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit .....%,
   b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
   Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
   Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit .....%.
9. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

   des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden – ..... zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

§ 5

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
   Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 6

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 7

Sonstige Vereinbarungen:

Derzeit werden keine Betriebskosten für das Mietobjekt vorgeschrieben. Sollten jedoch die Mieter des Hauses auf eine Verrechnung des Betriebskostenanteils bestehen, muß eine Vorschreibung erfolgen.

Mietvertrag

2/3/4/6/7

Tür Nr. .....

Anlage./III

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen mit angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG

Gebührenpflichtig

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

Diese Ausfertigung ist eine Gleichschrift
Erstschrift gestempelt mit S 152350

Zwischen der Hausinhabung [redacted]
als Hauseigentümer(in)

– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch .....

und [redacted]

derzeit wohnhaft in 1090 Wien, Pramergasse 9
– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

~~1. Vermietet wird die Wohnung im Hause .....~~

..... Nr. ....., Stiege ....., Stock ....., Tür .....

bestehend aus ..... Zimmer(n), ... Kabinett(en), Abstellraum, Küche-Kochnische, Vorraum, Klosett,

Wasserentnahmestelle .....

Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in .....

.....) sowie mit Zentralheizung – Etagenheizung – .....heizung in allen Haupträumen.
Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar

– in ..... Zustand. Es gilt Kategorie .....

Die Nutzfläche beträgt ..... m²

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
~~Der Wohnungsmieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.~~

oder

Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause 1090 Wien, Pramergasse Nr. 12,

Stiege ....., Stock 2/3/4/6/7/8, Tür ..... bestehend aus diverse Räumlichkeiten

Die Nutzfläche beträgt 241,76 m².

Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines Büroräumlichkeiten verwendet werden.

2. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug ..... mitzubenutzen.~~

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1.Jänner 1989 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen .....

a) unter Einhaltung einer einmonatigen ~~vierteljährigen halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ~~des Kalendervierteljahres~~ ~~gerichtlich~~ aufgekündigt werden.

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.~~

Mietvertrag II / 1984, Josef Neuf Gesellschaft m. b. H., 1080 Wien, Bennogasse 23, Tel. 42 65 24, 42 14 17

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ....., das ist bis~~

..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

oder

Der am ..... geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am .....) mietet die Wohnung zu Zwecken folgender Ausbildung: .....

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);

c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich – halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
   b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
   S ..... (in Worten: Schilling .....) beträgt und nach Pkt. 3 wertgesichert ist
   c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
   e) der Umsatzsteuer.
2. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S 6.500,-- in Worten: Schilling sechstausend-fünfhundert----------

   Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S ..... in Worten: Schilling .....

   zu entrichten, soferne ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.
3. Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

   Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl Dez.88

   Schwankungen bis ausschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Änderung voll berücksichtigt, sodaß sich die Miete den jeweiligen Indexänderungen ohne Abweichung anpaßt.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 7 oder 8 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 12,72 %.
5. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren neben seinem Betriebskostenanteil an diesen Gebühren zu tragen.
6. Im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallende Gebrauchsabgaben hat der Mieter zu tragen.
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges – ..... beträgt derzeit .....%.
8. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:
   a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit .....%,
   b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
   Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
   Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit .....%.
9. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden – ..... zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

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

§ 5

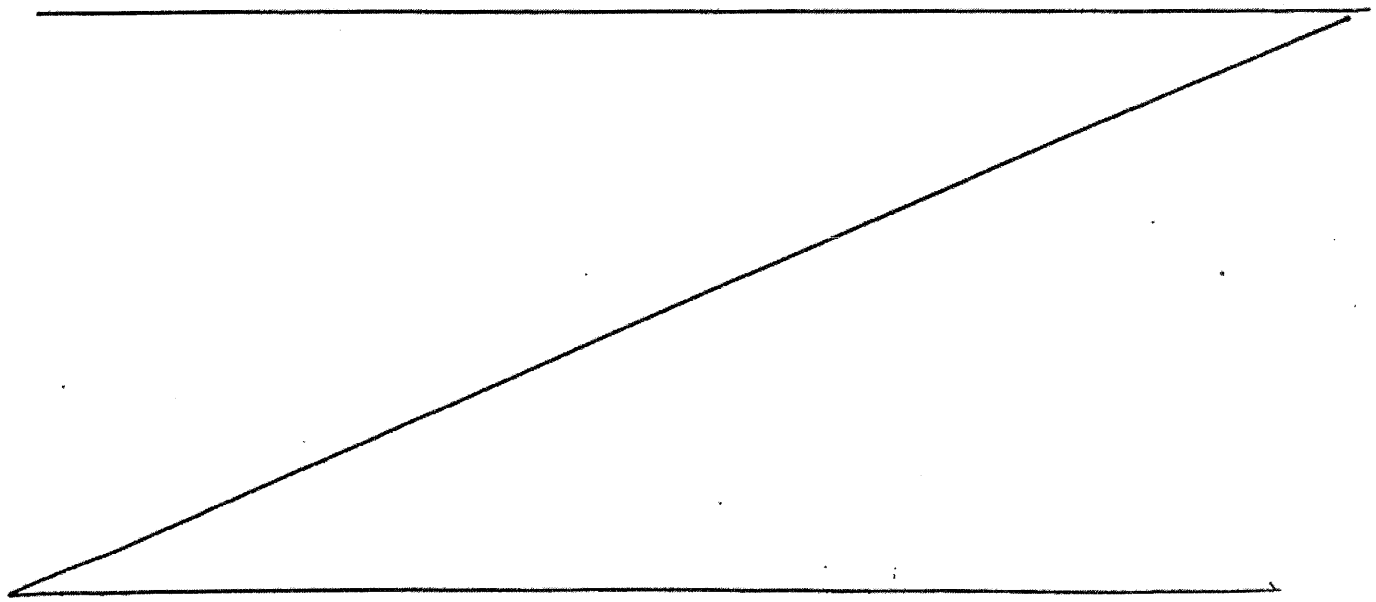
1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
   Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 6

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 7

Sonstige Vereinbarungen:



§ 8

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S 117.309,48 beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigten gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8–12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anläßlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Bestandobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Wien, am 12. P. 88

[redacted]

[redacted]

[redacted]

M

[redacted]

[redacted]

Wien, 1999 03 23

Prammergasse 12

Sehr geehrte[redacted]
aufgrund des Gespräches mit Herrn[redacted] vom 22.03.1999 erlauben wir uns Ihnen folgendes anzubieten:

1.) Sie überlassen uns Top 12 80,43m/2

2.) Sie erhalten dafür Top 2+3 159,71m/2
wir adaptieren: Top 2+3 entweder als Beratungszentrale oder als Kleiderausgabestelle.
oder: auf Wunsch Top 5 derzeitige Kleiderausgabe als Beratungszentrale.

3.) Der gesamte Mietzins incl. der Betriebskosten (heutiger Stand) bleibt unverändert spätere Änderungen der Betriebskosten werden jedoch anteilsmäßig angelastet.

Das heißt derzeitige Miete netto		S 8.040.05
	BK	3.929.90
	Manip. Geb.	45.—
	Summe	12.014.95

Miete nach Tausch Miete netto		S 6.933.73
	BK	5.036.22
	Manip. Geb.	45.--
	Summe	12. 014.95

Der Zahlungsbetrag bleibt für Sie in etwa unverändert, es verschieben sich die Positionen Miete und BK.
Wir sind jedoch gerne bereit Vorschläge Ihrerseits einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Immobilienges.m.b.H.

V O R S C H R E I B U N G

		Gült.	Auft.-Schlüssel	Netto	Gült.	U	I
1	HMZ	99.9999	0.00	318,34	99.9999	2	
2	EHVB	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
3	WWAF	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
4		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
5		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
6		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
7		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
8	BK	99.9999	9.66 m2	134,80	99.9999	2	
9		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
10		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
11		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
12		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
13		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
14		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
15	Manip.G.	99.9999	1 Anteile	15,00	99.9999	2	

04:	468,14
	93,63
a)	0,00
	******561,77
05:	468,14
	93,63
a)	0,00
	******561,77
06:	468,14
	93,63
a)	0,00
	******561,77
a)	
Abrechnung:	
	0,00

V O R S C H R E I B U N G

		Gült.	Auft.-Schlüssel	Netto	Gült.	U	I
1	HMZ	99.9999	0.00	5794,52	99.9999	2	
2	EHVB	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
3	WWAF	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
4		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
5		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
6		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
7		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
8	BK	99.9999	191.53 m2	2672,73	99.9999	2	
9		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
10		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
11		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
12		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
13		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
14		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
15	Manip.G.	99.9999	1 Anteile	15,00	99.9999	2	

04:	8482,25
	1696,45
a)	0,00
	****10178,70
05:	8482,25
	1696,45
a)	0,00
	****10178,70
06:	8482,25
	1696,45
a)	0,00
	****10178,70
a)	
Abrechnung:	
	0,00

V O R S C H R E I B U N G

		Gült.	Auft.-Schlüssel	Netto	Gült.	U	I
1	HMZ	99.9999	0.00	1927,19	99.9999	2	
2	EHVB	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
3	WWAF	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
4		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
5		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
6		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
7		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
8	BK	99.9999	80.43 m2	1122,37	99.9999	2	
9		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
10		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
11		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
12		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
13		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
14		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
15	Manip.G.	99.9999	1 Anteile	15,00	99.9999	2	

04:	3064,56
	612,91
a)	0,00
	*****3677,47
05:	3064,56
	612,91
a)	0,00
	*****3677,47
06:	3064,56
	612,91
a)	0,00
	*****3677,47
a)	
Abrechnung:	
	0,00

V O R S C H R E I B U N G

		Gült.	Auft.-Schlüssel	Netto	Gült.	U	I
1	HMZ	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
2	EHVB	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
3	WWAF	99.9999	0.00	0,00	99.9999	2	
4		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
5		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
6		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
7		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
8	BK	99.9999	159.71 m2	2228,69	99.9999	2	
9		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
10		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
11		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
12		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
13		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
14		99.9999	0.00	0,00	99.9999	0	
15	Manip.G.	99.9999	1 Anteile	15,00	99.9999	2	

04:	2243,69
	0,00
a)	0,00
*****	2243,69
05:	2243,69
	0,00
a)	0,00
*****	2243,69
06:	2243,69
	0,00
a)	0,00
*****	2243,69
a)	
Abrechnung:	
	0,00

Anlage /IV

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der

[redacted]

und der

I.

(1) Die [redacted] (im folgenden kurz BEDFORD) ist außerbücherliche und vorgemerkte Eigentümerin sämtlicher Anteile der Liegenschaft EZ 752 des Grundbuchs 01002 Alsergrund mit der Adresse Wien 9, Pramergasse 12, darunter den 28/1685 Anteilen B-LNR 3, verbunden mit Wohnungseigentum an Magazin top 1, den 148/1685 Anteilen B-LNR 4, verbunden mit Wohnungseigetum an Büro top 2/3, weiters den 180/1685 Anteilen B-LNR 5, verbunden mit Wohnungseigentum an Büro mit Lager top 5-8 und den 72/1685 Anteilen B-LNR 9, verbunden mit Wohnungseigentum an W top 12. Die Lage der Objekte ergibt sich aus der beiliegende Skizze (./1).

(2) [redacted] ist derzeit Mieterin der Räumlichkeiten Top 1 (teilweise), Top 5-8 und Top 12 des Hauses Wien 9, Pramergasse 12.

II.

(1) Einvernehmlich wird das Mietverhältnis hinsichtlich der Räumlichkeiten Top 12 zu dem in Punkt III. Abs 1 genannten Zeitpunkt beendet.

(2) Einvernehmlich wird weiters ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit hinsichtlich der Räumlichkeiten Top 2/3 zu dem in Punkt III. Abs 1 genannten Zeitpunkt begründet. Dieses Mietverhältnis kann unter Beachtung der Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsletzten aufgekündigt werden.

(3) Die Räumlichkeiten Top 1 sowie Top 2/3 werden entsprechend der beiliegenden, einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Ausstattungsbeschreibung des Architekten Mag.arch. Ing. Resch (./2) durch BEDFORD auf Kosten von BEDFORD vor dem in Punkt III. Abs 1 genannten Zeitpunkt adaptiert, sodaß zu dem in Punkt III. Abs 1 genannten Zeitpunkt die Räumlichkeiten dem in der Ausstattungsbeschreibung genannten Zustand entsprechen.

(4) [redacted] gestattet der [redacted], im Hausflur zusätzlich zu den bestehenden einen weiteren Briefkasten anzubringen.

III.

(1) Die Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich Top 12 und der Beginn des Mietverhältnisses hinsichtlich Top 2/3 erfolgt am 30.4.2000 (Tagesablauf), soferne bis dahin die vertragsgemäßen Adaptierung der Räumlichkeiten Top 1 und Top 2/3 entsprechend der in Punkt II. genannten Ausstattungsbeschreibung erfolgt ist und die Räumlichkeiten Top 2/3 übergeben wurden. Ungeachtet dieses Zeitpunkts ist die [redacted] berechtigt, die Lagerräumlichkeiten Top 2 ab 15.11.1999 und die Räumlichkeiten Top 3 ab 1.3.2000 zu

benutzen und sind die Räumlichkeiten Top 2 durch [redacted] bis 15.11.1999 und die Räumlichkeiten Top 3 durch [redacted] bis 28.2.2000 vertragsgemäß zu adaptieren und zu übergeben. Die Verpflichtung der [redacted] zur Zahlung des Mietzinses hinsichtlich Top 2/3 beginnt jedoch erst mit 1.5.2000 und endet die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses hinsichtlich Top 12 mit 30.4.2000.

(2) Diese Vereinbarung tritt jedenfalls außer Kraft, soferne die Übergabe und Übernahme gemäß Abs 1 nicht bis 15.3.2000 erfolgt ist. Für jeden Tag, den BEDFORD die Räumlichkeiten Top 2 einerseits und Top 3 andererseits verspätet in vertragsgemäß adaptiertem Zustand übergibt, ist BEDFORD verpflichtet, der [redacted] ein Pönale von jeweils S 300,-- zu bezahlen.

(3) Die [redacted] ist nicht verpflichtet, die Räumlichkeiten Top 12 vor Rückgabe in irgendeinen bestimmten Zustand zu versetzen.

IV.

Mit dem in Punkt III. Abs 1 genannten Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses entfällt die Verpflichtung der [redacted] für Top 12 zu bezahlen, mit demselben Zeitpunkt beginnt die Verpflichtung der [redacted] Mietzins für Top 2/3 zu bezahlen. Der Hauptmietzins für Top 2/3 bemißt sich derart, daß die Gesamtbelastung der [redacted] durch Hauptmietzins, Betriebskosten, etwaige sonstige Mietzinsbestandteile und Umsatzsteuer auf Basis der tatsächlichen Kosten für 1999 für Top 12 gleich ist der Gesamtbelastung der [redacted] für Hauptmietzins, Betriebskosten, etwaige sonstige Mietzinsbestandteile und Umsatzsteuer für Top 2/3. Liftkosten haben in beiden Fällen außer Ansatz zu bleiben. Die [redacted] ist nicht berechtigt, den Lift zu benützen und demgemäß auch nicht verpflichtet, Liftkosten zu tragen. Der derart errechnete Hauptmietzins für Top 2/3 ist mit dem Verbraucherpreisindex 1996 derart wertgesichert, daß er sich im gleichen Ausmaß

verändert, in dem sich die Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 1996 verändern, wobei eine Veränderung bis zu 5 % zu keiner Veränderung des Hauptmietzinses führt, die erste Indexzahl, die außerhalb der Bandbreite von 5 % liegt, jedoch voll berücksichtigt wird und sodann die Basis für weitere Veränderungen ist. Basis für diese Wertsicherungsvereinbarung ist die für den Monat Februar 2000 verlautbarte Indexzahl.

V.

(1) Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; die Vertragsteile verzichten darauf, vom Schriftformerfordernis abzugehen.

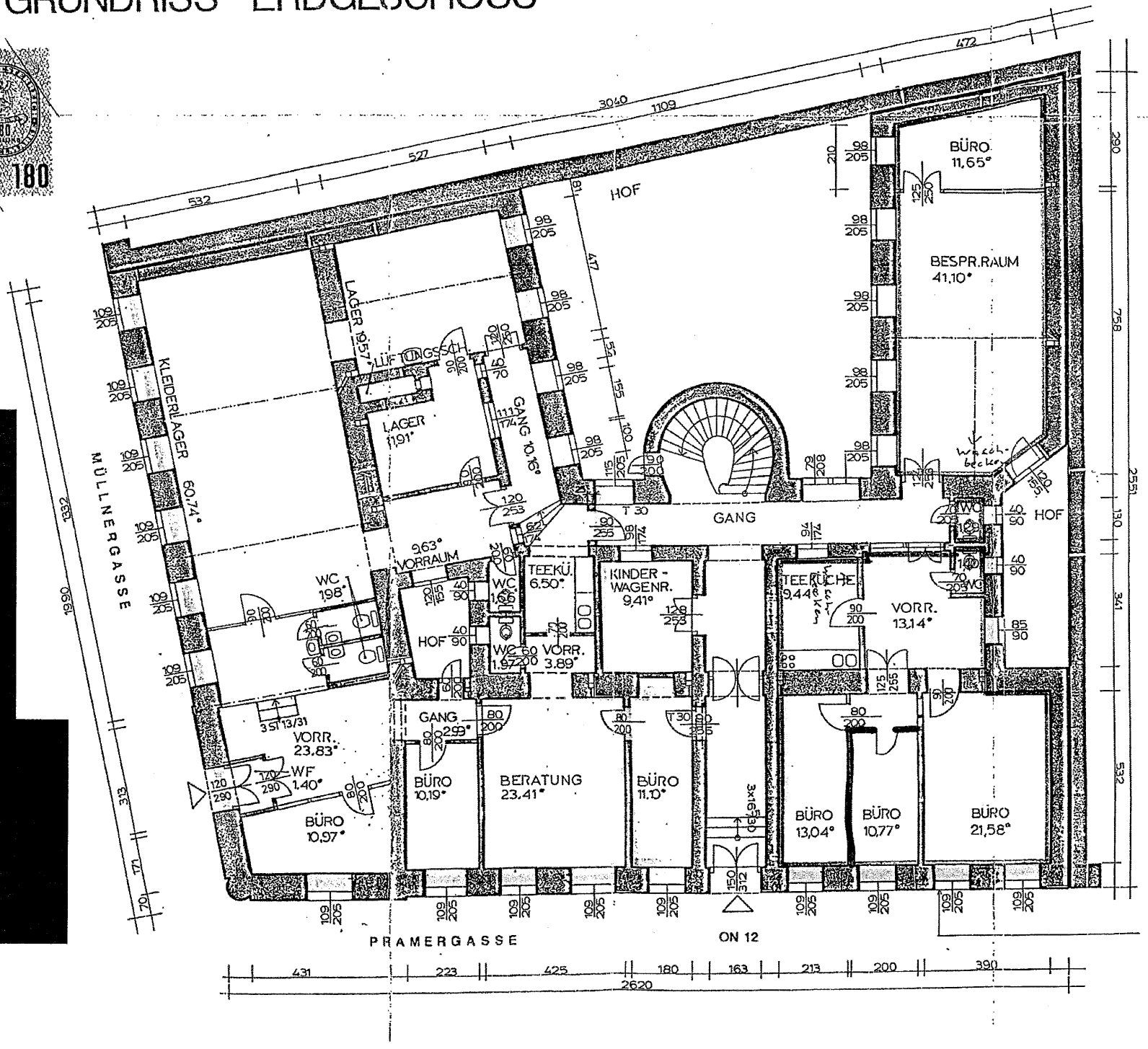
(2) Die durch diese Vereinbarung ausgelösten Gebühren trägt [redacted] ebenso die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung. Die Kosten rechtsfreundlicher Beratung und Vertretung trägt jede Seite selbst. Zu Zwecken der Gebührenbemessung wird festgehalten, daß die Gesamtmiete für Top 12 im Jahr 1999 voraussichtlich S 44.129,64 betragen wird.

ER/a/csv15 Wien, 17.11.1999

[redacted]

[redacted]

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



- Top 1
- Top 2
- Top 3
- Top 5-8

ALLE RÄUME ZENTRALGEHEIZT (GASETAGENHEIZUNG)

DIMENSIONIERUNG DER TRÄGER (UNTERFANGUNGEN) LT. STATIK

PARABETMAUER H=85 CM
AUSFÜHRUNG:
25 CM AUSSENPUTZ
30,0 CM HOCHLOCHZIEGEL „QUADRO 30"
2,0 CM INNENPUTZ

ARCHITEKT PROF. MAG. ARCH. ING. MANFRED FRANK RESCH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER, 1080 WIEN, PIARISTENGASSE 54/26
TEL: +43/1/405 2517, FAX: 405 9279, EMAIL: RKP@ARCHOFFICE.AT, HTTP://WWW.ARCHOFFICE.AT

Betrifft: **1090 WIEN, PRAMERGASSE 12/2 + 3**
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1 Gesamtfläche lt. beiliegendem Bestandsplan Nr. 195/88/14 vom 5.10.1992

(TOP 2:)	Besprechungs-raum	41,10 m2		
	Büro	11,65 m2		
	WC	1,29 m2	Summe (Top 2)	54,04 m2
(TOP 3:)	Teeküche	9,44 m2		
	Vorraum	13,14 m2		
	WC	1,40 m2		
	Büro	13,04 m2		
	Büro	10,77 m2		
	Büro	21,58 m2	Summe (Top 3)	69,37 m2
GESAMTSUMME (TOP 2 + 3)				**123,41 m2**

2 Adaptierungsmaßnahmen:

- Verbesserung der Wärmedämmung der Fußbodenkonstruktion gemäß Bauordnung für Wien, entsprechend dem Wärmedurchgangskoeffizienten für Geschoßdecken k(U) = 0,9 W/m2K und Verlegung eines fußwarmen Bodenbelages (z.B.: Marmoleum, Fa. FORBO). Diese Verbesserung ist vereinbarungsgemäß auch für Top1 durchzuführen.
  Der k(U)-Wert ist rechnerisch nachzuweisen.

- Verbesserung der Wärmedämmung der Wände zum Hauseingang von Top Nr. 3 auf einen maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten von K(U) = 0,7 W/m2 K. Diese Verbesserung ist vereinbarungsgemäß auch für Top1 durchzuführen.
  Der k(U)-Wert ist rechnerisch nachzuweisen.

- Wiederherstellung der Etagenheizung mit einer entsprechenden Bemessung der HK-Fläche für 23°/15°C.

- In der Teeküche sind die Anschlüsse für eine Doppelspüle (Abwäsche) und einen Waschtisch vorzusehen.

[redacted]

- Die vorhandene Elektroinstallation ist zu überprüfen, entsprechend dem vorhandenen Standard in Top 12 zu ergänzen und mit einem eigenen EDV-Stromkreis auszustatten. Für die EDV-Verkabelung ist entlang der Stellwände ein Kabelkanal zu installieren.

- Die vorhandene Telefonanlage von Top 12 ist auf Top 2 + 3 zu übersiedeln und entsprechend zu installieren.

- Beim mittleren Büroraum von Top 3 ist eine Trennwand einzuziehen, wobei das bewertete Schalldämm-Maß Rw mindestens 33 dB beträgt. In diese Wand ist eine schalltechnisch gleichwertige Türe einzubauen.

- In die Haustoranlage ist ein eigener, ausschaltbarer Türöffner, für die Flohmarkt-Nutzung einzubauen.

- In Top Nr. 2 ist rechts vom Eingang ein Waschtisch zu installieren.

ARCHITEKT PROF. MAG. ARCH.
MANFRED FRANK RESCH
STAATL.BEF.U.BEEID.ZIV.TECHNIKER
1080 WIEN, PIARISTENGASSE 54
TELEFON 405 25 17, 405 64 41, FAX 405 92 79

Wien, 29. Juni 1999

Arch. Prof. M.F. RESCH

Wien, 17.11.1999

[redacted]

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

Tür Nr. 11
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes — ~~Zinsstoppgesetzes — Wohnbau-Wiederaufbaugesetzes — Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 des Mietengesetzes finden die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keine Anwendung.~~

Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt 1.600,— Kronen.

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes

1 Gleichschriften bestätigt gem. § 25 (2) Geb. Ges. 1957
Wien, am 28. FEB. 1977
Republik Österreich Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien 7

Angezeigt am 28. FEB. 1977
36189
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Zwischen Herrn/Frau [redacted] Hauseigentümer(in)

vertreten durch [redacted] als Vermieter(in)

und Herrn/Frau [redacted] als Mieter(in)

zur Zeit in [redacted] WOHNHAFT in Haupt-/Untermiete wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1090 WIEN IX., PRAMERGASSE -straße -gasse Nr. 12, Stiege /, Stock /, Tür 11 -platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern 1 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, BAD, WC und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

~~3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause~~ -straße -gasse Nr. ~~Stiege~~, Stock, Tür -platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus ~~und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.~~

5. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ALLE Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. MÄRZ 1977 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer ~~einmonatigen~~ — vierteljährigen — ~~halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

~~oder~~

~~2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.~~

Es endet daher am

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
   b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 5,3% Prozent beträgt.
   c) der Umsatzsteuer (MWst.)

2. Der vereinbarte Hauptmietzins ~~(Mietzins)~~ beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich / ~~vierteljährlich~~ / ~~jährlich~~ S 1.200,— in Worten: Schilling EINTAUSENDZWEIHUNDERT

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins ~~(Mietzins)~~ von 1.200,-- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1966 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat DEZEMBER 1976 19..... errechnete Indexzahl 179,4 Schwankungen bis ausschließlich 5 % 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 Überschreitungen. Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MWst.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (..... Kronen).

6. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichte der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig ..... Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — ~~vierteljährlich — halbjährlich~~ — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen*).

~~10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von ..... m² mitgemietet; hiefür ist ein monatlicher Zuschlag von ..... S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.~~

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängel der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgend einem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgehern, überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäftsunternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19, Abs. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes, ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

*) für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S 20.940,— (INKL. MWST) beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietlustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln.

§ 12. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

[redacted]

WIEN 17.2.1977 19...

[redacted]

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

brichard immobilien

Wien, am: 10.06.2025
Objekt: 0929

Datum und Zeit: 10.06.2025, 17:30 Uhr
Ort der Versammlung: 1190 Wien, Billrothstraße 31 - großes Besprechungszimmer

Protokoll

Eigentümerversammlung
1090 Wien, Pramergasse 12

Agenda

1. Begrüßung	**2**
2. Finanzbericht	**2**
2.1. Guthaben | Rückstände	3
2.2. Abrechnung 2024	3
3. Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung	**5**
3.1. Kellertreppe	5
3.2. Fehlende Fliesen	5
3.3. Windfang Top 31	5
3.4. Abdichtung Fänge	5
3.5. Terrassenabdichtung	5
3.6. Erneuerung Mauerabdeckung	6
4. Instandhaltungsbedarf	**6**
4.1. Erhaltungsbericht/Bauwerksbuch	6
4.2. Fassadensockel	9
4.3. Rissbildung Fassade	9
4.4. Dachbericht	10
4.5. Stiegenhausfenster	10
4.6. Stahlträger	11
4.7. Lockere Fliesen EG	11
4.8. Zu geringe Parabethöhe	12
4.9. Unebenheiten Kellerboden	12
4.10. Liftbetreuung	13
5. Allfälliges	**13**
5.1. Hundeurin	13
5.2. Taubenabwehr	14
5.3. Rent Control	14
5.4. Brichard und Schmoliner Baumanagement	14

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 dieso unter anderem zu folgendem:

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

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren 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 Grundstücks.

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 seine 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 Mietnachfolgers 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, 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,

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

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnern, 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 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 Zusperren 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; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. 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 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 sinkt, 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, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfälle 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 Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtervorräte 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 und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen 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.

brichard immobilien

5.5. Brichard Makler 16
6. Aktuelles 17
7. Zusammenfassung 18
Beilage 1 Anwesenheitsliste

Von der Hausverwaltung anwesend: Maria Koblicha-Rathausky

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

1. Begrüßung
Betreuerteam

Ihre persönliche Betreuerin stellt sich vor:

Referentin:
Name: Maria Koblicha-Rathausky
E-Mail: koblicha@brichard.at
Tel.: 01/369 24 50 DW 118



Assistenz:
Name: Mag. Johannes Kropej, LL.M.
E-Mail: kropej@brichard.at
Tel.: 01/369 24 50 DW 118



2. Finanzbericht
Rücklagen

Die aktuelle Reparaturrücklage des Hauses beträgt per 10.06.2025 € 42.725,12.

Derzeit werden € 2,706,86 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 32.482,32.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 1,06 und entspricht der derzeitigen Mindestdotierung.
Zur Finanzierung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen sollte die Rücklage per 01.01.2026 auf 2,00 € angehoben werden.

Die aktuelle Liftreparaturrücklage des Hauses beträgt per 10.06.2025 € 35.902,13.

Derzeit werden € 500,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 6.000,00.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 0,26.

2.1. Guthaben | Rückstände

Bestandnehmersalden

Auf folgenden Bestandnehmerkonten bestehen per 19.08.2025 Guthaben und können nach Bekanntgabe einer Bankverbindung überwiesen werden:

Top	Guthaben
2-3	164,6
5-8	129,84
11	123,05
15	178,53
19	1392,7
29	1,2
AR 1	12,94

Folgende Rückstände bestehen seitens der Bestandnehmer und ersuchen wir diese zu überweisen:

Top	Rückstand
20	302,06
32	1244,41

Für Top wurde Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) eingebracht.

Aufgrund der Solidarhaftung sind Wohnungsbeitragssalden für alle Wohnungseigentümer online einsehbar.

2.2. Abrechnung 2024

Betriebskosten

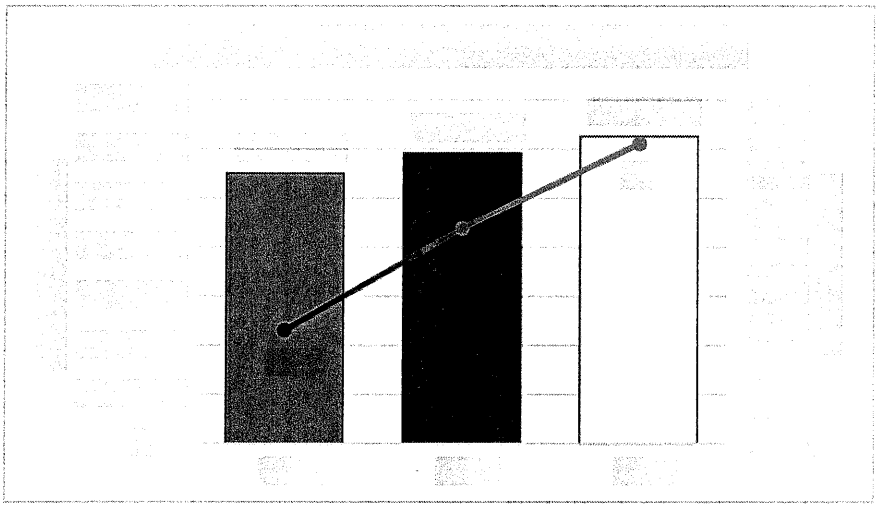
Zusammenfassend dürfen wir Ihnen nochmals das Ergebnis/die Ergebnisse der Betriebskostenabrechnung 2024 mitteilen:

Betriebskosten:	Guthaben € 3.096,96
Liftbetriebskosten:	Guthaben € 2.797,85

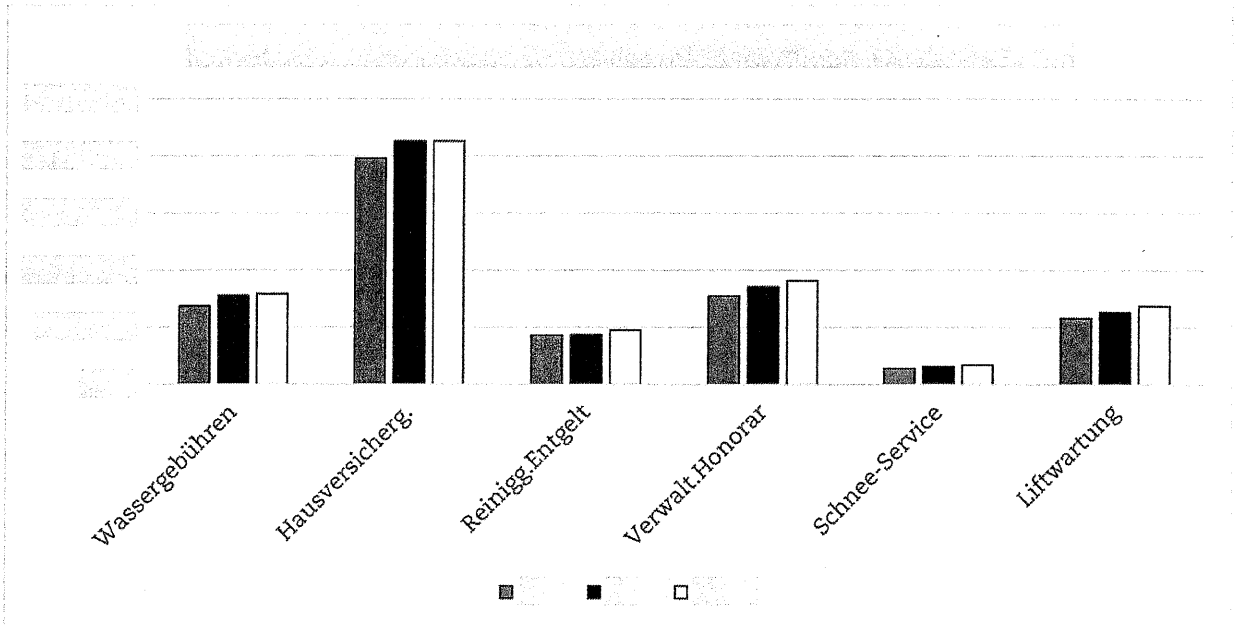
Die Entwicklung der jährlichen Betriebskosten der letzten 3 Jahre sowie der Betriebskosten je m² Nutzfläche und Monat stellt sich wie folgt dar:

brichard
immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025



Die Hausverwaltung erklärt die Entwicklung der Betriebskosten anhand ausgewählter Betriebskostenposition der Jahre 2022 – 2024:



brichard immobilien

3. Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung

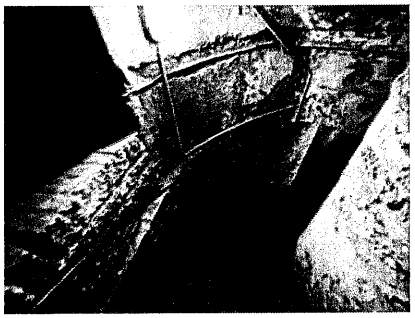
Durchgeführte Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten

Die Hausverwaltung informiert hinsichtlich der abgeschlossenen Arbeiten seit der letzten Eigentümerversammlung.

3.1. Kellertreppe

Sanierung ausgetretener Stufen

Die Kellertreppe wurde im Sommer 2023 durch die Firma Huber Bau instandgesetzt, die Kosten betrugen € 4.950,96 netto.



3.2. Fehlende Fliesen

Ausbetonieren der Flächen

Um Stolpergefahren zu beseitigen, wurden einige Stellen in den Gängen, an denen Fliesen gefehlt haben, ausbetoniert. Die Arbeiten wurden zum Preis von € 1.777,56 netto von der Firma Piri Bau ausgeführt.

3.3. Windfang Top 31

Instandsetzung

Es wurden diverse Mängel am Windfang wurden durch die Firma Huber behoben, die Kosten betrugen € 10.849,95 netto.

3.4. Abdichtung Fänge

Firma C&K Dach

Die Kosten für Abdichtungsarbeiten an den Fängen betrugen € 2.636,20 netto.

3.5. Terrassenabdichtung

Top 29 und Top 30

Die Kosten für die Ursachenbehebung von Wassereintritten betrugen insgesamt € 4.667,18.

3.6. Erneuerung Mauerabdeckung
Nach Nässeeintritt

Die Firma Wocilka hat eine Mauerabdeckung neu hergestellt, die Kosten beliefen sich auf € 2.280,47 netto.

4. Instandhaltungsbedarf
Künftige Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten

Die Hausverwaltung informiert hinsichtlich des bestehenden Instandhaltungsbedarfes.

4.1. Erhaltungsbericht/Bauwerksbuch
Novelle der Wiener Bauordnung

Mit dem Inkrafttreten der Wiener Bauordnungsnovelle 2023 ist die Erstellung eines digitale Bauwerksbuches verpflichtend geworden. Für Neu- und Umbauten gilt dies bereits seit 2014, die Verpflichtung wurde auf die Altbauten ausgeweitet, für welche folgende Fristen genannt werden:

- bis 31.12.2027 für Gebäude, welche vor dem 01.01.1919 errichtet wurden
- bis 31.12.2030 für Gebäude, welche zwischen 01.01.1919 und 01.01.1945 errichtet wurden

Was ist ein digitales Bauwerksbuch?
Das digitale Bauwerksbuch beinhaltet eine umfassende Dokumentation der Liegenschaft, insbesondere über den baurechtlichen Konsens, die Bausubstanz sowie den aktuellen Zustand des Objektes. Das Ziel des Bauwerksbuches ist eine lückenlose Übersicht über die baulichen und technischen Aspekte zu gewährleisten.

Welche Informationen müssen im digitalen Bauwerksbuch enthalten sein?
- Allgemeine Daten: Gebäudeadresse, Baujahr, etc.
- Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen
- Baubeschreibungen und Pläne
- Dokumentation von Sanierungen und deren möglichen Auswirkungen
- Prüfberichte des Gebäudes, z.B.: Gas, Rauchwarnanlagen, Aufzugsanlagen, Elektrik, etc.
- Gefährdungspotenziale z.B.: Putzabplatzungen, Risse im Mauerwerk, mögliche Beeinträchtigung des Tragwerkes, etc.

Die Liegenschaft wird im Rahmen der Erstellung des Erhaltungsberichtes auf die Gefährdungspotenziale bzw. notwendige Sanierungen geprüft und mit einer Grobkostenschätzung hinterlegt, ebenfalls ist ein Zeitrahmen für die Behebung dieser ersichtlich. Dieser Bericht gibt eine Übersicht über die notwendigen Maßnahmen in den nächsten Jahren und kann eine Entscheidungsgrundlage für die Festlegung der Rücklage zur Ansparung, von Sanierungen bzw. Finanzierungen sein.

Die Organisation zur Erstellung des Bauwerksbuches wird durch die Hausverwaltung übernommen, die Kosten für die Erstellung des Bauwerksbuches inkl. Erhaltungsbericht betragen € 5.250,00 netto.

Welche Leistungen sind enthalten?
- Aushebung des Bauaktes bei der Baupolizei
- Digitalisierung des Bauaktes

brichard immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

- Erstbegehung des Objektes mit detaillierter Befundung des Erhaltungszustandes aller relevanten Gebäudeteile, einschließlich einer Grobkostenschätzung sowie Klassifizierung und Dringlichkeit der notwendigen Maßnahmen
- Anlegen eines Verzeichnisses für Baugebrechen
- Erstellung einer Liste über alle regelmäßig notwendigen Überprüfungen
- Digitalisierung und Ablage aller aktuellen Prüfbefunde
- Eintragung des Bauwerksbuches in das Register der Stadt Wien laut § 128c Abs. 2

Zusammenfassung:

Mit der Novelle der Wiener Bauordnung muss also für alle Häuser, die vor 1945 errichtet wurden, ein digitales Bauwerksbuch erstellt werden. Ihre Liegenschaft fällt laut Errichtungsjahr in die erste Tranche, das Bauwerksbuch muss bis 31.12.2027 erstellt sein.

Dieses besteht im groben aus 2 Teilen, Teil 1 ist eine Bestandsaufnahme der Liegenschaft mit allen Mängeln, Teil 2 ist die Dokumentation und Eingabe in das System der Behörde.

Erhaltungsbericht:

Der Erhaltungsbericht stellt den 1 Teil des Bauwerksbuches dar und liefert eine Übersicht über den Gebäudezustand und die in den kommenden Jahren zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen, welche nach Dringlichkeit aufgelistet sind. Für die Mängel werden Maßnahmenvorschläge inkl. Grobkostenschätzung abgegeben, die Verwaltung holt hierfür dann noch drei Kostenvoranschläge ein.

Nachstehend finden Sie auszugsweise das Ergebnis des Erhaltungsberichtes für Ihre Liegenschaft und die daraus resultierenden Maßnahmenvorschläge:

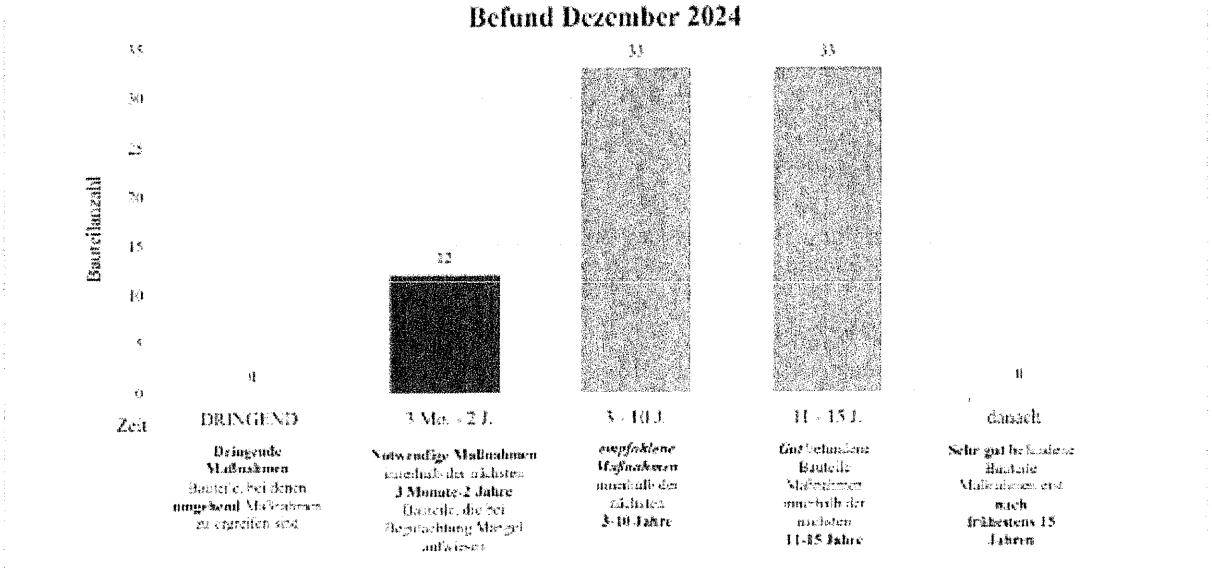
Erhaltungsbericht
Dezember 2024

0929 / Pramergasse 12, 1090 Wien
BJ: 1887
Nutzung: Wohnen, Büro
Einheiten: 27
Anzahl der Geschoße ohne Keller: 7
Dachgeschoß ausgebaut: Ja

GESAMTNOTE

2,7

1,0 - 1,5 - sehr guter Zustand
1,6 - 2,0 - guter Zustand
2,1 - 2,7 - mäßig guter Zustand
2,8 - 3,5 - schlechter Zustand
3,6 - 4,5 - desolater Zustand
4,6 - 5,0 - nicht nutzbar



brichard immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

Letzte ÖNORM B1300 Begehung: 10/2024
Energieausweis gültig bis: 11/2029
Letzte Dachbegehung: 07/2024
Letzte Überprüfung Aufzug: 08/2024
Letzte Überprüfung Gas: 06/2018
Letzte Überprüfung Elektrik: 07/2019

Grobkostenschätzung der Nettobaukosten
(Bandbreite +/-30%)

Nicht alle Gebäudeteile zugänglich

			DRINGEND	Notwendig (3 Mo.-2 J.)	Empfohlen (3-10 J.)
			€ -	€ 146.000,00	€ 582.900,00
A	AUßENHÜLLE	4	€ -	€ 115.700,00	€ 283.400,00
B	DACH	4	€ -	€ 12.200,00	€ 189.500,00
C	INNERES BAULICH	4	€ -	€ 8.300,00	€ 84.300,00
D	ERDBERÜHRTE BAUTEILE / KELLER	4	€ -	€ 9.800,00	€ 22.800,00
E	AUßENANLAGE, HOF	3	€ -	€ -	€ 2.900,00
F	GARAGE - Nicht vorhanden		€ -	€ -	€ -
G	AUFZUG	2	€ -	€ -	€ -
H	INNERES EINRICHTUNG		keine Bewertung - keine Relevanz für den Bauzustand		

Besichtigungsdatum: 16.12.2024 Erstelldatum: 17.12.2024 BM DI Schmoliner

Fazit:

- Gesamtnote 2,7 ist altersentsprechend mit Sanierungsbedarf
- keine dringenden Mängel
- Notwendige Maßnahmen: Fassadensockel, Rissbildung an der Fassade, Fenster, Mängel Dach lt. Dachbericht, Stahlträger im Keller, Kellerboden, lockere Fliesen, Durchführung in den nächsten 3-24 Monaten
- Empfohlene Maßnahmen: Gesamtsanierung der Fassade, Erneuerung Haustor, Erneuerung Fenster, Terrassenabdichtungen, Stiegenhausmalerei, Erneuerung Kellertüren, ggf. Mängelbehebung an Elektrik oder Gasleitung,

Der gesamte Bericht ist in unserem Onlinebereich abrufbar.
Die Hausverwaltung bearbeitet vorerst nun die notwendigen Maßnahmen und holt die entsprechenden Angebote ein.

brichard
immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

4.2. Fassadensockel

Instandsetzung bis zum ersten Zwischengesimse

Der straßenseitige Fassadensockel ist in einem desolaten Zustand. Um diesen Instand zu setzen, wird das Abschlagen des schadhaften Putzes, Aufbringen des neuen Putzes und Beschichtung der bearbeiteten Fläche bis zum ersten Zwischengesimse empfohlen.
Die Kosten dafür werden gerade erhoben und die Eigentümergemeinschaft nach vorliegen des Bestbieters über das Ergebnis informiert.





4.3. Rissbildung Fassade

Kontrolle der Fassade auf Risse und Schäden

An der Fassade wurden auch im Zuge der B1300 Begehung Risse festgestellt, diese werden auch immer mehr. Die Risse werden durch Fachfirmen begutachtet und die Sanierung angeboten.
Da die Arbeiten straßenseitig aufgrund der Gefahr von herabfallender Putzteile mit einer höheren Dringlichkeit durchgeführt werden müssen, hat die Hausverwaltung nun hierfür Angebot eingeholt.

Folgende Angebote liegen nun vor:

Proworker GmbH	**€ 6.170,00 netto**
S.T.a.B GmbH	€ 6.600,00 netto
Emasan GmbH	€ 8.850,00 netto

Die Firma Proworker GmbH hat sich als Bestbieter herausgestellt und wird daher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Über den Durchführungstermin werden Sie noch gesondert informiert.

4.4. Dachbericht

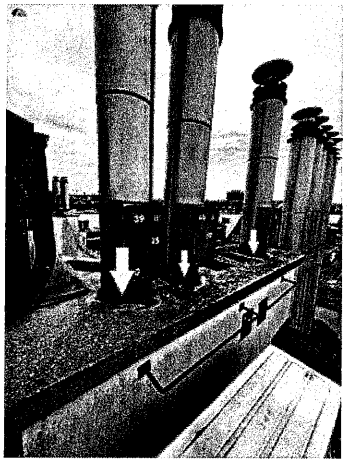
Diverse Mängel

Bei der Erstellung des letzten Dachberichtes wurde starker Unkrautbewuchs auf den Flachdächern und im Randbereich der Terrassen festgestellt.
Dieser wird durch die Firma Wocilka entfernt.

Eine ebenfalls im Dachbericht angeführte schadhafte Mauerabdeckung wurde bereits im Zuge eines Wassereintritts in Top 30 erneuert.

Offen ist jedenfalls die Erneuerung von Kiesleisten und Erneuerung diverser Silikonabdichtungen an Fängen.
Die Gesamtkosten betragen € 2.140,00 netto, die Beauftragung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.





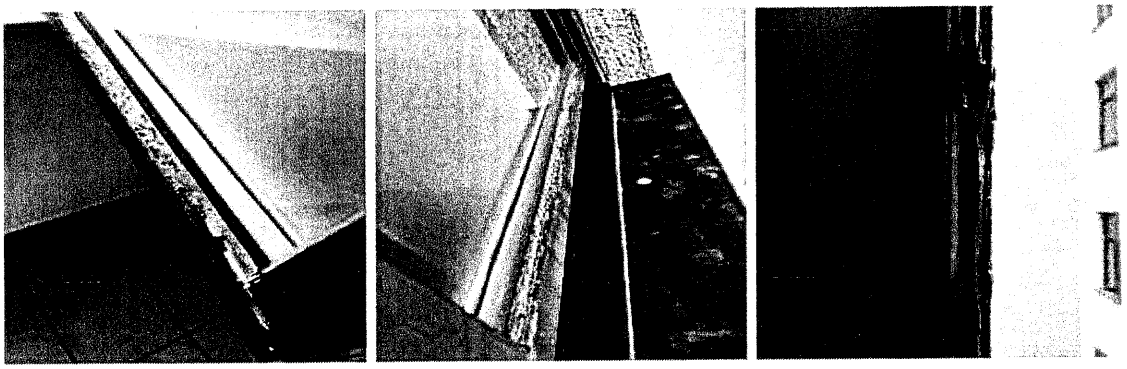
4.5. Stiegenhausfenster

Instandsetzung Außenseite

Die Holzfenster im Stiegenhaus sind in einem dem Alter entsprechendem Erhaltungszustand und ist daher eine tischler- und malermäßige Sanierung notwendig, um die Holzfenster zu erhalten. Seitens der Verwaltung wurden entsprechende Angebote eingeholt.

Bestbieter ist Tischlerei Emminger, Kosten € 7.830,00 netto, die Arbeiten wurde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt, über den Durchführungszeitpunkt werden Sie gesondert informiert.

brichard



In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Erhaltung der Wohnungsfenster in die Verantwortung der jeweiligen Eigentümer fällt. Bitte prüfen Sie daher Ihre Fenster regelmäßig auf Schäden und lassen Sie diese beheben, um auch die Wohnungsfenster ordnungsgemäß zu erhalten. Sollten Sie einen Fenstertausch andenken, ist jedenfalls zu beachten, dass hier eine Bauanzeige bei der Behörde eingebracht werden muss, da sich das Haus in einer Schutzzone befindet. Neue Fenster müssen optisch dem Altbestand entsprechen.

4.6. Stahlträger

Entrosten und Beschichten bzw. Austausch

Einige Stahlträger (Bereich A) müssen entrostet und neu beschichtet werden, die in Bereich B müssen getauscht werden. Eine Notunterstellung ist derzeit nicht erforderlich. Kostenvoranschläge wurden bereits eingeholt.
Die Firma Hans & Franz Huber Bau GmbH hat sich als Bestbieter beauftragt und wurde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf € 4.394,00 netto.



4.7. Lockere Fliesen EG

Austausch der Fliesen oder Verfüllen der Lücken

Die Firma Spindler und Wesely hat die Befestigung lockerer Fliesen und den Austausch gebrochener Fliesen gegen beigefarbenen Ersatzfliesen im Erdgeschoß, sowie die Instandsetzung von 2 Stufen im Eingangsbereich mit € 1.531,00 netto angeboten.

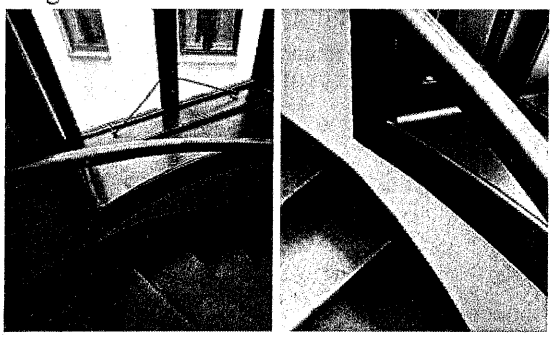
Da sich die Eigentümergemeinschaft im Zuge der Versammlung dafür ausspricht, vorerst weiterhin nur ein Ausbetonieren der schadhaften Stellen zu veranlassen, wurde dies zwischenzeitlich beauftragt. Die Kosten betrugen bei der Firma Schlaffer € 300,00 netto.

4.8. Zu geringe Parabethöhe

Maßnahmen zur Mängelbehebung

Die Parabethhöhe im Stiegenhaus entspricht nicht der OIB Richtlinie. Damit ist die Verkehrssicherheit nicht gegeben und die Eigentümergemeinschaft haftet im Schadensfall.
Für die Beseitigung des Mangels werden unterschiedliche Varianten geprüft, die Kosten erhoben und die Eigentümergemeinschaft über das Ergebnis informiert. Es könnte zB der Bereich zwischen Handlauf und Fenster verfüllt werden, oder auch hinter dem Handlauf ein Gitter oder ähnliches angebracht werden, um einen Aufstieg auf das Fensterbrett zu verhindern.

C_4.1.c: Fenster – Zu geringe Parapethöhe
Kommentar: Im Stiegenhaus wurden mehrere, nicht der OIB Richtlinie 4/23 entsprechende, Parapete festgestellt.



Maßnahmenvorschlag: Es wird empfohlen, die Freiflächen zwischen Parapetoberkante und Handlauf tischlermäßig zu füllen.

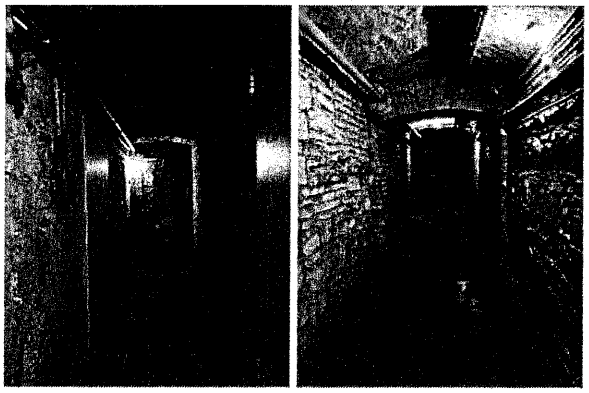
Die Hausverwaltung wird verschiedene Möglichkeiten erheben und Kostenvoranschläge einholen.
Eine optisch ansprechende Maßnahme wäre beispielsweise die Anbringung einer Absturzsicherung aus Glas, welche mit Schienen im Bereich der Fensterlaibung angebracht wird.

Sobald die entsprechenden Kostenvoranschläge vorliegen, werden Sie gesondert darüber informiert.

4.9. Unebenheiten Kellerboden

Bearbeitung schadhafter Stellen oder Neuherstellung gesamter Bereich

Der Kellerboden weist einige Unebenheiten auf. Die Kosten für das Auffüllen der schadhaften Bereiche belaufen sich bei der Firma Huber Bau auf € 4.300,00 netto. Die Bearbeitung des gesamten Bereichs kommt bei der Firma Emasan auf € 36.462,00 netto.
Die Hausverwaltung schlägt vor, hier aufgrund der sonstigen Sanierungsmaßnahmen vorerst nur die nötigsten Mängel beheben zu lassen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
Es werden daher noch entsprechende Angebote eingeholt und der Bestbieter beauftragt.



brichard immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

4.10. Liftbetreuung

Ev. Wechsel wegen mangelhafter Rückmeldung Nibra

Da uns die Firma Nibra nach wiederkehrenden Liftstörungen auch nach diverser Urgenzen keine Rückmeldung zur Ursache für die Ausfälle geben konnte, haben wir ein Vergleichsangebot bei der Firma Liftwerk angefragt. Diese bietet aufgrund des Alters und Zustandes der Anlage derzeit nur einen Grundwartungsvertrag um € 640,00 netto jährlich an. Der Vollwartungsvertrag kostet derzeit bei Nibra 3.689,78 €/Jahr.

Im Zuge der Angebotseinholung konnten wir bei der Firma Alcomtec, welche für die Betreuung der Notrufleitung zuständig ist, bereits eine Kostenreduktion von monatlich € 186,00 netto auf € 58,30 netto erwirken. Wir haben daher bei Liftwerk angefragt, ob es grundsätzlich möglich wäre, den Notruf bei der Firma Alcomtec zu belassen und nur die Grundwartung abzuschließen. Die Antwort darauf ist noch ausständig.

Die Kündigung des Wartungsvertrages wäre mit 09/25 möglich. Aufgrund des Alters der Anlage wird von anderen Firmen derzeit nur eine Grundwartung angeboten, da diverse Modernisierungsmaßnahmen an der Liftanlage zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind laut Auskunft von Ing. Schneeweiß von der Firma Liftwerk in nächster Zeit durchzuführen:

1. Erneuerung der Steuerung mit den Druckknopfkassetten
2. Erneuerung des Hydraulikaggregates (30% Stromersparnis)
3. Erneuerung des Kabinentürantriebes

Die Gesamtkosten liegen bei ca. 25-27.000 € netto + Ust.
Diese belaufen sich laut Auskunft von Herrn Ing. Schneeweiß auf ca. € 25.000,00 bis € 27.000,00 netto und sind aus heutiger Sicht durch die Liftrücklage gedeckt.

Die Hausverwaltung empfiehlt daher, den Wartungsvertrag mit Nibra zu kündigen und die Grundwartung bei der Firma Liftwerk abzuschließen, sofern diese die Betreuung gemeinsam mit Alcomtec übernehmen würde.

Die dadurch zu erwartende Einsparung liegt bei ca. € 3.000,00/Jahr und kann für die diversen Störeinsätze verwendet werden.
Nach der Durchführung der nötigen Modernisierungsmaßnahmen kann wieder ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen werden.

Wir werden Sie hierzu nach der Rückmeldung durch die Firma Liftwerk gesondert informieren.

5. Allfälliges

Gemeldete und aktuelle Themen

Die nachfolgenden Punkte wurden uns vorab seitens der Eigentümer gemeldet sowie eine Besprechung im Zuge der Versammlung angeregt. Ebenso finden Sie auch Punkte, die seitens der Hausverwaltung angesprochen wurden.

5.1. Hundeurin

Aufbringung von Urinstopp am Fassadensockel

Im Vorfeld zur Versammlung wurde uns gemeldet, dass der Fassadensockel immer wieder mit Hundeurin verunreinigt wird. Wir haben daher die Hausreinigungsfirma mit dem Aufbringen von einem Mittel zur

Fernhaltung von Hunden beauftragt. Bitte beobachten Sie weiterhin die Situation und geben Sie uns Bescheid, falls damit keine Verbesserung erzielt werden konnte.

5.2. Taubenabwehr

Aktuelle Situation

Die Eigentümergemeinschaft hat sich 2023 gegen die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Sollten Sie jedoch Probleme mit Tauben oder Taubenkot feststellen, ersuchen wir um Meldung an die Hausverwaltung.

5.3. Rent Control

Rent Control ist die erste digitale Mietverwaltung Österreichs, bei der Sie mit wenigen Klicks Ihren persönlichen Hausverwalter für zu vermietende Eigentumswohnungen, Geschäftslokale und Stellplätze selbst zusammenstellen können.

- Schritt 1: Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf https://rentcontrol.at/.
- Schritt 2: Klicken Sie auf „Jetzt konfigurieren".
- Schritt 3: Wählen Sie die gewünschten Leistungspakete aus.
- Schritt 4: Geben Sie die zu verwaltende Objektadresse und Ihre persönlichen Daten an.
- Schritt 5: Klicken Sie auf „Angebot zusenden". Sie erhalten den Vertrag per Mail. Senden Sie uns diesen unterfertigt zurück und Rent Control startet mit der Verwaltung.

Das ist Rent Control.
Vermieten. Verwalten. Kontrolle behalten.

5.4. Brichard und Schmoliner Baumanagement

Ein neuer Ansatz für modernes Baumanagement

Unsere Kundinnen und Kunden können bei Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie bautechnischen Angelegenheiten auf schnelle und professionelle Unterstützung durch unser neu gegründetes Unternehmen, Brichard & Schmoliner Baumanagement, vertrauen. Unser Bautechnik-Team betrachtet Liegenschaften ganzheitlich und stellt damit eine nachhaltige Bewirtschaftung und Erhaltung Ihrer Immobilie sicher. Mittels fundierten technischen Wissens und einer klaren Kostenstruktur planen wir Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen individuell, effektiv und kosteneffizient, aus einer Hand. Unser Fokus liegt auf herausragender Leistungserbringung und erfolgreicher Zusammenarbeit mit unseren Kundinnen und Kunden.

brichard immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

Unsere Leistungen im Überblick:

- Erhaltungsbericht
- Energieausweis
- Bauwerksbuch
- Örtliche Bauaufsicht
- Projektmanagement
- Privatgutachten
- Machbarkeitsstudie
- Förderungen
- Umfassendes Sanierungskonzept
- Thermisches Sanierungskonzept
- Sanierungskonzept Heizung

Nähere Infos finden Sie auf unserer Website
www.bs-baumanagement.at

brichard immobilien

5.5. Brichard Makler

Die BRI Immobilienmakler GmbH vereint Kompetenz und solide Marktkenntnis mit innovativen Ideen eines modernen Market-Makers. Wir unterscheiden uns von unseren Konkurrenten vor allem durch vier wesentliche Erfolgsfaktoren:

1. Reporting: Bei uns erhalten Sie als Auftraggeber einen regelmäßigen Tätigkeitsbericht über sämtliche Entwicklungen und Aktivitäten.

2. Das Brichard Netzwerk: Profitieren Sie von mehr als 10.000,00 vorgemerkten Suchkunden und vertrauen Sie auf den Qualitätsanspruch, für den unsere Marke bereits seit Jahrzehnten steht.

3. Professionelles Inhouse-Marketing: Lassen Sie Ihre Immobilie nicht nur für sich selbst sprechen. Wir haben eine ganze Abteilung dafür.

4. Erstklassige Objektaufbereitung: Bei uns bekommen Sie nicht nur ein Inserat. Neben einer umfassenden Prüfung aller Objektunterlagen inkludiert unser Service zudem professionelle Fotos, 3D Rundgänge, Drohnenvideos, Gimbalaufnahmen, Reels, Staging und vieles mehr.

Gerne schätzen wir Ihre Immobilie kostenlos für Sie ein!
Nähere Infos finden Sie direkt auf unserer Website
www.brichard-makler.at



brichard immobilien

Objekt: 0929
Datum der Versammlung: 10.06.2025

6. Aktuelles

Brichard Online



Wir möchten Sie dahingehend informieren, dass nach Registrierung auf www.brichard.at wichtige Dokumente und aktuelle Informationen die Liegenschaft betreffend online abgerufen werden können.

Beispiele hierfür sind aktuelle Kontoauszüge der Bestandnehmerkonten, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschauen und Versammlungsprotokolle. Wir würden uns freuen, Sie als Nutzer dieses Services begrüßen zu dürfen.

Brichard App

Die Brichard-App bietet allen Wohnungseigentümern und Mietern der Brichard Immobilien GmbH die Möglichkeit



1. Schadensmeldungen rasch und unkompliziert zu übermitteln
2. Informationen über das digitale Schwarze Brett zu erhalten
3. Wichtige Dokumente der Liegenschaft einzusehen
4. Mit Nachbarn im Haus in Kontakt zu treten

Mit der App können Sie uns schnell und einfach kontaktieren und uns Ihr Anliegen mitteilen. Sie wollen uns einen Schaden melden? Kein Problem - einfach die Art des Schadens in der App auswählen, Infos und Fotos hinzufügen und versenden.

Sie möchten die genannten Vorteile gerne nutzen? So einfach geht´s:

- Barcode per Smartphone-Kamera einscannen
- Brichard Hausverwaltungs-App am Smartphone installieren
- Registrieren und Ihre Hausverwaltungs-App sofort nutzen

Anforderung digitale Korrespondenz

Auf Wunsch, können Ihnen sämtliche Schriftstücke (Abstimmungsprotokolle, Informationsschreiben, Dauerrechnung, etc.) digital übermittelt werden. Sollten Sie dieses Service in Anspruch nehmen wollen, ersuchen wir Sie um Retournierung des beiliegenden Formulars.

Feedback



Wir haben für Sie auf unserer Website ein Feedbackformular eingerichtet, mit dem Sie uns gerne jederzeit Ihre Erfahrungen mit uns und unseren Leistungen mitteilen können. Sie können das Formular sowohl anonym, als auch unter Angabe Ihrer Daten abschicken– ganz wie Sie möchten.
Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung, egal ob Lob oder Kritik!

brichard

7. Zusammenfassung

Für den schnellen Leser

Die aktuelle Reparaturrücklage des Hauses beträgt per 10.06.2025 € 42.725,12. Zur Finanzierung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen sollte die Rücklage per 01.01.2026 auf 2,00 € angehoben werden.

Die aktuelle Liftreparaturrücklage des Hauses beträgt per 10.06.2025 € 35.902,13.

Folgende Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten sind künftig notwendig:

Der straßenseitige Fassadensockel ist in einem desolaten Zustand und sollte Instand gesetzt werden
Die Kosten dafür werden gerade erhoben und die Eigentümergemeinschaft nach Vorliegen des Bestbieters über das Ergebnis informiert.

An der Fassade wurden im Zuge der B1300 Begehung Risse festgestellt. Die Firma Proworker GmbH hat sich als Bestbieter herausgestellt und wird daher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Über den Durchführungstermin werden Sie noch gesondert informiert.

Hinsichtlich der Holzfenster im Stiegenhaus ist eine tischler- und malermäßige Sanierung notwendig, um die Holzfenster zu erhalten. Bestbieter ist Tischlerei Emminger, Kosten € 7.830,00 netto, die Arbeiten wurde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt, über den Durchführungszeitpunkt werden Sie gesondert informiert.

Die Parabethhöhe im Stiegenhaus entspricht nicht der OIB Richtlinie. Damit ist die Verkehrssicherheit nicht gegeben und die Eigentümergemeinschaft haftet im Schadensfall. Für die Beseitigung des Mangels werden unterschiedliche Varianten geprüft, die Kosten erhoben und die Eigentümergemeinschaft über das Ergebnis informiert.

Wir haben mit der Bearbeitung Ihrer Anliegen bereits begonnen und werden Sie über unsere weiteren Aktivitäten verständigen.

An die Wohnungseigentümer/innen
der Liegenschaft
Pramergasse 12
1090 Wien

Wien, im Dezember 2024
Objekt: 0929
Bearbeiter: Alexandra Huber
Telefon: 01/369 24 50 124
E-Mail: a.huber@brichard.at

Vorausschau 2025
1090 Wien, Pramergasse 12

Gem. § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz für das kommende Kalenderjahr

über in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten sowie zu erwartende Bewirtschaftungskosten am Objekt.

Reparaturrücklage	**Beträge in €**
Saldo zum 01.01.2024	29.818,73
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2024 (Hochrechnung)	35.000,00

Mit folgenden Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten ist in absehbarer Zeit zu rechnen bzw. sind diese geplant:

Sanierungsart	**Geschätzter Kostenaufwand in €, netto**
Anstrich Stiegenhausfenster außen	20.000,00
Überprüfung für E-Befund	500,00
Sanierung Boden im Eingangsbereich und Kellerboden	Kosten derzeit noch nicht bekannt
Risse an der Fassade	Kosten derzeit noch nicht bekannt
Summe:	**Derzeit nicht bekannt.**

Die Vorschreibung in die Reparaturrücklage bleibt voraussichtlich unverändert bei € 2.706,86 pro Monat.

Lift - Reparaturrücklage	**Beträge in €**
Saldo zum 01.01.2024	28.796,44
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2024 (Hochrechnung)	30.000,00

Die Vorschreibung in die Lift-Reparaturrücklage bleibt voraussichtlich unverändert bei € 500,00 pro Monat.

Betriebskosten	**Beträge in €, netto**
Voraussichtlicher Saldo (Guthaben) zum 31.12.2024	2.500,00
Dies führt zu einer monatlich erhöhten Vorschreibung ab 01.01.2025 von	5.200,00

Lift-Betriebskosten	**Beträge in €, netto**
Voraussichtlicher Saldo (Guthaben) zum 31.12.2024	2.000,00
Dies führt zu einer gleichbleibenden Vorschreibung ab 01.01.2025 von	899,99

Wir möchten Sie darüber informieren, dass für das Jahr 2025 der Strom-Arbeitspreis mit 10,2 Cent/kWh in Form eines Rahmenvertrages mit der Wien Energie fixiert wurde.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und verbleiben mit den besten Wünschen zu den kommenden Feiertagen.

Mit freundlichen Grüßen
Alexandra Huber