

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 25 E 16/25x

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 5666, GST-Nr. 1293/5 (776 m²)

BLNr. 13, Anteil 106/5790 (Top 13) /Stiege 1

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Helenengasse 24/Vivariumstr. 4



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
Hauptstr. 39
2225 Zistersdorf
FN055056s

vertreten durch

Mag. MARSCHITZ, Dr. BEBER Mag.
STUDENY
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach
Tel.: 02572/50 60, Fax: 02572/50 60-70

Verpflichtete Partei

Nona CHASSIDOV
Oldenburgg. 74
1230 Wien
geb. 19.8.1971

Wegen:

EUR 1.447.347,74 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis /Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	4
2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage (allg.)	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung	7
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten in der ggst. Umgebung	8
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
2.4. Altlastenatlas	10
2.5. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	11
2.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten	12
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	12
2.6.2. Beschreibung der Wohnung Top 13/Stiege 1/3. Stock	13
3. Gutachten/ Bewertung	15
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	15
3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG	15
4. Beilagen	17
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	17
4.2. Plandarstellung der MA37	19
4.3. Bilder.....	22
4.4. Mietvertrag	25

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils (BLNr.13) mit der Grundstücksadresse: 1020 Wien, Vivariumstr. 4/Stg. 1, Top 13 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 14.05.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme; diese fand im Beisein des Mieters der gegenständlichen Wohnung am **06.06.2025** um 09:30 Uhr statt. Bei der Befundaufnahme wurde das bewertungsgegenständliche WE-Objekt und die Allgemeinteile der Liegenschaft besichtigt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter, die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 06.06.2025 um 9:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 21.05.2025
- Einsicht in den Bauakt beim Bauamt MA 37 am 25.06.2025
- Interneterhebungen zu bewertungsrelevanten Kriterien:
Verkehrsinfo. (öffentliche.- und Individualverkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen der HausVw (VS, WE-Versammlungsprotokolle, Infos, WEV, NWGA)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé“ – IMMOUnited GmbH; div. Marktberichte in Wien.

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in vollem Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, und nicht auszugsweise, Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

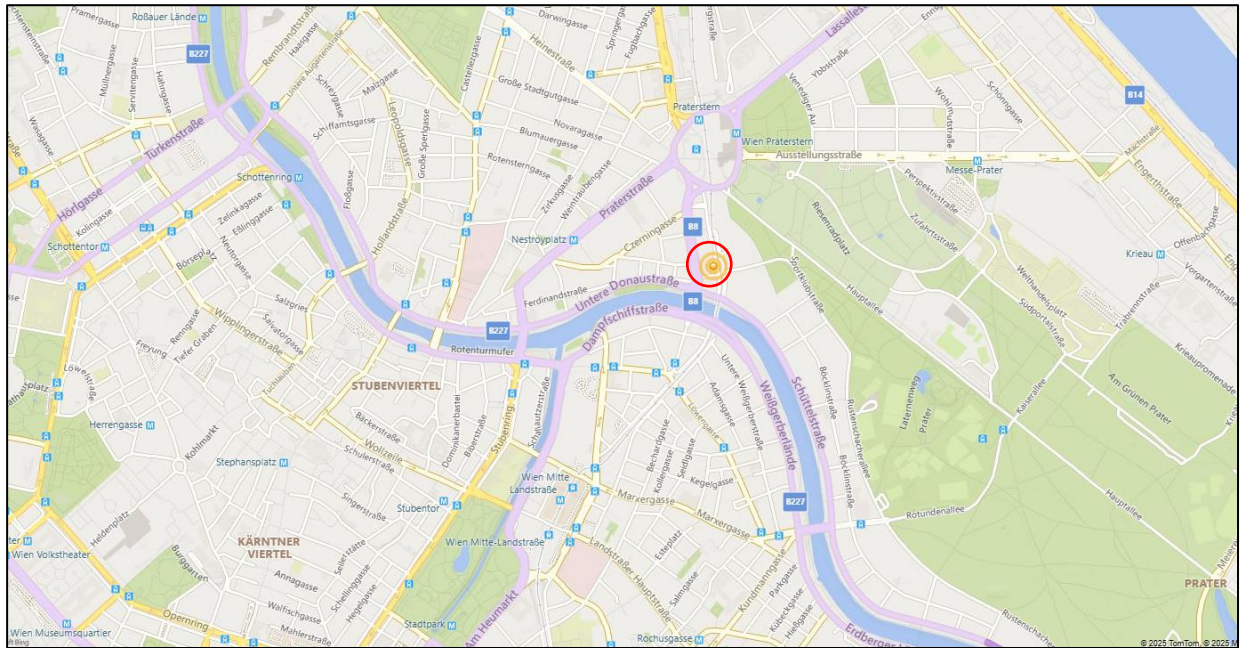
2. Befund

2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

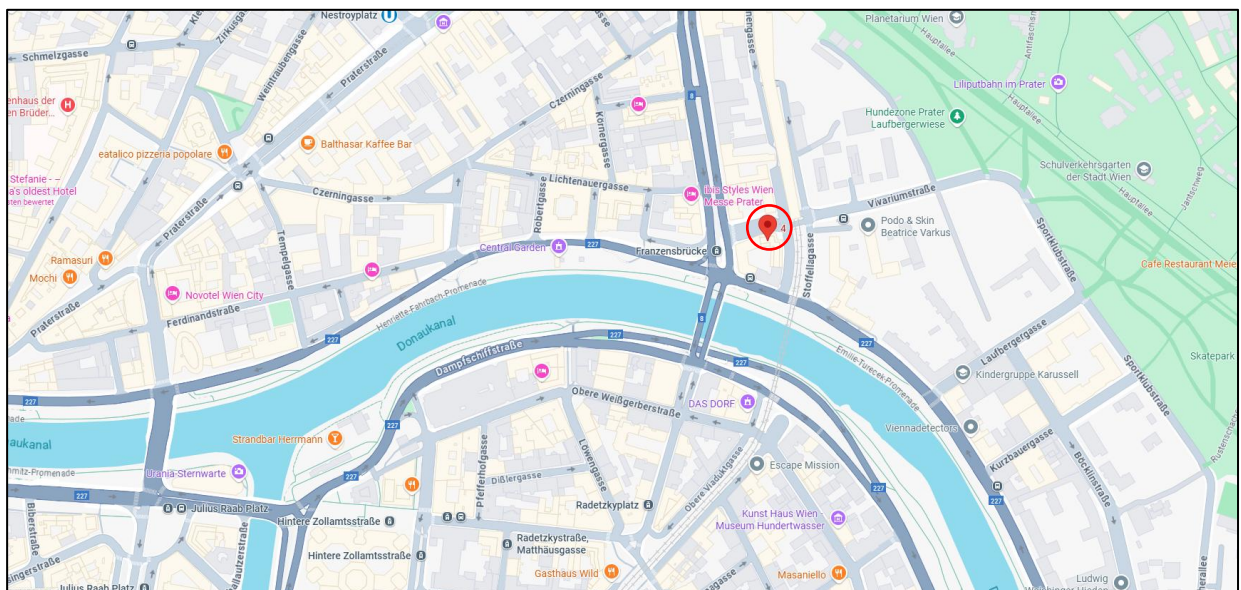
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lageeigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage allgemein:</i> <i>Qualifikation: durchschnittliche bis gute Wohnlage</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) auf der Höhe Straßenkreuzung Vivariumstr./ Helenengasse/ Franzensbrückenstraße. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene dichte Verbauung aus. <i>Lage Individualverkehr: Qualifikation: gute Verkehrsanbindung</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr bspw. über den Verlauf der Weißgerberlande bzw. Schüttelstraße (B227 vom Norden/Süden kommend) oder über die Radetzkystr. (vom 3. Bezirk kommend) und in weiterer Folge über die Franzensbrückenstr. (vom Praterstern kommend) erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr/Qualifikation: gut</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist unmittelbar mit der Straßenbahnlinie O (Haltestelle Franzensbrücke) oder mit dem Autobus 80A (Franzenbrückenstraße) gegeben. Der Verkehrsknotenpunkt am ‚Praterstern‘ mit Verbindungen der U-Bahnlinien (1 und 2), S-Bahnen (Lokal- und Regionalbahnen) und Bussen (sowie internationale Buslinien) liegt nur wenigen Gehminuten zu Fuß entfernt.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung (siehe Seite 5-7)	<i>Lage Nahversorgung/ Qualifikation: gut</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie (Cafés, Restaurants), Ärzte, Apotheken u.v.m. befinden sich im Umkreis von 350m.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind bspw. im nahegelegenen Prater gegeben.

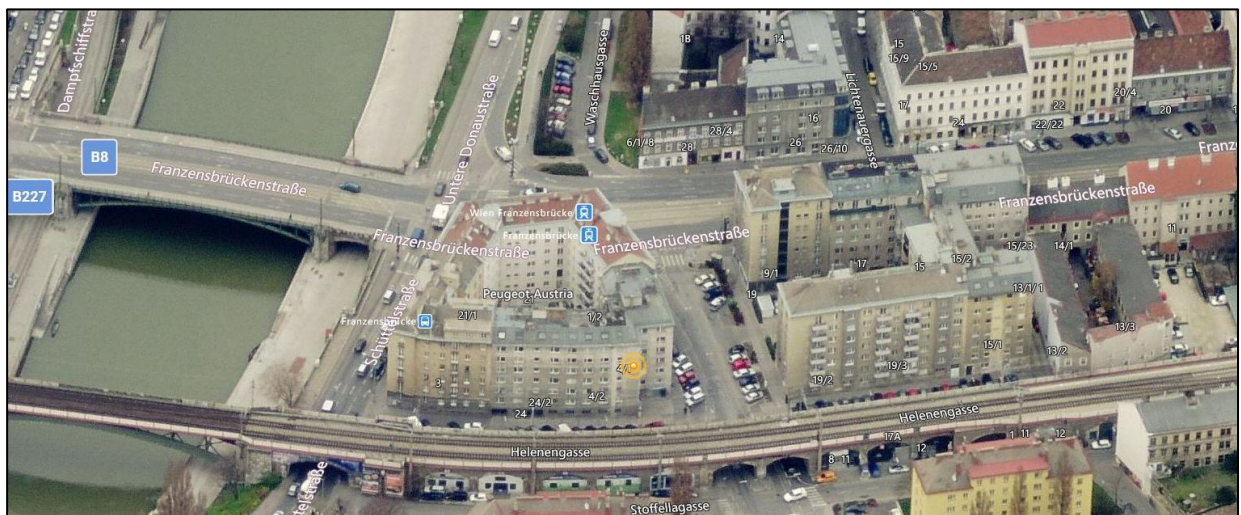
2.1.1. Lage (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - „Lage der Liegenschaft im 2. Bezirk“



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 2. Bezirk, inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der bewertenden Liegenschaft inkl. deren Umgebung im 2. Bezirk

2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

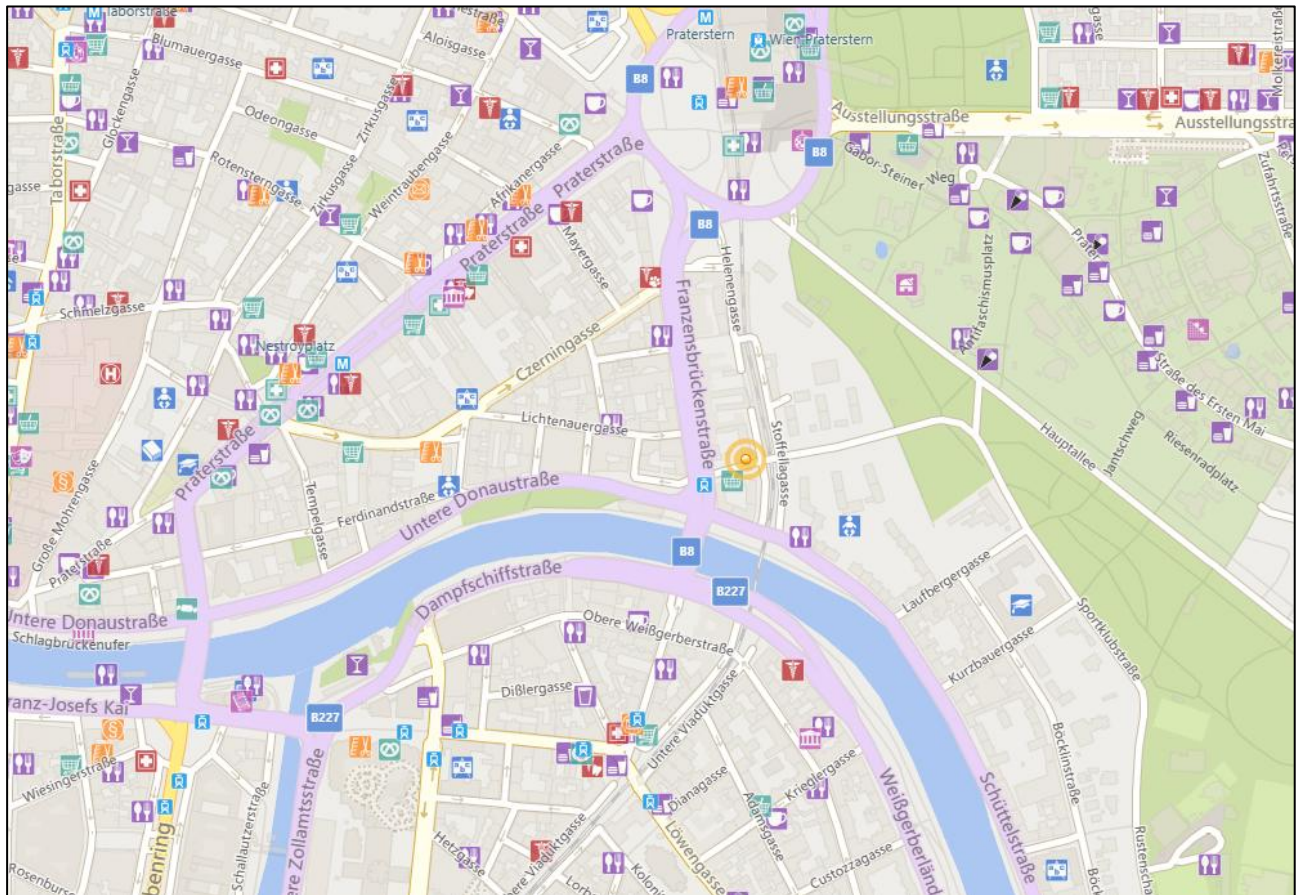
Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Franzensbrücken-Apotheke, Franzensbrückenstraße 17, 1020 Wien	62 m
Arzt	Dr. Gerhand Brunner	244 m
Bäckerei	Aleppo Sweets	386 m
Bank	BAWAG PSK, Praterstraße 68, 1020 Wien	397 m
Bankomat	Post	399 m
Bar	Hafenkneipe	157 m
Bibliothek	Universitätsbibliothek,	856 m
Biergarten	Gastgarten Pfudl	1,20 km
Café	Taxi Treff	221 m
Car-Sharing	CarSharing.at W03-Pfefferhofgasse, Pfefferhofgasse 8, 1030 Wien	448 m
Club / Disco	Flucc	423 m
Drogerie	Bipa	410 m
Eissalon	Almradler	334 m
Fahrschule	Fahrschule Academy, Franzensbrückenstraße 8, 1020 Wien	321 m
Fahrzeugverleih	Europcar, Schuberting 9, 1010 Wien	1,82 km
Fast-Food Restaurant	Pizzamann	110 m
Fleischer	Nemetz	880 m
Friseur	Die Haarprofi's, Radetzkystraße 21, 1030 Wien	313 m
Getränkverkauf	Bobbys	966 m
Grünraum	Herrmannpark	140 m
Kasino	Casino ADMIRAL Prater, 1020 Wien	774 m
Kindergarten	Städtischer Kindergarten Vivariumstraße 8	143 m
Kino	5D Kino	503 m
Klinik	Kiz Augarten, Pazmanitengasse 12, 1020 Wien	991 m
Konditorei	Kashtan, Landstraßer Hauptstraße 23, 1030 Wien	1,09 km
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, 1020 Wien	796 m
Kulturinstitut	Marxer Lesestube, Marxergasse 18, 1030 Wien	835 m
Kulturzentrum	MAK Design Labor	1,06 km
Museum	Museum Hundertwasser, 1030 Wien	331 m
Musikschule	Bearded Bird, Wolfgang-Schmälzl-Gasse 18-20/8, 1020 Vienna	792 m
Parkplatz / Parkgarage	Flora Garage	600 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	312 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Lassallestraße, Walcherstraße 2, 1020 Wien	759 m
Postamt	Nagelstudio Scratch Nails, Radetzkystraße 21, 1030 Wien	334 m
Pub	Café Bar Bier & Zeit	375 m
Rechtsanwalt	Hausmaninger Kletter Rechtsanwälte GmbH	842 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	1,02 km
Schule	Kolonitzschule, Kolonitzgasse 15, 1030 Wien	450 m
Seniorenwohnheim	Pflege Leopoldstadt	1,71 km
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38, 1020 Wien	531 m
Supermarkt	Penny, Vivariumstr., 1020 Wien	45 m
Süßwaren	Candy World	710 m
Tankstelle	disk	84 m
Theater	Viktor Gernots Praterbühne, Hauptallee 121, 1020 Wien	761 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Praterstern	274 m
Hochschule	Bildhaueratelier der Akademie der bildenden Künste	376 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	590 m
Versicherung	UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1020 Wien	653 m
Zahnarzt	Dentailor	403 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,14 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)



Restaurant

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (100 m)
- 4 Gasthaus Bundesländer, Keine Adressinformation (178 m)
- 5 Mahlzeit, Keine Adressinformation (203 m)
- 7 Indus, Radetzkystraße 20, 1030 Wien (256 m)
- 8 Pumpui, Obere Weißgerberstraße 16, 1030 Wien (284 m)
- 9 Friedlich, Keine Adressinformation (322 m)
- 10 Villa Victoria, Hauptallee 1a, 1020 Wien (319 m)
- 13 Cafe Menta, Radetzkyplatz 4, 1030 Wien (346 m)

Fast-Food Restaurant

- 2 Pizzamann, Keine Adressinformation (110 m)

Bar

- 3 Hafenkneipe, Keine Adressinformation (157 m)

Café

- 6 Taxi Treff, Keine Adressinformation (221 m)

Eissalon

- 11 Almrader, Keine Adressinformation (334 m)

Pub

- 12 Red Lion, Löwengasse 6, 1030 Wien (334 m)

Kindergarten

- 1 Städtischer Kindergarten Vivariumstraße 8, Keine Adressinformation (143 m)

Fahrshule

- 2 Fahrshule Academy, Franzensbrückenstraße 8, 1020 Wien (321 m)

Supermarkt

- 1 Penny, Keine Adressinformation (45 m)
- 3 SPAR, Radetzkystraße 14, 1030 (343 m)
- 4 Spar, Keine Adressinformation (340 m)

Gemischtwaren

- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (17 m)

Planetarium

- 1 Planetarium, Keine Adressinformation (312 m)

Museum

- 2 Museum Hundertwasser, Keine Adressinformation (331 m)

Apotheke

- 1 Franzensbrücken-Apotheke, Franzensbrückenstraße 17, 1020 Wien (62 m)

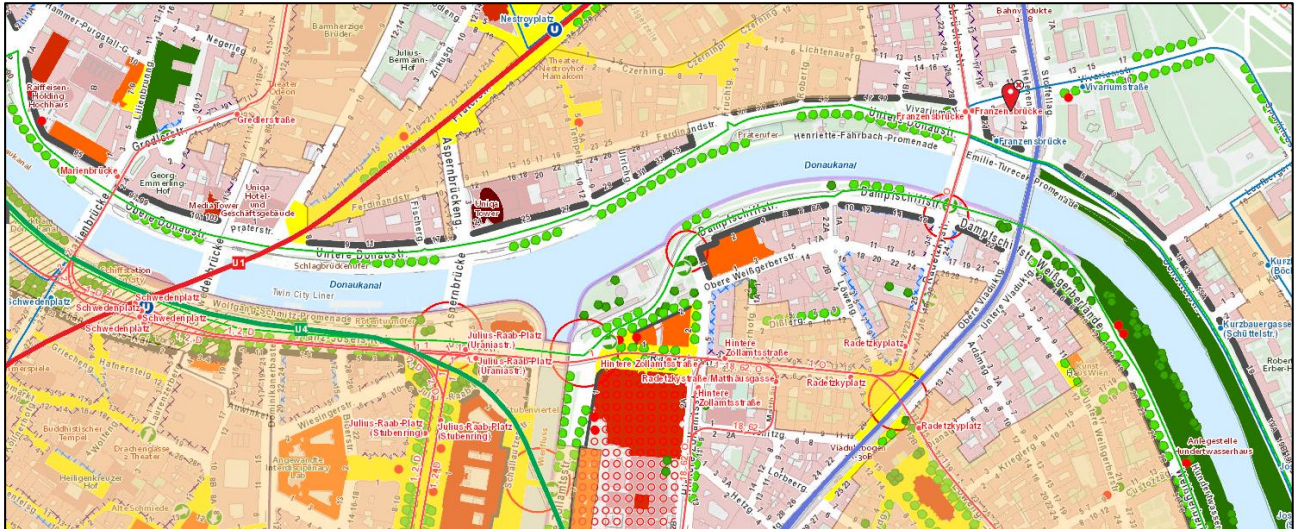
Arzt

- 2 Dr. Gerhand Brunner, Keine Adressinformation (244 m)

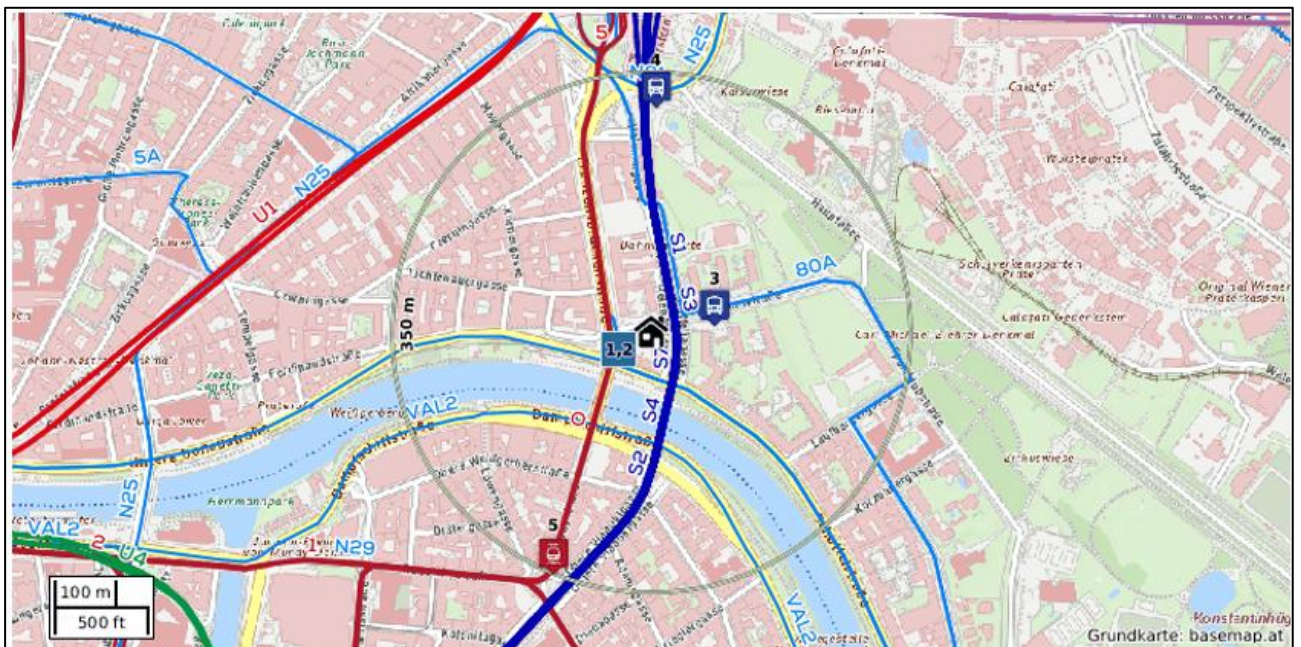
Tierarzt

- 3 Tierarztpraxis Praterstern, Keine Adressinformation (274 m)

2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten in der ggst. Umgebung



Quelle: www.wien.gv.at – Kulturgüterkataster – hier: öffentlicher Verkehr/Infrastruktur inkl. Schutzzonen; Geschäftsstr. 3. Ordnung



Bus

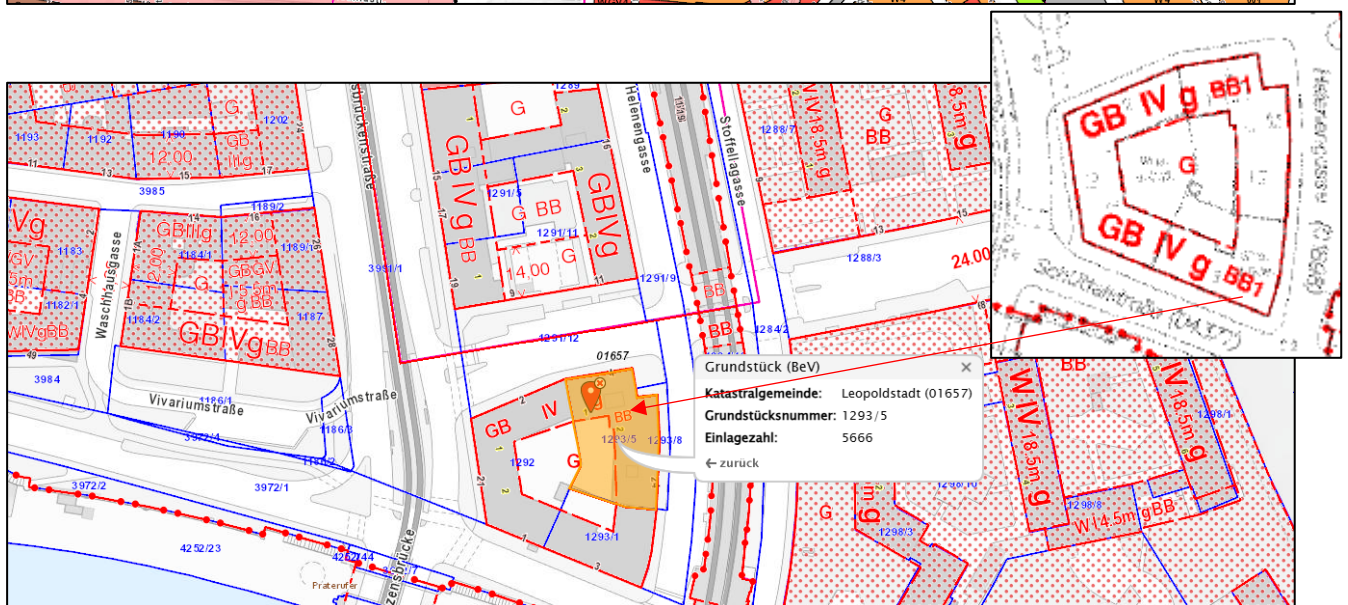
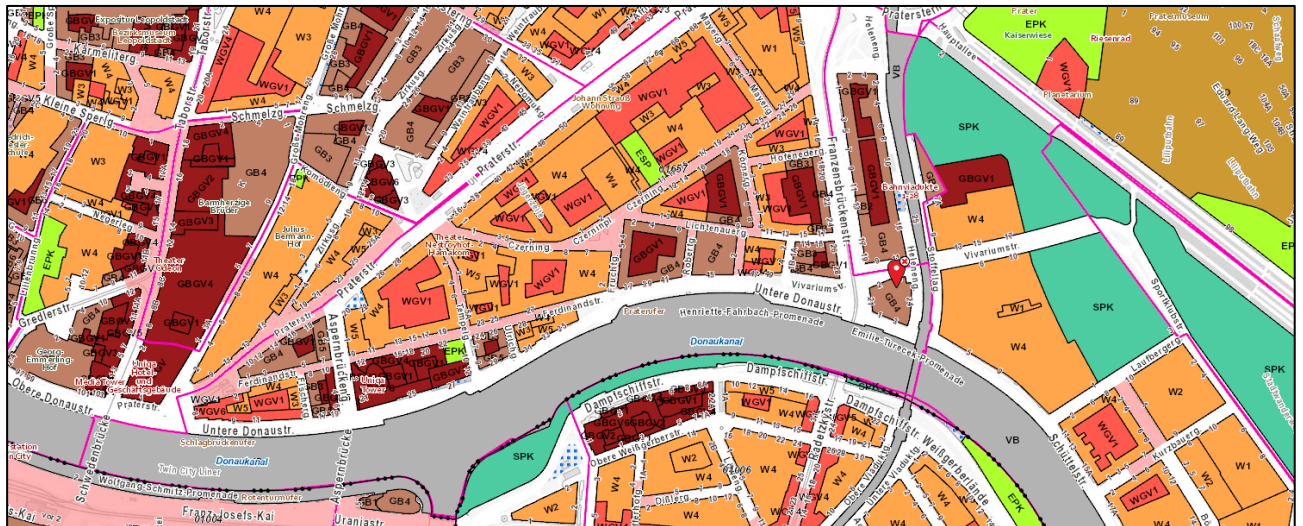
- 1 Franzensbrücke, Keine Adressinformation (54 m)
- 3 Vivariumstraße, Keine Adressinformation (92 m)
- 4 Praterstern, Keine Adressinformation (327 m)

Straßenbahn

- 2 Franzensbrücke, Keine Adressinformation (54 m)
- 5 Radetzkyplatz, Keine Adressinformation (329 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

Für die vorliegende Liegenschaft liegt folgende Widmung vor:

„Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, BB1“

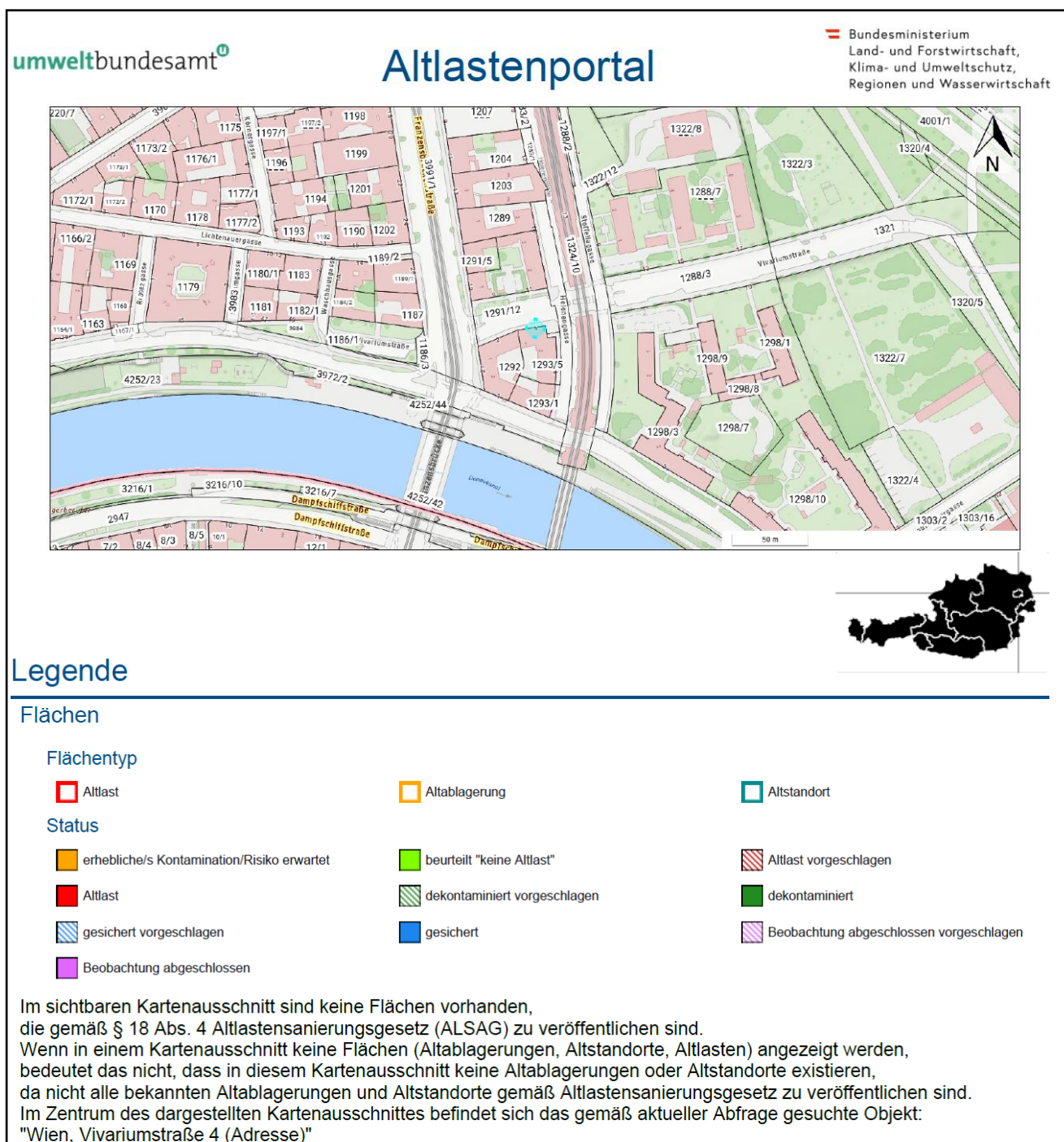
In den mit BB1 bezeichneten Bereichen im Wohngebiet bzw. Gemischten Baugebiet ist an der Baulinie die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss gegen öffentliche Verkehrsflächen unzulässig.

hinter der Baufluchtlinie im Innenhofbereich:

„G“, gärtnerische Ausgestaltung

Für die Bewertung bereits existierender Wohnungseigentumsanteile ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Liegenschaft auszugehen.

2.4. Altlastenatlas



Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, Abfrage durchgeführt am 6.8.2025

Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen bzw. keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

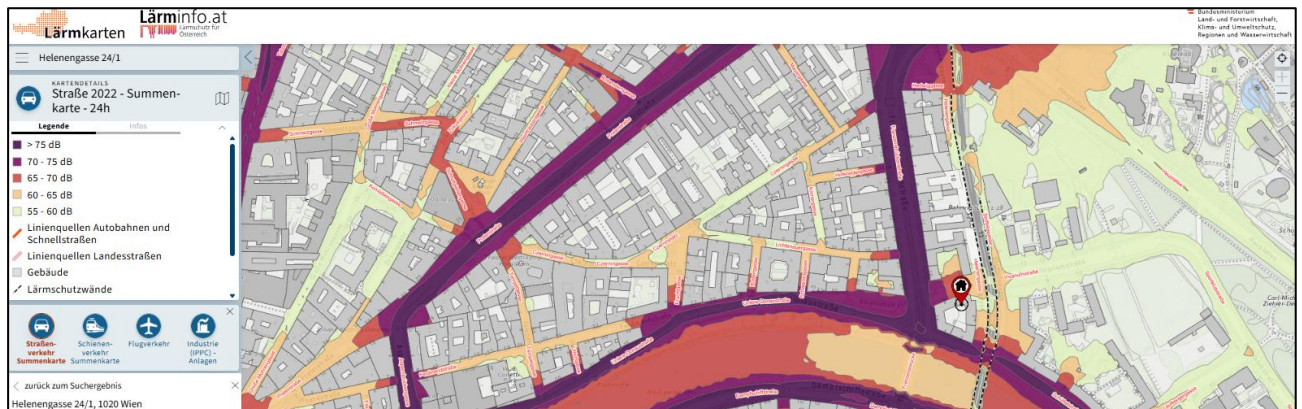
2.5. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Lärmquellen, die die Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) darstellen.

Die strategische Lärmkarte wird rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

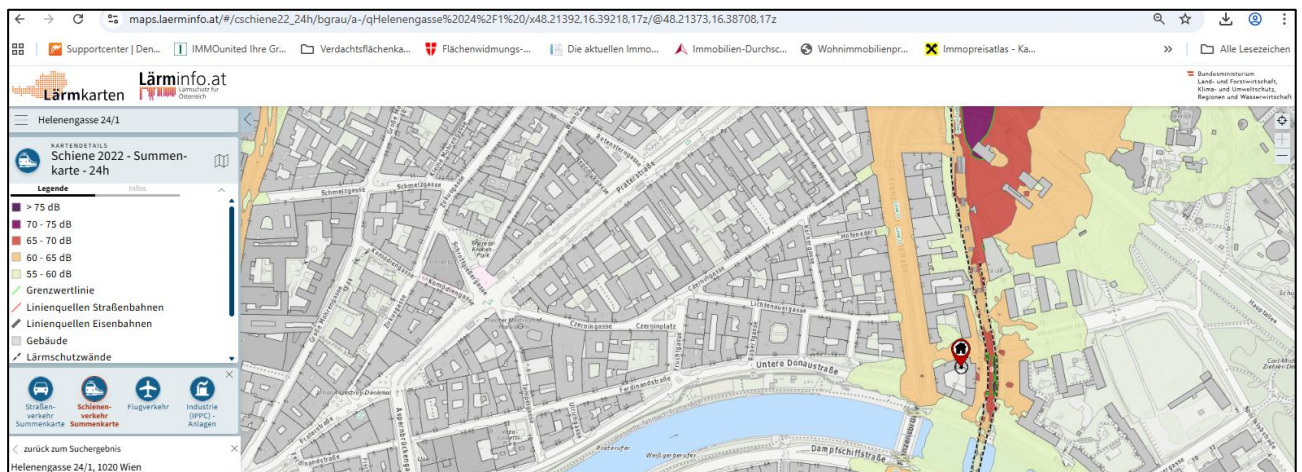
Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel. Die ggst.-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- /Schienen-Verkehr im Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

- Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> - Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “:60-65 dB/„ L_{night} “: 50-55 dB

- Schienenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> - Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “:60-65 dB/„ L_{night} “: 55-60 dB

Die in den Plandokumenten erhobenen Ergebnisse decken sich mit den bei der Befundaufnahme festgestellten Umständen.

2.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten

Am 06.06.2025 um 09:30 Uhr fand die maßgebliche Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt Top 13, auf der Stiege 1 und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr/	<u>Bautyp</u> : W4.1.-sozialer u. gemeinnütz. Wohnbau <u>Informationen zum Haus</u> : unterkellelter einheitlicher Gebäudekörper mit 2 Stiegen und mit jeweils 7 oberirdischen Geschossebenen, Garagen und Kellerabstellräume <u>Baujahr</u> : 1969 <u>WE-Begründung</u> : April 1972	Kulturgüterkataster/ Energieausweis/ GB
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Altersbezogener durchschnittlicher Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Beabsichtigte Erhaltungsarbeiten in den nächsten Jahren	Thermische Sanierung der gesamten Liegenschaft Hofsanierung/Sanierung des Hofbelages Erneuerung des Zauns zur Nachbarliegenschaft, tw. Begrünung des Innenhofs, Anschaffung und Montage von weiteren Fahrradständern im Trockenraum und Innenhofbereich, Heizungsumrüstung auf Fernwärme;	HV Protokolle der Vw
Reparaturrücklage	RL-Stand 31.12.2024: vorläufig insgesamt für alle 2 Stiegen € 474.221,62.	Hausverwaltung
Energieausweis	Für die Liegenschaft liegt ein Energieausweis vor; Gültigkeitsdatum: 30.10.2029 HWB _{Ref,RK} 127,8 kWh/m²a HWB _{RK} 127,8 kWh/m²a E/LEB _{RK} 277,4 kWh/m²a f _{GEE} 3,18	Hausverwaltung/ Energieausweis

2.6.2. Beschreibung der Wohnung Top 13/Stiege 1/3. Stock

Lage im Gebäude (siehe Pläne in Pkt. 4.2)	Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 3. Liftgeschoß der Liegenschaft. Das Objekt ist über einen allgemeinen Eingangsbereich vom Stiegenhaus aus begehbar. Die Ausrichtung der Wohnung erfolgt zur Ecke Vivariumstraße/Helenengasse.	Befundaufnahme
Nutzfläche	NFL: 61,03 m ²	Bauakt / MA 37
<u>Raumaufteilung/ und Ausstattung</u>	Die gegenständliche Wohnung besteht aus einem VR, 2 Haupträumen, Küche, Bad, WC; AR Ausstattung: • Gegensprechanlage vorhanden • Elektroinstallation mit FI-Schutzschalter • <u>Türen</u>: einfache Holzbrettertüren auf Holz-Zarge • <u>Fenster</u>: Holzfenster • Gasetagenheizung (Heizung- und Warmwasseraufbereitung) Vorraum: • <u>Boden</u>: Teppichboden • <u>Wände</u>: gestrichen Haupträume (rechts anschließend vom Vorraum): • <u>Boden</u>: Teppichboden • <u>Wände</u>: gestrichen • In einem HR zusätzlicher kleiner AR angrenzend vorhanden Küche (geradeaus begehbar vom Vorraum): • Gasherd, Spüle, Therme • <u>Boden</u>: Teppichboden, darunter vermutlich Laminatboden WC (links anschließend vom Vorraum): • <u>Ausstattung</u>: WC-Anlage, Radiator, Entlüftung augenscheinlich vorhanden • Wandverfliesung: bis Unterkante Türstock Badezimmer: • <u>Boden</u>: augenscheinlich Fliesenboden • <u>Wandverfliesung</u>: bis Unterkante Türstock • <u>Ausstattung</u>: gemauerte Eckdusche, Waschtisch, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss • Entlüftung augenscheinlich vorhanden	Befundaufnahme
Beheizung	Derzeit individuelle, dezentrale Wärme- und Warmwasserversorgung mittels eigener Gaskombitherme.	Protokoll der HV/ Befundaufnahme
elektrische Einrichtungen	Eine FI/Schutzeinrichtung ist augenscheinlich wahrnehmbar (ein Elektrobefund wurde dem SV nicht übergeben).	Befundaufnahme
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Gas;	Befundaufnahme

3. Gutachten/ Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein befristet bis März 2026 vermietetes Wohnungseigentumsobjekt. Auf Grund des Umstandes einer bereits festgelegten Bestandfreiheit innerhalb von einem Jahr ab Bewertungsstichtag wird für die Bewertung dieses WE Anteiles das Vergleichswertverfahren herangezogen, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden in unmittelbarer Umgebung und auf derselben Liegenschaft im Zeitraum 2023-2025 vier Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden daher folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Adresse	Datum	Kaufpreis	NFL	zeitliche Anpassung	m²-Preis nach Anpassung
Helenengasse 16/II, Top 17	01.02.2023	€ 250 000,00	58,35 m²	6%	€ 4 541,56
Franzensbrückenstr.15/II, Top 12	24.10.2023	€ 210 000,00	58,23 m²	6%	€ 3 822,77
Franzensbrückenstr.15/II, Top 20	03.04.2024	€ 385 000,00	77,71 m²	0%	€ 4 954,32
selbe Liegenschaft, Stg. 1, Top 12	17.04.2025	€ 280 000,00	76,04 m²	0%	€ 3 682,27

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung zum Bewertungsstichtag bei rd. 4.150,00 €/m² (Schwankungsbreite 3.682,00 €/m²- 4.954,00 €/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gebrauchte WE-Objekte gute Wohnlage – durchschnittlicher Wohnwert):

1020 - Leopoldstadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	2 235,12	2 325,50	4,04	2 609,12	2 696,41	3,35	2 771,29	2 940,00	6,09
normal	2 750,36	2 980,00	8,35	3 112,41	3 303,96	6,15	3 565,65	3 659,96	2,64
gut	3 272,52	3 449,82	5,42	3 813,23	4 057,50	6,41	4 255,10	4 444,75	4,46
sehr gut	4 284,42	4 594,52	7,24	5 076,41	5 302,14	4,45	5 658,26	5 884,22	3,99

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert:

$(€ 4.125,00/m^2 \times 61,03 m^2) = € 251.748,75 = € 252.000,00$

Der Verkehrswert des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes lautet:

€ 252.000,00.



Wien, am 18.08.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 5666	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

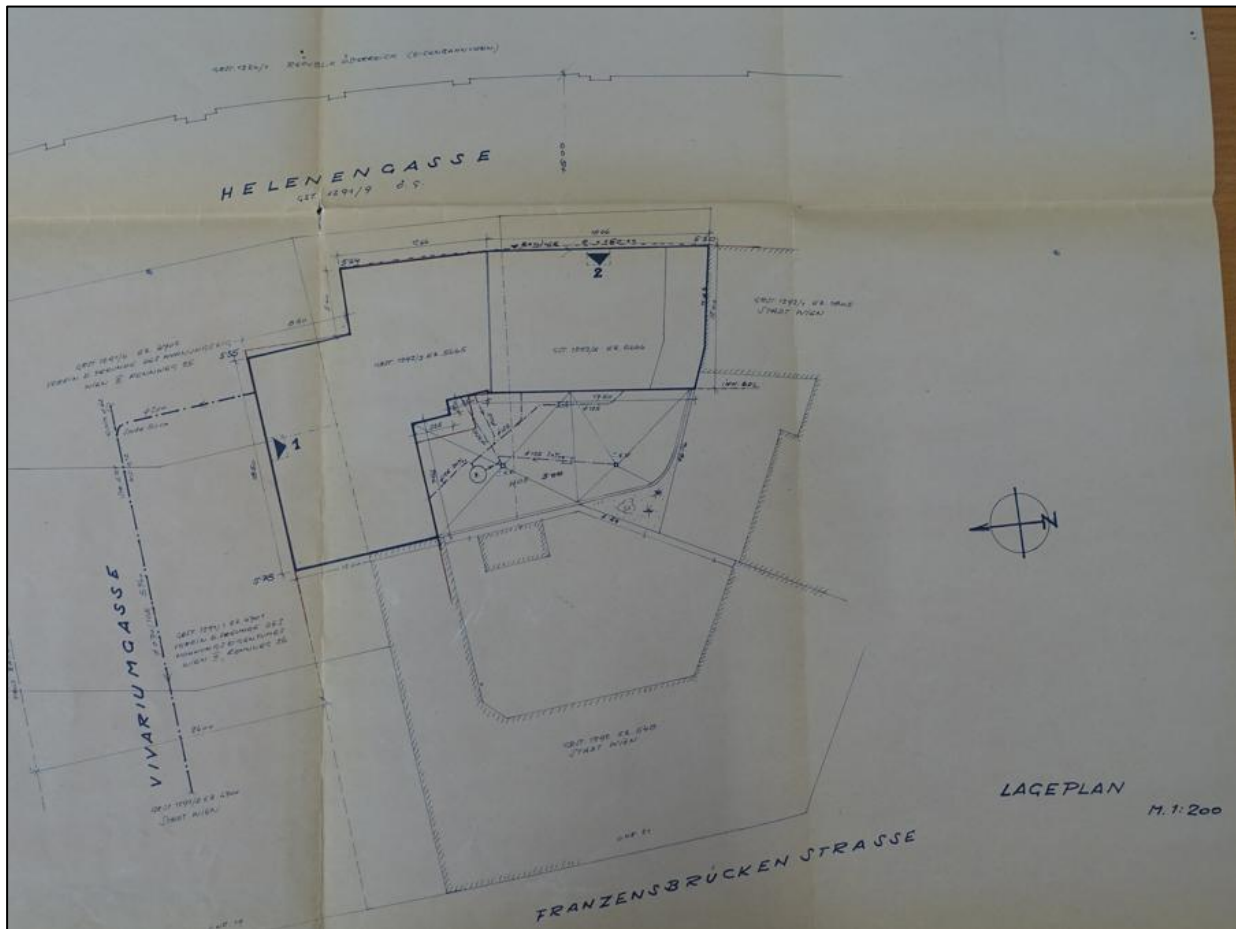
Letzte TZ 2446/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1293/5	GST-Fläche *	776	
	Bauf. (10)	560	
	Bauf. (20)	216	Helenengasse 24
			Vivariumstraße 4
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
1 a 6190/1971 Bauplatz (auf) Gst 1293/5			
***** B *****			
13 ANTEIL: 106/5790			
Nona Chassidov			
GEB: 1971-08-19 ADR: Neubaugasse 53/1/15, Wien 1070			
c 5719/1973 Wohnungseigentum an W 13 St I			
j 4600/2015 Kaufvertrag 2015-08-13 Eigentumsrecht			
***** C *****			
101	auf Anteil B-LNR 13		
	a 1487/2018 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 1416/2018)		
	Pfandurkunde 2018-02-26		
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 3.300.000,--	
	für Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrut registrierte		
	Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)		
	c 1628/2025 Hypothekarklage wg EUR 54.532,76 s.A. (14 Cg 32/25s		
	- LG für ZRS Wien)		
113	auf Anteil B-LNR 13		
	a 6044/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3089/2022)		
	Pfandurkunde 2022-09-26		
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 1.800.000,--	
	für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)		
	b 6044/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3089/2022)		
	Simultan haftende Liegenschaften		
	EZ 384 KG 01304 Hetzendorf C-LNR 5		
	EZ 5666 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 113		
	c 5438/2024 Klage wg EUR 1.447.347,74 s.A. (69 Cg 184/24x - LG		
	für ZRS Wien)		
	d 1102/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 116		

116 auf Anteil B-LNR 13
a 1102/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.447.347,74
samt 3,125 % Z aus EUR 77,45 ab 2024-09-26, 1,5 % Z aus EUR
77,45 ab 2024-09-26, 1,625 % Z aus EUR 1.447.270,29 ab
2024-09-26, 1,5 % Z aus EUR 1.447.270,29 ab 2024-09-26,
Kosten EUR 30.587,17 samt 4 % Z seit 2025-01-13,
Antragskosten EUR 7.235,58 für Raiffeisenbank Weinviertel
Nordost eGen (FN 55056s) (25 E 16/25x)
b 1102/2025 Klagsanmerkung siehe C-LNR 113c

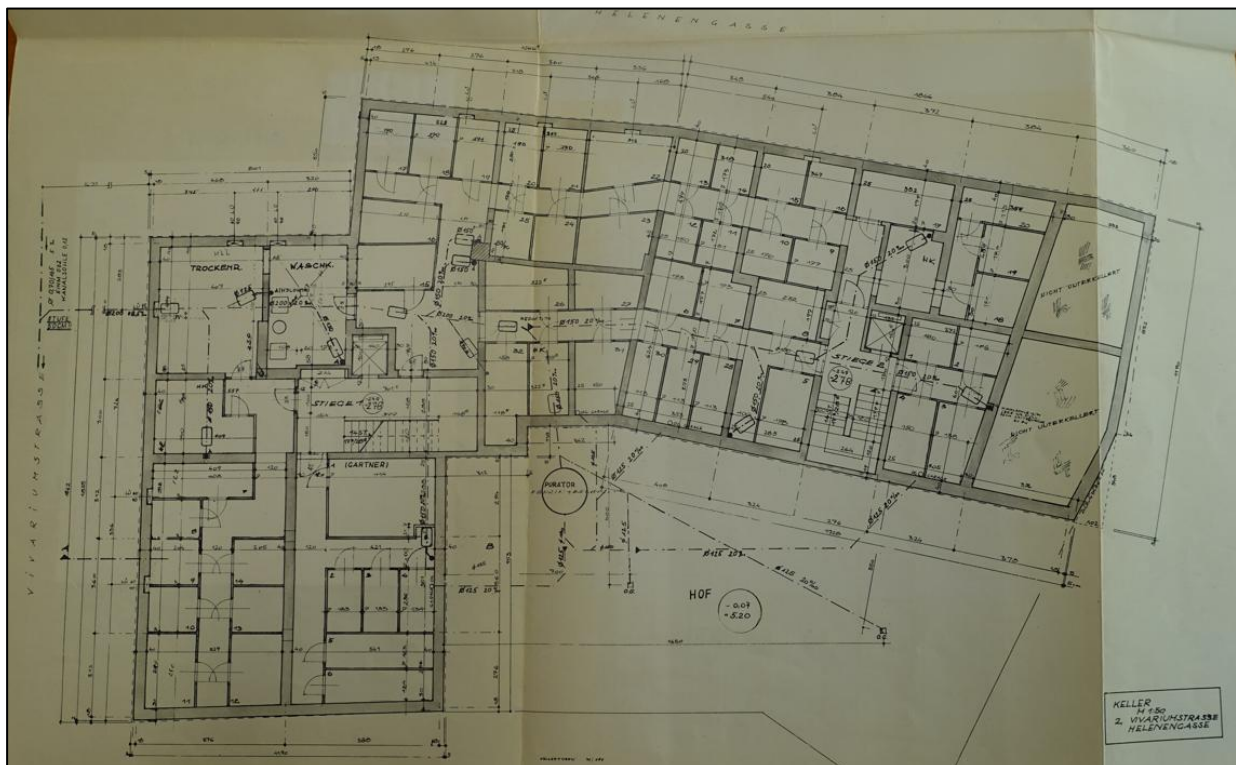
117 auf Anteil B-LNR 13
a 2057/2025 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1239/2025)
Exekutionsantrag 2025-04-28, Exekutionsbewilligung
2025-05-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 134.431,01
samt Zinsen und Kosten gemäß Feldgruppe 07 des
Exekutionsantrages 2025-04-28
Antragskosten von EUR 3.570,27
für Raiffeisenbank Wolkersdorf - Auersthal eGen (FN 57838g)
(Bezirksgericht Liesing - 3 E 1374/25b)
b 2057/2025 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1239/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2583 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 10
EZ 837 KG 01009 Mariahilf C-LNR 151
EZ 5666 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 117
EZ 575 KG 01008 Margarethen C-LNR 87
EZ 1470 KG 01201 Auhof C-LNR 3
EZ 1550 KG 01201 Auhof C-LNR 3
EZ 1941 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35

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

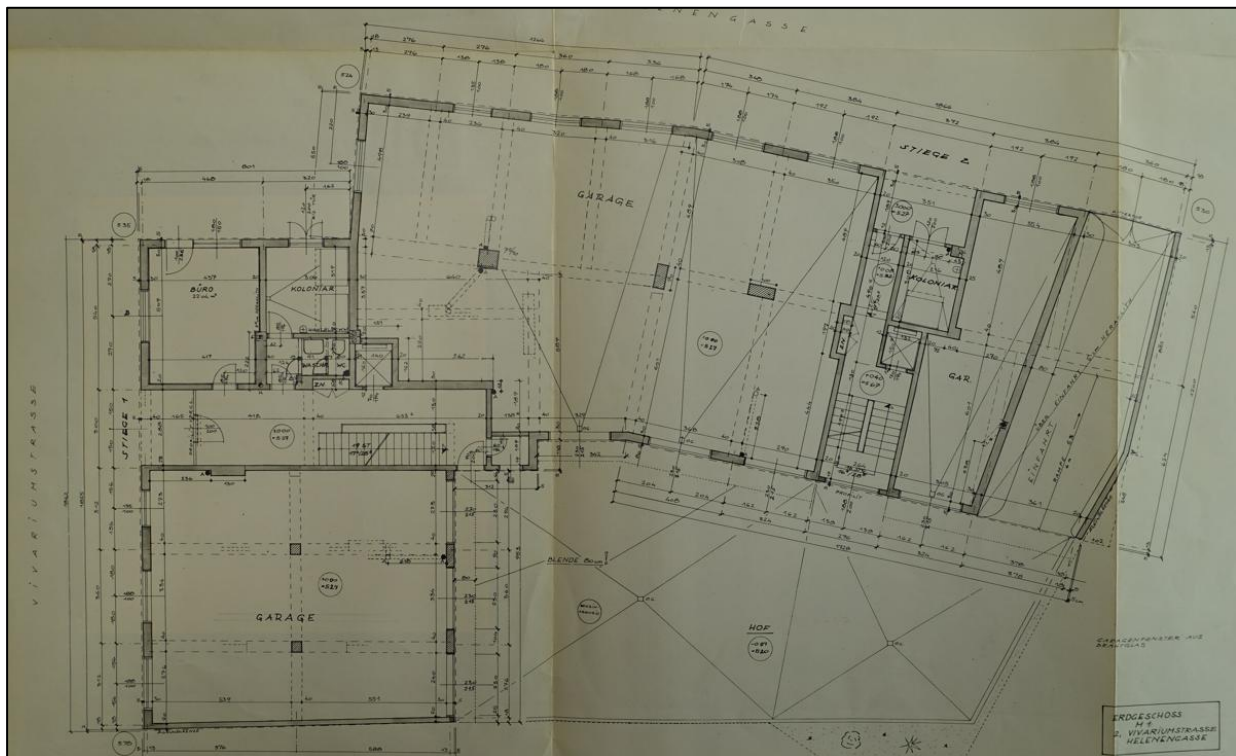
4.2. Plandarstellung der MA37



Lageplan – Stand 2.9.1971



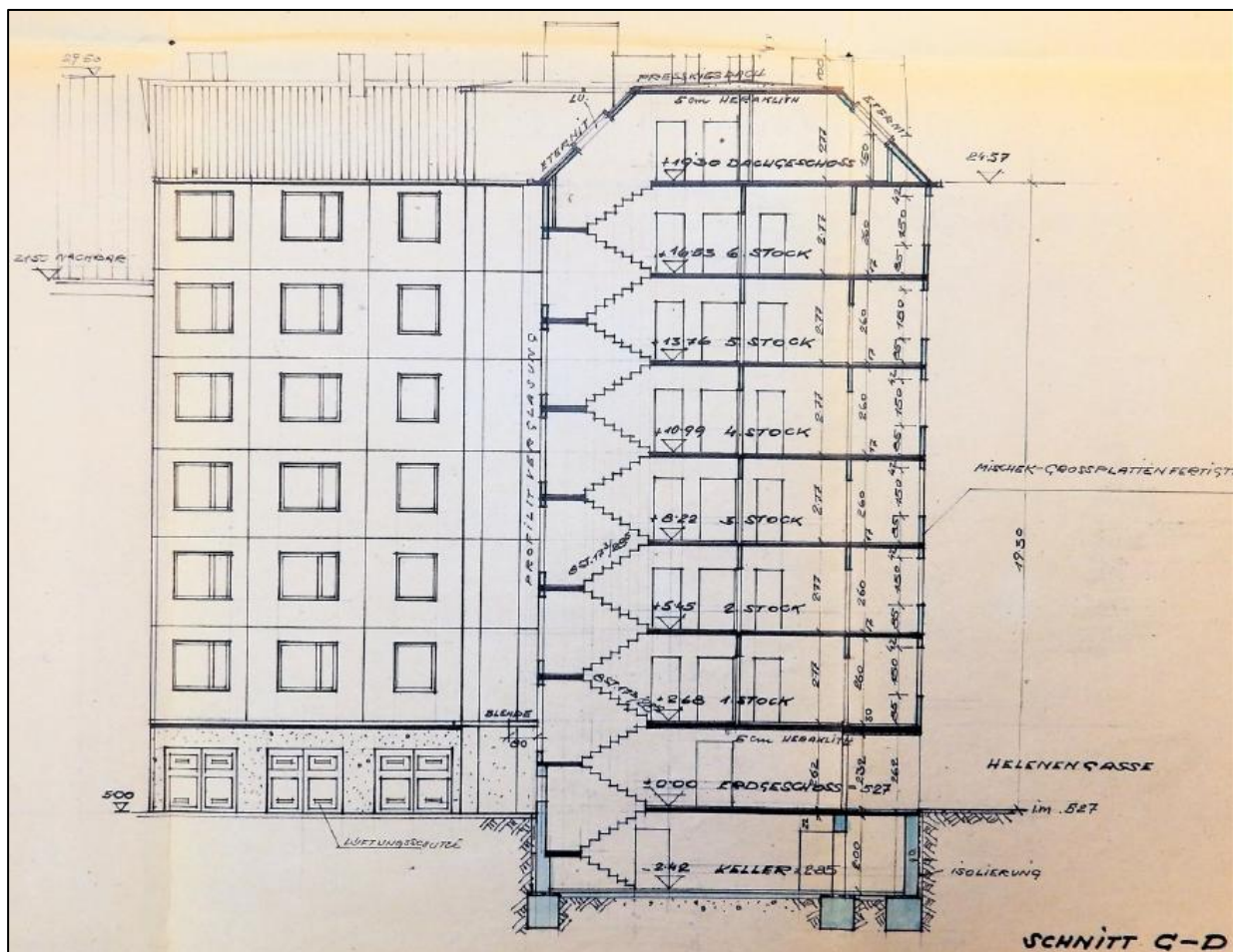
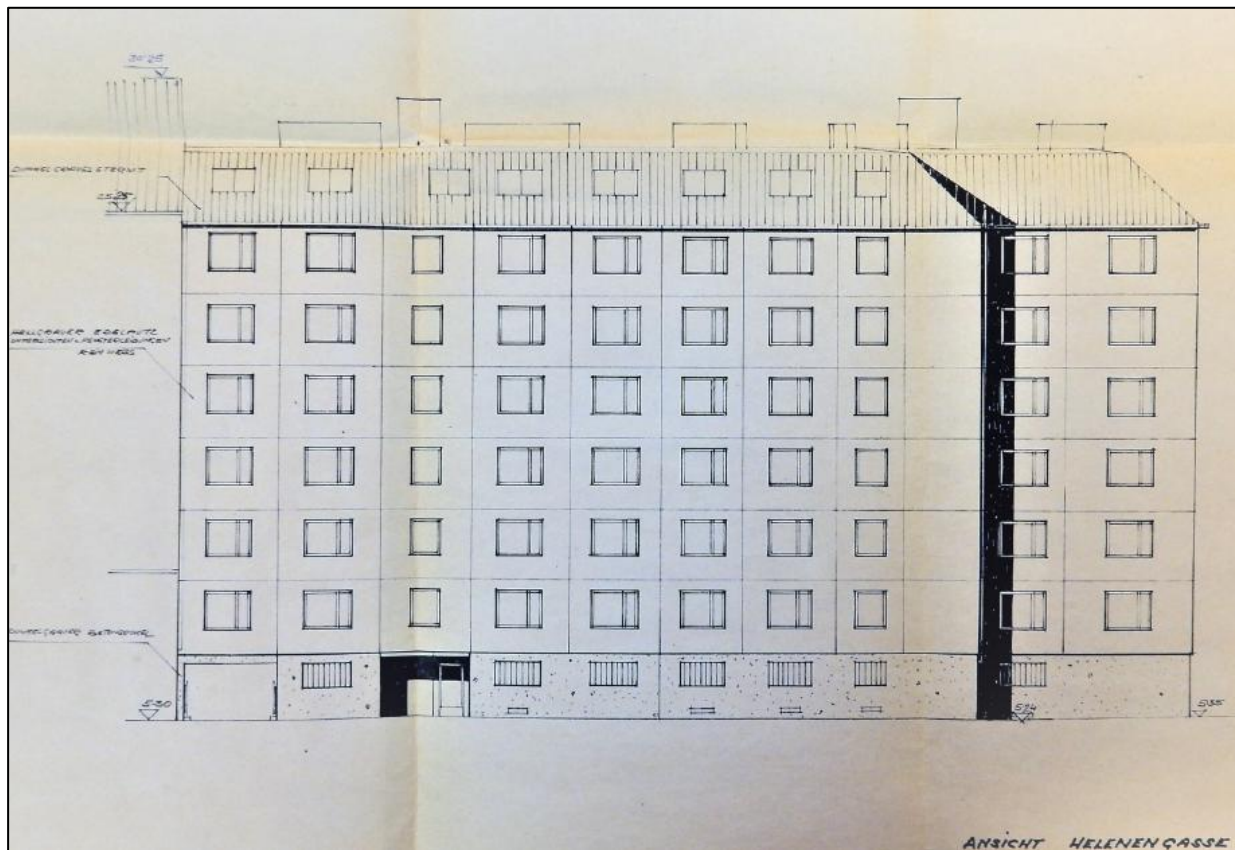
Keller - Stand 2.9.1971



EG - Stand 2.9.1971

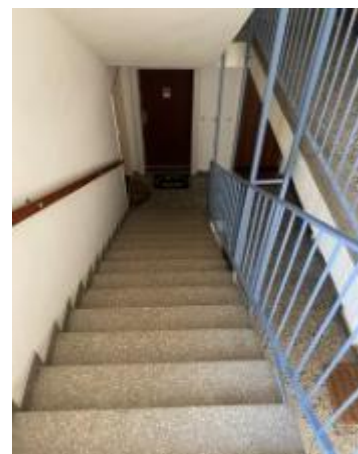


1.OG, Top 13/ 3. Stock /Stiege 1 - Stand 2.9.1971



4.3. Bilder

a) Außenansichten des Gebäudes



b) Bewertungsgegenstand

Vorraum



Abstellraum an dem WZ angehängt



WC



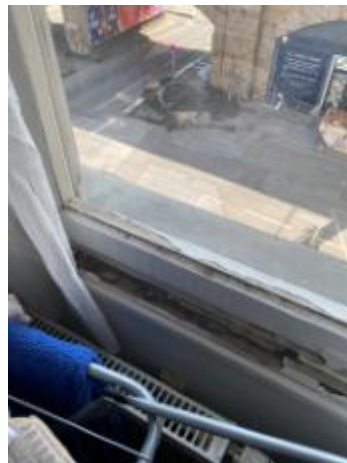
Bad



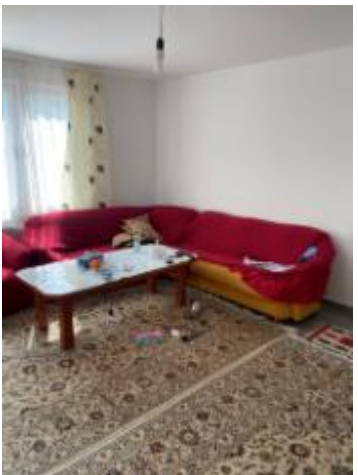
Küche



HR 1



HR 2



4.4. Mietvertrag

MIETVERTRAG		
Vermieter: Chassidov Nona Neubaugasse 53/1/15 1070 Wien	Mieter: Tel. Nr.: e-mail:	
Top/Whg 1020, Vivariumstrasse 4/13	Vertragsbeginn 01.04.2023	Vertragsende 31.03.2026
Hauptmietzins €900 Brutto/Monat	Indexierung VPI 2015 Juli 2018 (Jährlich)	Kaution € 0

PRAAMBEL

1. Der Vermieter ist Eigentümer 1020 Wien, Vivariumstrasse 4/13

2. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis – unbeschadet der Geltung zwingender Rechtsnormen – ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär hierzu die Bestimmungen des ABGB rechtswirksam sind. Dementsprechend gelangen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) nur in dem in § 1 Abs 4 MRG (Einleitungssatz) normierten Umfang zur Anwendung.

1. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die **Wohnung** im 3. OG des Hauses 1020 Wien, Vivariumstrasse 4/13 im Ausmaß von ca. 61,03 m² bestehend aus 2 Zimmer, Abstellraum, Küche, Vorraum, Bad, WC ordnungsgemäß ausgestattet laut Ausstattungsliste. Warmwasseranschlüsse befinden sich in Bad und Küche.

2. Alle genannten Flächenangaben errechnen sich aufgrund der ermittelten Planmaße. Abweichungen von +/- 5 % vom Naturalmaß bleiben hinsichtlich des Hauptmietzins unberücksichtigt. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen wird die gesamte Abweichung voll berücksichtigt.

3. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand von den Vertragsparteien eingehend besichtigt wurde.

4. Mängel, die der Mieter bei Übergabe rügt, sind in das Übergabeprotokoll (Pkt. IV) aufzunehmen.

5. Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes, wie z.B. die Montage einer Satellitenanlage, bedürfen der expliziten Zustimmung des Vermieters.

6. Direkt vom Mieter verursachte Kosten, wie insbesondere für Strombezug u.a., trägt der Mieter. Anmeldung und Verrechnung erfolgt auf Namen des Mieters.

7. Die Beheizung erfolgt mittels Ölheizung mit Heizkörpern in allen Haupträumen. Strom, Heizkosten und Warmwasser wird dem Mieter direkt vom Energieversorger zur Zahlung vorgeschrieben und ist an diesen zu entrichten.

8. Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschaden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

2. MIETZWECK

Der Mieter mietet das Mietobjekt für **Wohnzwecke**. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters.

3. MIETZEIT

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2023**. Ab diesem Zeitpunkt ist das Mietentgelt gemäß Pkt. V dieses Vertrages zu entrichten.

2. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von **3 Jahren** befristet abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher am 31.03.2026, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

3. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 1 Jahr ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, eine Kündigung ist somit frühestens mit Wirkung zum 31.04.2024 möglich. Das Recht des Vermieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.

4. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

Ober die Übergabe des Mietgegenstandes ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem sind etwaige Mängel festzuhalten. Die Frist für die Behebung dieser Mängel wird einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt.

5. MIETENTGELT

Das Mietentgelt in Höhe von derzeit monatlich **EUR 900,00** brutto besteht aus:

- dem laufenden Hauptmietzins
- dem Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben
- der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe

1. **HAUPTMIETZINS**

1.1 Der monatliche Hauptmietzins für den Mietgegenstand beträgt 900 € Brutto.

1.2 Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) wertbestandig erhalten wird.

1.3 Der Hauptmietzins ändert sich **jährlich** im gleichen Verhältnis wie der VPI 2015 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für **Marz 2023** verlaublichte Indexzahl. Vergleichsmonat ist der nachstfolgende September. Bis zur Veröffentlichung dieser Indexzahl ist der bisherige Hauptmietzins weiter zu bezahlen. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzins feststeht, ist der geänderte Hauptmietzins zur nächsten Entgeltfälligkeit zu bezahlen. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem Vergleichsmonat aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Hauptmietzins nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.

1.4 Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Verlaublichtung der Indexzahl innerhalb des Beobachtungszeitraumes von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung des Vermieters bedarf. Selbst wenn der Vermieter den Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB).

1.5 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlaublicht wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle zur Erhaltung der Wertbestandigkeit des Mietzins und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.

2. **BETRIEBS-, HEIZKOSTEN UND OFFENTLICHE ABGABEN**

2.1 Unter den vom Mieter zu tragenden Betriebskosten sind im Sinne einer abschließenden Auflistung die folgenden, im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand bzw. mit allgemeinen Teilen des Gebäudes anfallenden Aufwendungen zu verstehen:

- a) Betriebskosten und öffentliche Abgaben, die in den §§ 21 und 23 MRG in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung angeführt sind;
- b) angemessene Kosten für eine erweiterte Leitungswasserschaden-, Glasbruch-, Maschinenbruch- und Sturmschadenversicherung;

c) sowie – sofern auf die Liegenschaft zutreffend – Kosten für:

Sicherheitseinrichtungen (bestehend aus: Brandrauchentlüftung, Videouberwachung, Feuerlöscher, CO-Warnanlage) (Wartung, Strom, Eichung, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung [Verschleißteile]); Gegensprechanlage (Wartung, Beschriftung, Störungsbehebung [Verschleißteile]); Aufzug (Wartung, Strom, Nottelefon, Rufbereitschaft, Betriebskontrollen, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung [Verschleißteile]); Garage (bestehend aus: Garagentor, Stapelparkieranlagen, Schrankenanlage, CO-Warnanlage, Brandmeldeanlage, Abluftanlage) (Wartung, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung [Verschleißteile], Reinigung, Strom); Heizung, Kälteanlage und Warmwasseraufbereitung jeweils Energie, Strom, Wartung, Störungsbehebung, Eichung von Messgeräten, Kosten der Heizkostenabrechnung; Haus-SAT-Anlage und Telekabel (Wartung, Störungsbehebung [Verschleißteile], Justierung, Strom); Waschküche (Strom, Flusensiebbereinigung, Wartung der Geräte, Störungsbehebung [Verschleißteile], Münzzahlerentleerung); 24-h-Notdienst der Hausverwaltung; Kosten der Hausverwaltung entsprechend der zwischen Hauseigentümer und Hausverwaltung abgeschlossenen Vereinbarung; Portierdienst (Personalkosten, Telefonkosten); Graffiti-entfernung; Sauna (Strom, Wartung, Reinigung, Münzzahlerentleerung); Kinderspielfeld (Sand-/Geräteabwusch, Kinderspielfeldwartung, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung [Verschleißteile]); Beschädigungssystem; Schmutzmattentausch, Wachdienste, Storneldealagen, betriebsbedingte Kontrollen, Sicherheitskontrollen, Bankspesen Kontoführung, Sicherheitsprüfung ONORM 81300, Erstellung Brandschutzordnung;

2.2 Die Mahnspesen bei Zahlungsverzug belaufen sich bei der ersten Mahnung („Zahlungserinnerung“) auf EUR 5,00, bei einer zweiten Mahnung („Mahnung Entgeltdruckstand“) erhöhen sich diese Spesen auf EUR 10,00 und bei einer dritten Mahnung („letzte Mahnung – eingeschrieben“) auf EUR 15,00.

3. **UMSATZSTEUER**

3.1 Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit dem Mietzins und den Betriebskosten bzw. dem Betriebskostenkonto in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen.

3.2 Ergänzend dazu wird einvernehmlich festgehalten, dass der Vermieter gemäß § 6 Abs 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (USIG 1994) die Option zur Regelbesteuerung ausübt. Der Mieter stimmt der Regelbesteuerung ausdrücklich und unwiderruflich zu.

3.3 Kommt es dennoch – aus welchen Gründen auch immer – im Sinne des USIG 1994 zu einer unechten Steuerbefreiung der Vermietung des vertragsgegenständlichen Bestandsobjektes, so besteht Einvernehmen der Vertragsparteien darüber, dass sich ab diesem Zeitpunkt die Gesamtsumme aus Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer nicht verändert, sodass der zuvor als Umsatzsteuer vorgeschriebene Betrag sodann einen wertgesicherten Hauptmietzinsbestandteil darstellt.

6. ABRECHNUNG VORSCHREIBUNG ZAHLUNG

2. Das **Mietentgelt** ist im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Vermieter empfiehlt, die monatliche Mietzahlung mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften Ober ein Girokonto einer Bank abzuwickeln.

Der Mieter verpflichtet sich, die erste Bruttomonatsmiete (inkl. Betriebskosten) auf das

Konto IBAN: AT AT30 3300 2000 0003 9735

BIC: RLBBAT2E002

zu überweisen.

3. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart. Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).
4. Samtliche Zahlungen sind vom Mieter auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto zu leisten und haben für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen.

7. AUFTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN

1. Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt innerhalb des gegenständlichen Hauses grundsätzlich nach dem Verhältnis des Flächenausmaßes, der vertragsgegenständlichen Mieteinheit zur Gesamtsumme der Flächenausmaße aller Mieteinheiten des Hauses. Wenn es zur Erreichung einer gerechten Kostenaufteilung zweckmäßig erscheint, kann ein anderer als der gesetzlich vorgesehene Verteilungsschlüssel für einzelne Aufwendungen des Hauses zwischen Vermieter und allen Mietern schriftlich vereinbart werden.
2. Im Falle von Änderungen ist der Vermieter zu einer Neuverrechnung über bereits vergangene Verrechnungsperioden nicht verpflichtet

9. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE

1. Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, Rechte aus dem Vertrag abzutreten und/oder den Mietgegenstand ganz oder auch nur teilweise unterzuvermieten oder sonst weiterzugeben. Die Mitbenutzung des Mietgegenstandes insbesondere durch Ehegatten, Lebensgefährten und Kinder ist zulässig.
2. Im Falle der zulässigen Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß dem vorangehenden Abs 1 bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Raumdung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.
3. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag vermietenseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

10. GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

1. Alle im gegenständlichen Haus errichteten Verweilzonen, Rampen, Gehwege, oder sonstige dem Gemeingebrauch dienende Bereiche (Gemeinschaftseinrichtungen) unterliegen der alleinigen Verfügung des Vermieters.
2. Der Vermieter ist berechtigt, Vorschriften über die Benutzung dieser Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen oder abzuändern.
3. Der Vermieter behält sich für die dem Gemeingebrauch dienenden Bereiche das Recht vor, bei Vorliegen gewichtiger Gründe Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, sowie bestehende Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.
4. Der Mieter hat die vorübergehende Benutzung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) ausgehenden Gefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (auch Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.
Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter demnach zuzulassen hat, sind unter möglichster Schonung des Mietrechts durchzuführen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, Störungen von technischen Anlagen, wie z.B. Strom- oder Wasserzufuhr- und Leitungsgebrechen, unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Der Vermieter wird nach Bekanntgabe der Störung Maßnahmen zur Beseitigung der Störung einleiten.

11. INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDES

- Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen zu warten, und - soweit es sich nicht um die Behebung von ernstem Schaden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt - so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernstem Schaden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
Silikonfugen bei Duschtasse, Badewanne, Waschbecken und Küchenabwasche etc. sind laufend zu kontrollieren und bei etwaiger Undichtheit (wie Rissbildung) sowie starker Verfärbung zu erneuern.
- Der Mieter hat die Belege über die von ihm vorzunehmenden Wartungsarbeiten anlässlich der Rückstellung des Mietgegenstandes an den Vermieter auszufolgen.
- Alle vom Mieter nach dieser Bestimmung zutreffenden Maßnahmen sind von diesem unverzüglich auf eigene Kosten und soweit erforderlich von dazu befugten Professionisten durchführen zu lassen.
- Der Mieter ist zur Instandsetzung von Schäden verpflichtet, die im inneren Teil der Wohnung auftreten; dies gilt auch für den inneren Teil der Fenster und der Eingangstüre. Ebenso ist der Mieter zur Behebung von Schäden verpflichtet, die durch Verletzung seiner Instandhaltungspflicht bewirkt worden sind. Ist eine Maßnahme der Instandsetzung unmöglich oder unzulässig (insbesondere wegen Unwirtschaftlichkeit) ist der Mieter nicht zur Reparatur, aber zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter verpflichtet. Der Vermieter ist nach seiner Wahl berechtigt, dennoch auf seine Kosten eine Reparatur vorzunehmen oder den Gegenstand durch eine gleiche oder ähnliche Sache zu ersetzen. Tut er dies nicht, steht dieses Recht dem Mieter zu.
- Die Instandhaltungspflicht des Mieters erstreckt sich auch auf die von ihm selbst vorgenommenen Veränderungen.
- Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen, welche vom Mieter selbst, seinen Angehörigen und allen Personen, deren Gebrauch des Mietobjektes als mittelbarer Gebrauch durch den Mieter zu sehen ist, verschuldet wird.
- Kommt der Mieter seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen.

12. BAULICHE ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER

- Von Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjektes bedürfen - sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt - der Genehmigung durch den Vermieter.
Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.
- Kommt es zu derartigen Arbeiten am Mietgegenstand, haben diese auf Kosten des Mieters zu erfolgen und trifft ihn auch die volle Haftung für etwa daraus entstehende Schäden.
- Samtliche hierfür erforderlichen Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erwirken.

13. HAUSORDNUNG

- Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht (Beilage /A).
- Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

14. BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS UND BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

- Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
- In Fällen von Gefahr im Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung in einem für den Mieter zumutbaren Ausmaß zu gewährleisten.

15. KOMPENSATIONSVERZICHT

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

16. RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt an den Vermieter zu übergeben.
- Samtliche Schlüssel inklusiver etwaiger Sicherheitskarten sind zu übergeben.
- Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffene Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schaden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen bleibt unberührt.
- Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß sowie unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen vierzehn Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn ihn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung trifft.
- Für den Fall, dass der Mietgegenstand nicht rechtzeitig oder nicht vertragskonform zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurück gestellt wird, ist der Mieter verpflichtet, Benutzungsentgelt zumindest in der Höhe des bisherigen Mietentgeltes bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes an den Vermieter bzw. bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes zu bezahlen. Für den Fall des Verzuges des Mieters mit der Rückstellung des Mietgegenstandes gilt eine Konventionalstrafe in der Höhe des dreifachen monatlichen Mietentgeltes als vereinbart. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

17. DATENSCHUTZ

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten daher ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Die Ihre Daten sind der Bedeutung der personenbezogenen Daten, die ihr anvertraut werden, bewusst. Es ist einer unserer Grundsätze als Immobilienverwalter/-vermittler, die Vertraulichkeit der Daten sicherzustellen, die von Kunden und Interessenten zur Verfügung gestellt bzw. die im Rahmen unserer Tätigkeit an Lieferanten oder Auftragsverarbeiter übermittelt werden.

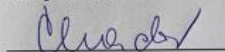
In der Beilage /B erhalten Sie ein entsprechendes Informationsschreiben, welches Ihnen Aufschluss darüber geben soll, welche personenbezogenen Daten wir verarbeiten, wie wir diese einsetzen, wie lange diese aufbewahrt werden und, an wen Sie sich in unserem Unternehmen wenden können, sollten Sie Fragen zum Thema Datenschutz haben.

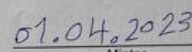
18. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.
- Änderungen der Anschrift der Vertragspartner sind dem anderen Teil schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Derzeit ist die Anschrift des Mieters wie auf Seite 1 des Mietvertrages angeführt.
- Mehrere Mieter haften solidarisch für den Mietzins sowie für sonstige Verpflichtungen, die aus dem Mietverhältnis entstehen.

01.04.23

Chassidov Nona
1070, Wien
Neubaugasse 53/1/15


Vermieter


Mieter

Beilage /A - Hausordnung
Beilage /B - Datenschutzhinfolblatt Mieter