

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Floridsdorf

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 17.11.2025

GZ 89 E 24/24y

25124-1210

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 01606 Großjedlersdorf I

Einlagezahl: 1734 B-LNR. 5 und 6

Bezirksgericht: Floridsdorf

Adresse: 1210 Wien, Großbauerstraße 11

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

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

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	EINFAMILIENHAUS Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I EZ 1734 B-LNR. 5 - Anteil: 1/2 B-LNR. 6 - Anteil: 1/2 1210 Wien, Großbauerstraße 11
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1210 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 89 E 24/24y des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1734 Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I B-LNR. 5 - Anteil: 1/2 B-LNR. 6 - Anteil: 1/2 1210 Wien, Großbauerstraße 11 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	30.09.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	30.09.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 14.08.2025

Besichtigung vom: 30.09.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 14.08.2025 und am 24.09.2025
Erhebung MA 37/21. Bezirk am 25.09.2025
Abfrage MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen vom 30.09.2025
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 02.10.2025
Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 02.10.2025
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Plan für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses vom Mai 1936
Bescheid Baubewilligung, B.H.XXI - B 332/36 B. vom 27.11.1936
Bescheid Benützungsbewilligung, B.H.XXI - B 419/37/B. vom 13.07.1937
Bescheid Bauliche Herstellung Drahtgittereinfriedung
Abt.G 11-B/B 31/42 vom 07.07.1942
Bescheid Bauliche Herstellung Einfriedung
Abt.G 11-B/K 35/42B. vom 13.07.1942
Plan Einfamilienhaus (Fensterversetzung)
Bescheid Kenntnisnahme Bauanzeige Versetzung Fenster
MA 37/21 - Großbauerstraße 11/1/73 vom 27.02.1973
Kanalierungsplan aus 1973
Bescheid Bauliche Herstellung (Kanalanschluss)
MA 37/21 - Großbauerstraße 11/3/73 vom 21.11.1973
Kanalbefund Hauskanalisierung, MA 30-H/21/57/78 vom 23.05.1978
Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und überfahrt
MA 28 - 13656/79 vom 11.01.1980
Bescheid Gehsteigübernahme, MA 28 - 5195/81 vom 03.06.1981

Kaufvertrag vom 29.03.2022
Mietvertrag vom 23.05.2025

Schreiben MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen vom 07.10.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01606 Großjedlersdorf I
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1734

Letzte TZ 3452/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
554/7	GST-Fläche	641	
	Bauf.(10)	50	
	Gärten(10)	591	Großbauerstraße 11
555/6	Bauf.(10)	80	
GESAMTFLÄCHE		721	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1818/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 1932-11-21
- b 2011/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 244
- 2 a 1135/1937 Verpflichtung zur Vornahme von Bauabänderungen gem Pkt 1 Bescheid 1936-11-27
- 3 a 1135/1937 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gem Pkt 20 Bescheid 1936-11-27
- 4 a 1479/1947 Bauplatz (auf) Gst 554/7 555/6

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

b 4476/2022 Kaufvertrag 2022-03-29 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

b 4476/2022 Kaufvertrag 2022-03-29 Eigentumsrecht

***** C *****

- 8 a 4477/2022 Pfandurkunde 2022-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.740.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- b 4477/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1734 KG 01606 Großjedlersdorf I C-LNR 8
EZ 597 KG 01660 Kagran C-LNR 9
EZ 895 KG 01709 Kapellerfeld C-LNR 11
- c 1111/2024 Klage (BG Gänserndorf - 16 C 261/24p)
- 9 a 3452/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.508.002,65 samt
12,5 % Z aus EUR 1.508.002,65 vom 2024-03-07 bis 2024-05-02
12,5 % Z aus EUR 1.502.518,82 seit 2024-05-03
Kosten EUR 28.280,98 samt 4 % Z seit 2024-05-08
Antragskosten EUR 7.114,95 für
Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(89 E 24/24y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde um das Jahr 1937 erbaut und ist in offener Bauweise auf dem Grundstück errichtet. Umbauten erfolgten in den 1970er-Jahren. Der heutige Bestand (Grundrissaufteilung) besteht seit rund 15 Jahren. Das Einfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist über einen überbauten (baulich geschlossenen) Stiegenaufgang zugänglich.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorraum, vier Kellerräumen und einem Bad. Die Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt rund 2,10m.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Windfang, einem Vorraum, einer Küche, einem Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer.

Das Dachgeschoss besteht aus Vorraum, einem Bad mit WC, zwei Zimmer und einem Abstellraum. Dem Dachgeschoss ist gartenseitig eine Terrasse vorgelagert. Teilweise sind Dachschrägen an den Außenwänden in einzelnen Räumen vorhanden.

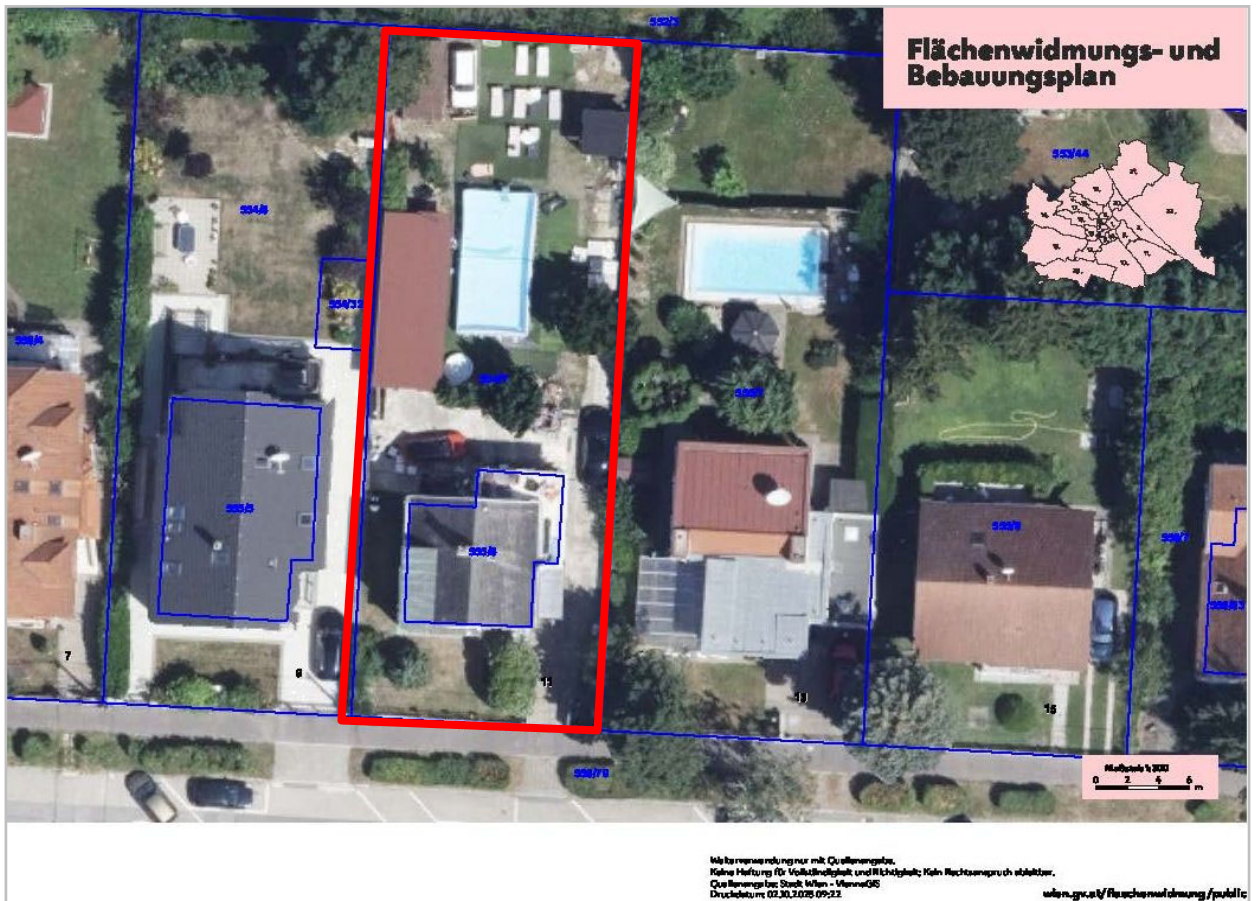
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Satteldach mit Eternitplatteneindeckung ausgeführt. Die Fassade ist verputzt, gartenseitig mit Eternitplatten verkleidet. Die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine Gastherme im Kellergeschoss.

Der Garten ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die straßenseitige Einfriedung erfolgt durch einen Metallzaun auf Betonsockel.

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

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechend abgenutzten bzw. mäßigen Zustand, im Inneren sind teilweise Oberflächenbeläge vor einigen Jahren erneuert. Das Terrassengeländer im Dachgeschoss weist keine ausreichende Absturzsicherung auf! Die Gastherme ist schadhaft (undicht, Überprüfung nicht durchgeführt,...), Innentüren sind schadhaft, schließen schlecht, Beschläge schadhaft,...).

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



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Windfang:

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Eingangstüre: Kunststoff-Alutüre
 Fenster: Glasbausteine
 Heizung: Plattenheizkörper

Vorraum:

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Kunststoff-Alutüre
 Heizung: Plattenheizkörper

WC:

Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Kunststoff-Alutüre
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper
 Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
 Handwaschbecken mit Armatur

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang vom Vorraum
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststoff-Alutüre
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Wohnzimmer:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Dachgeschoss

Stiegenaufgang:
Boden: Holzboden / Holzstiege
Wände: geputzt und gemalt

Vorraum: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Kunststofferrassentüre
Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse: Boden: Fliesen
Geländer: Stahl **unzureichende Absturzsicherung (Höhe = 0,86m)
(horizontale Elemente ohne Füllungen!)**

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststoff-Alutüre
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Handtuchheizkörper
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

2 Zimmer:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststoff-Alutüre
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Abstellraum:
Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge

Kellergeschoss

Vorraum: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Kellerraum / Waschküche:
Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststofftüre
Handwaschbecken mit Armatur
Waschmaschinenanschluss

3 Kellerräume:
Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Kunststofftüre
Fenster: Kunststoff-Kellerfenster
Heizung: Plattenheizkörper

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Gastherme

Therme undicht, Wasseraustritt, steht unterhalb der Therme

Die Innentüren sind teilweise schadhaft, die Türen schließen schlecht.

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

Topographie

Nutzfläche:	Erdgeschoss:	rund	63,00 m ²
	Dachgeschoss:	rund	40,00 m ²
Wohnnutzfläche gesamt:		rund	103,00 m²
Kellergeschoss:		rund	50,00 m²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 554/7 und der Nr. 555/6 in der EZ 1734. Sie grenzt an der Südseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Großbauerstraße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 45m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

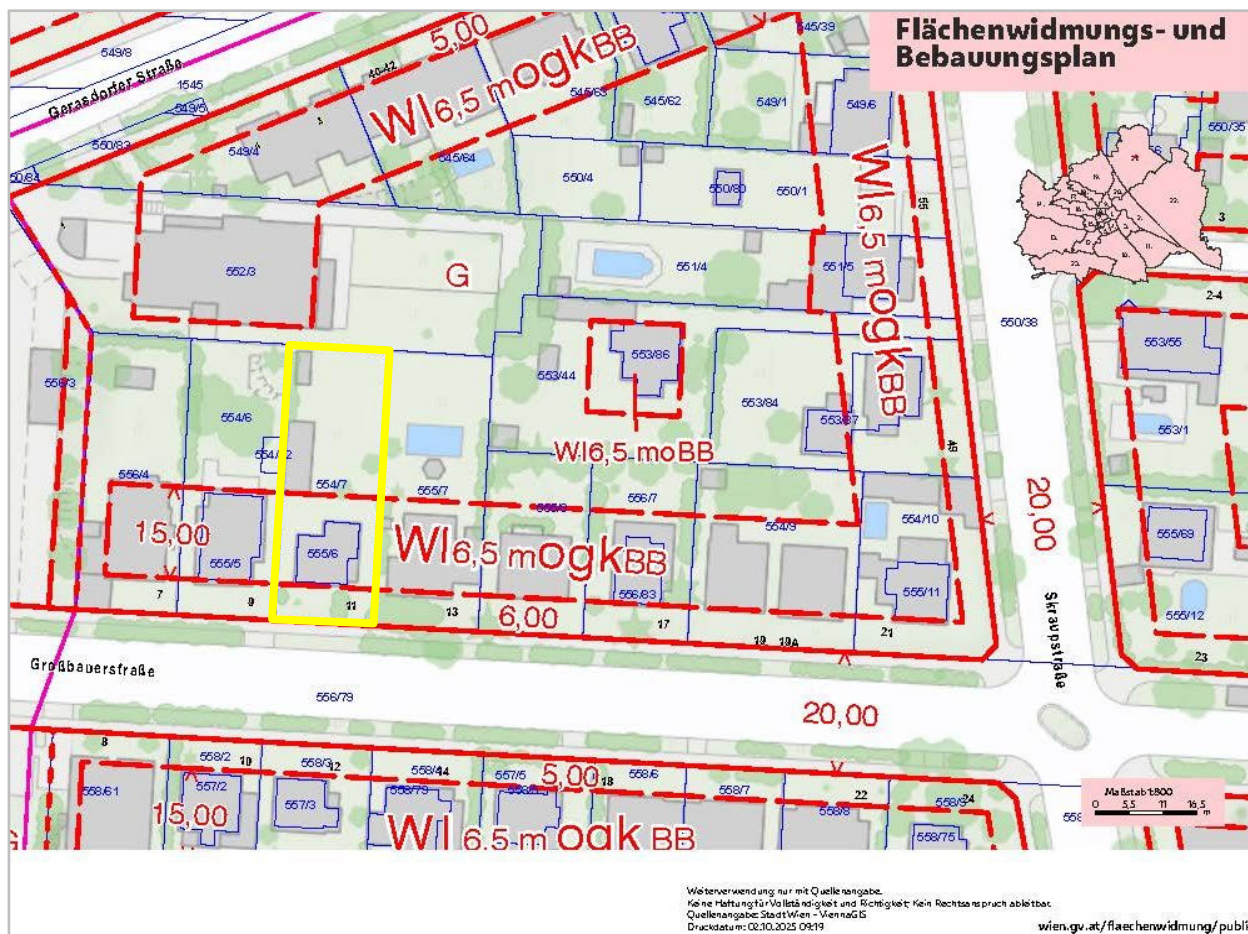
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1734	721 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

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

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 8438) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise, vordere und hintere Baufluchtlinie festgelegt und mit einer Höhenbeschränkung auf 6,5m. Gartenseitig ist **"G - gärtnerische Ausgestaltung"** ausgewiesen.



Baubehördliche Bewilligung

Das Wohngebäude wurde aufgrund der Baubewilligung B.H.XXI - B 332/36 B. vom 27.11.1936 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt mit Bescheid B.H.XXI - B 419/37/B. vom 13.07.1937 vor. Baubehördlich bewilligte Umbauten sowie der Kanalanschluss erfolgten in den 1970er-Jahren.

Energieausweis

liegt nicht vor

Aufschließung - Anschlüsse

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

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	134,10 €	
Wiener Abfallwirtschaftsgesetz	288,97 €	
Wasser-/Abwassergebühren	ca. 1.664,25 €	(verbrauchsabhängig)
<u>Gesamt</u>	<u>2.087,32 €</u>	

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 vom 07.10.2025 bestehen derzeit offene Forderungen aus der Abgabenvorschreibung in der Höhe von rund € 3.404,02 gegen den Eigentümer der Liegenschaft.

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

Bestandsrechte

Das Einfamilienhaus ist gemäß Mietvertrag vom 23.05.2025 befristet auf 3 Jahre vermietet (Ablauf 31.05.2028). Der monatliche Pauschalmietzins beträgt € 1.800,--. Zu Mietbeginn wurde eine Kautionshöhe von € 5.400,-- hinterlegt.

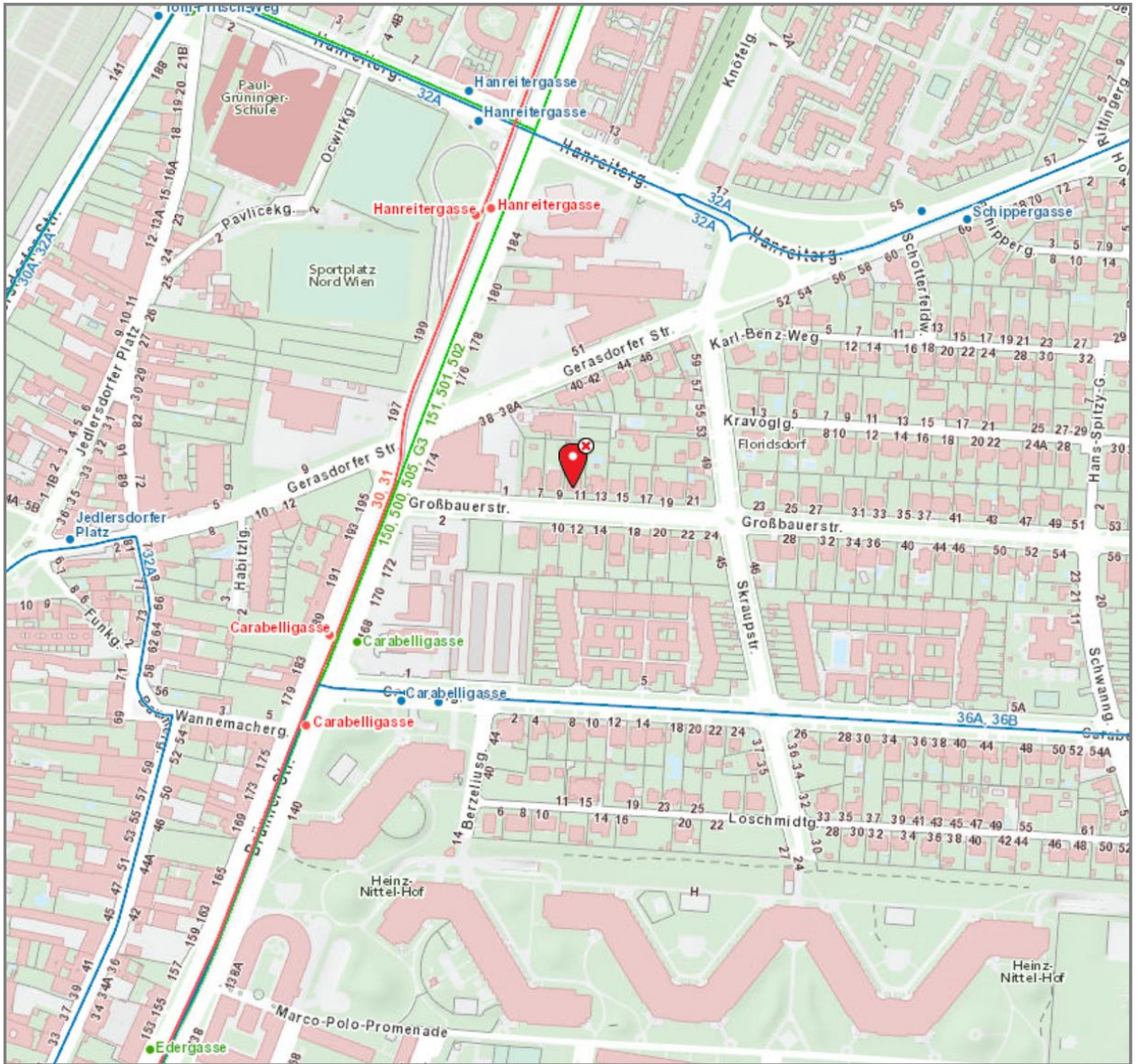
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 02.10.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in Großjedlersdorf östlich der Brünner Straße in einem mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienwohnanlagen (Reihenhausanlagen) besiedelten Wohngebiet.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Brünner Straße in die Großbauerstraße. Über die Brünner Straße ist stadteinwärts die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie zur Nordbrücke über die Donau gut erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Straßenbahnlinien in der Brünner Straße in Richtung zum U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhof am Franz-Jonas-Platz zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem an der Brünner Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen. Weiters sind Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahnbahnhofes am Franz-Jonas-Platz gegeben. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Brünner Straße vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

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

Der Sachwert

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

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

Der Herstellungswert (Neubauwert)

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen

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

Der Wert der sonstigen Anlagen

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

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

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

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

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von unbebauten Liegenschaften in vergleichbaren Lagen im 21. Bezirk der Stadt Wien in der näheren Umgebung aus den Jahren 2023 bis 2024 erhoben. Aus dem Jahr 2025 liegen keine geeigneten Daten vor.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2023 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Jul.23	525	1.123,8	14.089,7	590.000
2	Nov.23	539	779,2	51.030,8	420.000
3	Jän.24	878	911,2	8.817,2	800.000
4	Jän.24	925	864,9	19.656,0	800.000
5	Mär.24	563	1.101,2	9.235,2	620.000
6	Aug.24	500	1.250,0	59.976,0	625.000
			6.030,3	162.805,0	
			yl =	1.005,1	
Standardabweichung (s) =					180,4
				yl + 2s =	1.366,0 €/m ²
				yl - 2s =	644,2 €/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Jul.23	525	1.123,8	589.995
2	Nov.23	539	779,2	419.989
3	Jän.24	878	911,2	800.034
4	Jän.24	925	864,9	800.033
5	Mär.24	563	1.101,2	619.976
6	Aug.24	500	1.250,0	625.000
Summen		3.930	6.030,3	3.855.026
arithmetisches Mittel			1.005,1	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 1.010 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 721 m² x 1.010 = 728.210 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(Bebauungsabschlag):

10% Abschlag = -72.821 €

zuzüglich Anschluss- und Aufschließungskosten

rund 25.000 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Bodenwert

680.389 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt. Für das teilweise ausgebaute Kellergeschoss werden 60% des Richtpreises angesetzt.

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

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025
Zuschlag für Einfamilienhaus:	€ 3.630,00	10%
gerundet:	€ 3.630,00	
Kellergeschoss:	€ 2.180,00	60%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohngebäude:

Wohnnutzfläche: 103,00 m² x 3.630 €/m² = 373.890 €

Kellergeschoss: 50,00 m² x 2.180 €/m² = 109.000 €

482.890 €

Normalherstellungswert per 09/2025	482.890 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	482.890 €
---	------------------

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

Alterswertminderung

Baujahr rund 1937

Umbauten / Kanalanschluss in den 1970er-Jahren

Bewertungsjahr 2021

Gewöhnliche Nutzungsdauer 80

Restnutzungsdauer	<i>rechnerischer Ansatz rund</i>	20
--------------------------	----------------------------------	-----------

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

Alterswertminderung linear 0,750

Restwert 0,250

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

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

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,083

Gesamte Wertminderung	0,833
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,167
-------------------	-------

83,3%	Wertminderung von	482.890 €	=	-402.247 €
-------	-------------------	-----------	---	------------

gekürzter Herstellungswert	80.643 €
-----------------------------------	-----------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	80.643 €
-------------------------	-----------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

10%	angesetzt.	ergibt	-8.064 €
-----	------------	--------	----------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert	72.579 €
--------------------	-----------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 2%	des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen	1.452 €
------	--	---------

Bauwert	74.031 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden

+ 0,5%	des Gebäudewertes angesetzt.	363 €
--------	------------------------------	-------

Wert der sonstigen Anlagen	363 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

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

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert inkl. Aufschließungskosten	680.389 €
--------------------------------------	-----------

Bauwert	74.031 €
---------	----------

Wert der sonstigen Anlagen	363 €
----------------------------	-------

Wert des Zubehörs	0 €
-------------------	-----

Sachwert	754.783 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1734 mit Abfragedatum 14.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****

- 1 a 1818/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 1932-11-21
- b 2011/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 244
- 2 a 1135/1937 Verpflichtung zur Vornahme von Bauabänderungen gem Pkt 1 Bescheid 1936-11-27
- 3 a 1135/1937 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gem Pkt 20 Bescheid 1936-11-27
- 4 a 1479/1947 Bauplatz (auf) Gst 554/7 555/6

Die Eintragungen stellen bei der Wertermittlung weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 8 a 4477/2022 Pfandurkunde 2022-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.740.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- b 4477/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1734 KG 01606 Großjedlersdorf I C-LNR 8
EZ 597 KG 01660 Kagran C-LNR 9
EZ 895 KG 01709 Kapellerfeld C-LNR 11
- c 1111/2024 Klage (BG Gänserndorf - 16 C 261/24p)
- 9 a 3452/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.508.002,65 samt
12,5 % Z aus EUR 1.508.002,65 vom 2024-03-07 bis 2024-05-02
12,5 % Z aus EUR 1.502.518,82 seit 2024-05-03
Kosten EUR 28.280,98 samt 4 % Z seit 2024-05-08
Antragskosten EUR 7.114,95 für
(89 E 24/24y)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert der Liegenschaft		754.783 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		754.783 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/>
		754.783 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	755.000 €

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

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1734 mit Rechte und Lasten

755.000 €

(in Worten Euro Siebenhundertfünfundfünfzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I EZ 1734.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

25124-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	01606 Großjedlersdorf I
Einlagezahl:	1734 B-LNR. 5 und 6
Bezirksgericht:	Floridsdorf
Adresse:	1210 Wien, Großbauerstraße 11

INHALTSVERZEICHNIS

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

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01606 Großjedlersdorf I
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1734

Letzte TZ 3452/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
554/7	GST-Fläche	641	
	Bauf.(10)	50	
	Gärten(10)	591	Großbauerstraße 11
555/6	Bauf.(10)	80	
GESAMTFLÄCHE		721	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

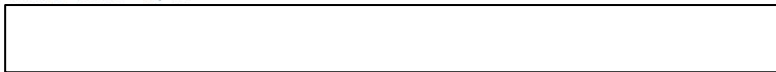
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1818/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 1932-11-21
- b 2011/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 244
- 2 a 1135/1937 Verpflichtung zur Vornahme von Bauabänderungen gem Pkt 1 Bescheid 1936-11-27
- 3 a 1135/1937 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gem Pkt 20 Bescheid 1936-11-27
- 4 a 1479/1947 Bauplatz (auf) Gst 554/7 555/6

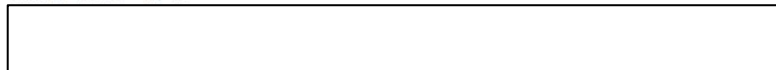
***** B *****

5 ANTEIL: 1/2



b 4476/2022 Kaufvertrag 2022-03-29 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2



b 4476/2022 Kaufvertrag 2022-03-29 Eigentumsrecht

***** C *****

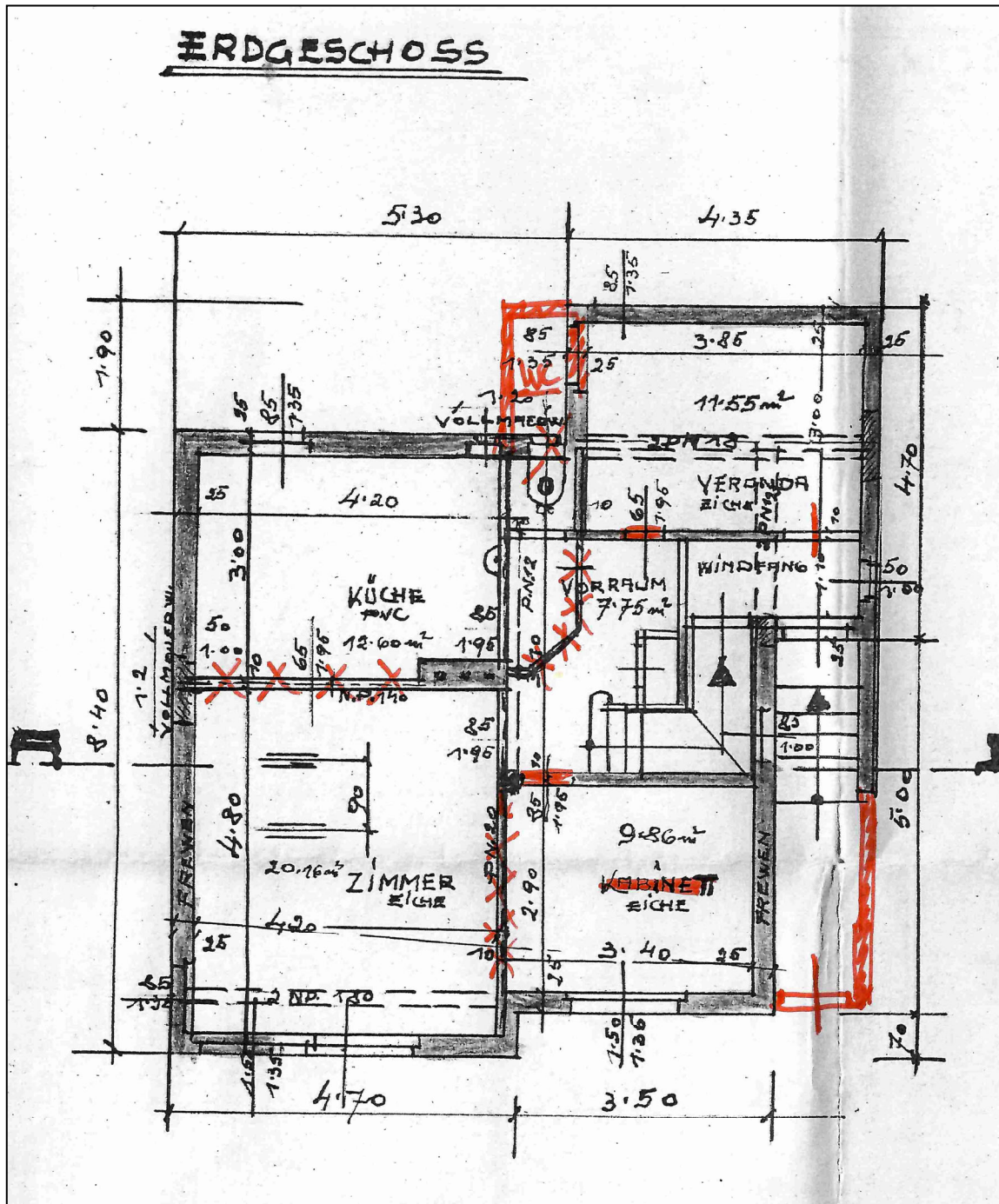
- 8 a 4477/2022 Pfandurkunde 2022-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.740.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- b 4477/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1734 KG 01606 Großjedlersdorf I C-LNR 8
EZ 597 KG 01660 Kagran C-LNR 9
EZ 895 KG 01709 Kapellerfeld C-LNR 11
- c 1111/2024 Klage (BG Gänserndorf - 16 C 261/24p)
- 9 a 3452/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.508.002,65 samt
12,5 % Z aus EUR 1.508.002,65 vom 2024-03-07 bis 2024-05-02
12,5 % Z aus EUR 1.502.518,82 seit 2024-05-03
Kosten EUR 28.280,98 samt 4 % Z seit 2024-05-08
Antragskosten EUR 7.114,95 für
Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(89 E 24/24y)

***** HINWEIS *****

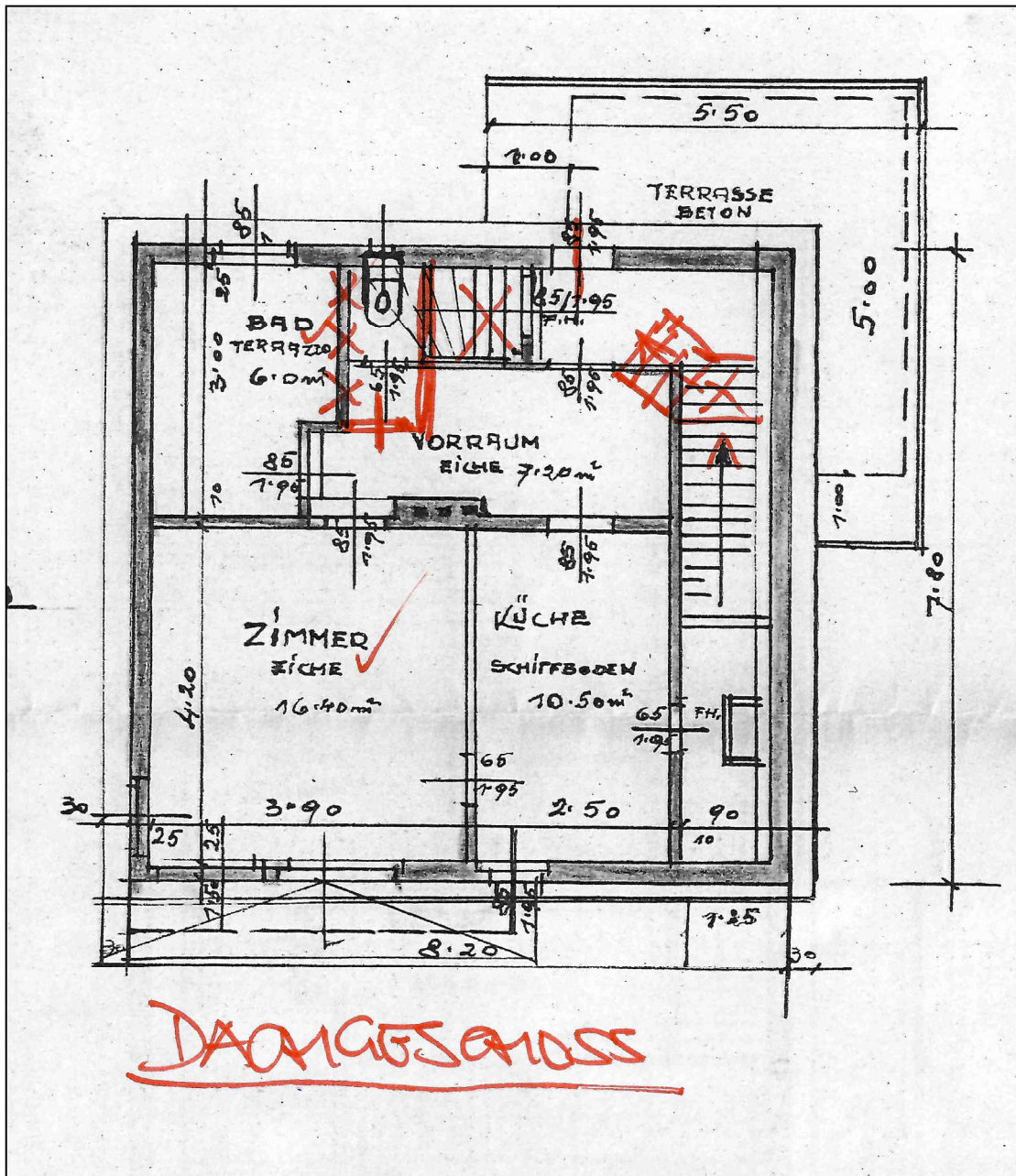
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANDOKUMENTATION

Erdgeschoss

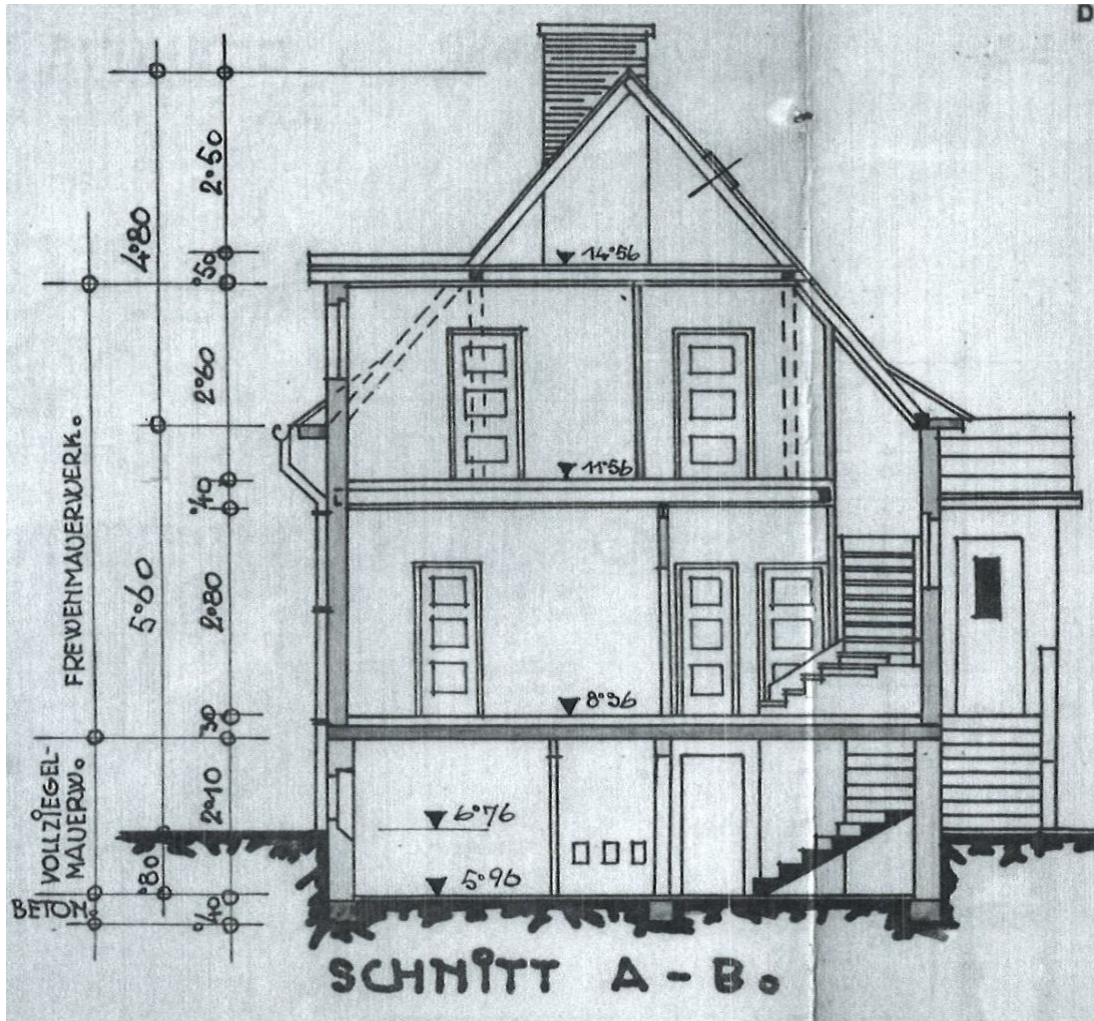


Dachgeschoss



DACHGESCHOSS

Schnitt



FOTODOKUMENTATION



Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Garten



Hauseingang



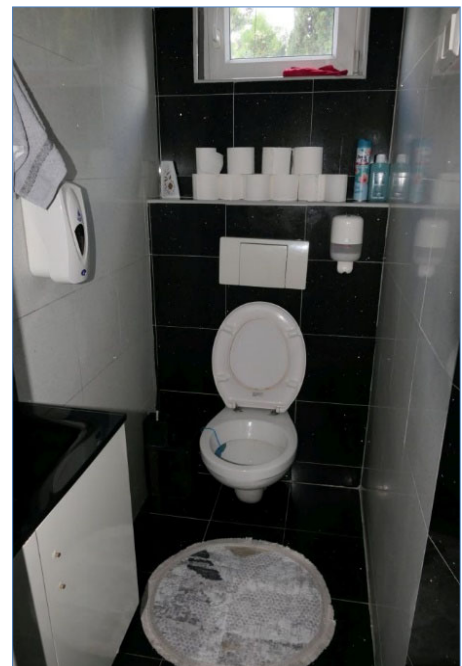
EG - Windfang



EG - Küche



EG - Wohnzimmer



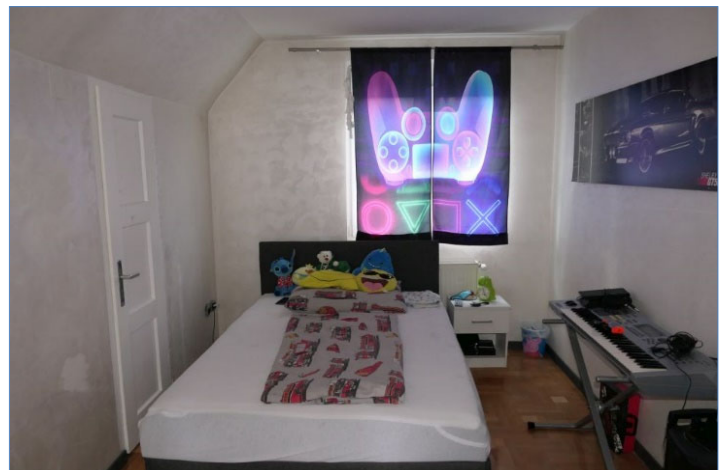
EG - WC



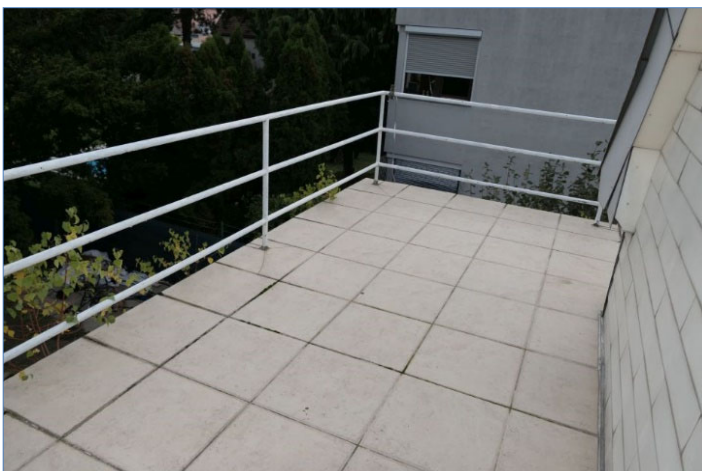
Stiegenaufgang



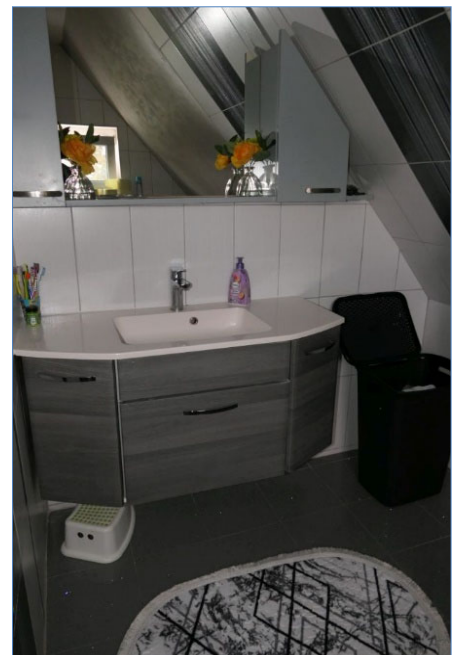
OG - Zimmer



OG - Zimmer



OG - Terrasse
"Geländer ohne ausreichende Absturzsicherung"



OG - Bad



KG - Kellerraum (Waschküche)



KG - Kellerraum



KG - Bad

MIETVERTRAG

MIETVERTRAG
Ein- und Zweiojektthaus (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG)

Vermieter:
vertreten durch

Mieter:
(Name, G)

I. Mietgegenstand

Das Mietobjekt unterliegt keinen mietrechtlichen Beschränkungen, auch nicht dem Kündigungsschutz.

Vermietet wird das Haus / der Im Hause Großbauerstrasse 11 1210 wien
gelegene Mietgegenstand, bestehend aus 1x Küche, 2x Bad, 2x Wc, 4x Schlafzimmer
Wohnzimmer, Keller, Garten ca 600m² (genaue Beschreibung).

Mitvermietet wird:

Keller/ Kellerabteil*
 Hausgarten im Ausmaß von 600 m² zur Alleinbenützung/Mitbenützung*
 Dachboden*
- Sonstiges*: Küche

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benutzen:

a) für eigene Wohnzwecke*
b) für eigene Geschäftszwecke zum Betriebe*

Der Vermieter haftet nicht dafür, dass der Bestandsgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist.* Sämtliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes obliegen dem Mieter und sind auf seine Kosten selbst zu erwirken.*

II. Zustand des Mietobjekts/Eignung

Der Mietgegenstand befindet sich bei Anmietung in folgendem Zustand bzw. weist folgende Mängel auf:
Wie besichtigt

III. Mietdauer

~~Unbefristetes Mietverhältnis*
Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Teile können unter Einhaltung einer monatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes zum Monatsletzten auflösen.~~

Der Mieter/Vermieter verzichtet/verzichten auf die Dauer von 1 Jahr/en auf eine Kündigung.*
oder
Befristetes Mietverhältnis*
Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 36 Monaten*/Jahren* abgeschlossen. Es beginnt am 01.06.2025 und endet am 31.05.2028 ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf.

Der Mieter*/Vermieter* kann*/können* nach Ablauf von 12 Monaten*/Jahren* vorzeitig unter Einhaltung einer 3 -monatigen Frist schriftlich (aus Beweisgründen wird eingeschrieben empfohlen) zum Monatsletzten auflösen.

* Nichtzutreffendes streichen

**IV. Hauptleistungspflichten:
Mietzins und Erhaltung**

a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins errechnet sich aus:

- dem vereinbarten Hauptmietzins
- dem Betriebskosten-Akonto, derzeit
- sonstige Leistungen
- Umsatzsteuer (10%)
- Umsatzsteuer (20%)

1.800,00 €

Summe p.a. 1.800,00 €

In der Betriebskostenpauschale sind inkludiert die Kosten für:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Müllgebühren | <input type="checkbox"/> Wasser- und Kanalgebühren |
| <input type="checkbox"/> Versicherung (Feuer, Wasser, Haftpflicht, Glasbruch, Sturmschaden,.....) | <input type="checkbox"/> Kanalaräumung |
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer und öffentliche Abgaben | <input type="checkbox"/> Schneeräumung |
| <input type="checkbox"/> Rauchfangkehrung | <input type="checkbox"/> Hausreinigung |
| <input type="checkbox"/> Strom für allgemeine Teile des Hauses | <input type="checkbox"/> Verwaltungskosten |

Nicht in der Betriebskostenpauschale inkludiert sind die anfallenden Kosten für
....., welche vom Mieter gesondert zu begleichen sind
(z.B. Senkgrubenentleerung, Wasser etc.).

Die auf das Mietobjekt entfallenden Wasserkosten werden über einen Subwasserzähler ermittelt und sind vom Mieter nach Vorlage der Abrechnung zu begleichen.*

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der o.g. Betriebskosten, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, monatlich ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung). Der Zeitpunkt der Betriebskostenabrechnung wird einvernehmlich festgelegt. Eine sich daraus ergebende Nachzahlung bzw. Gutschrift ist binnen 14 Tagen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen.*

Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit %

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Heizung, Gas, Strom, Telefon. Diese sind vom Mieter direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten.

Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

b) Pauschalmietzins

Der monatliche Mietzins beträgt pauschal €

1.800,00 Euro

Strom-, Gas-, Heizungs- und Telefonkosten* werden nicht vom Vermieter übernommen und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Im Mietzins ist keine USt enthalten.*
(wenn nichtzutreffend, streichen!!)

Der Mieter verpflichtet sich, für die Schneeräumung und Streuung bei Glatteis auf dem Gehsteig und sonstigen Zugängen zum Haus aus eigenem zu sorgen und haftet dem Vermieter für die ordnungsgemäße Durchführung.*

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften eines Monats zu entrichten, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs 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).¹

c) Erhaltungspflicht

Der Mieter verzichtet in Abänderung des § 1096 ABGB darauf, die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs- Gasleitungs-

¹ Die Kosten für notwendige Mahnzinsen können allenfalls präzisiert werden.

* Nichtzutreffendes streichen

Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten. Kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Maleretl. Bodenbeläge) sind vom Mieter auf seine Kosten durchzuführen.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten - entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers - jährlich... *AK*... ein Service der Therme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten. Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbands- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert erhalten zu haben.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie der Versorgungsleitungen zu verhindern.

Hinsichtlich beigegebter Einrichtungsgegenstände und Verbrauchsgeräte (wie _____) wird prekaristische Nutzung vereinbart. Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet; jedoch kann auch der Mieter nicht Wiederherstellung bzw. Ersatz durch eine neue Sache verlangen.*

d) Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österreichisches Statistisches Zentralamt) verlaufbaren monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl. Schwankungen bis 2,5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitung wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

V. Benützung

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 IVm 1097 ABGB bedarf einer gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahmerecht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Bei zeitlich begrenzter Unbenutzbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf den Ersatz der Kosten eines Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er, wegen zeitweiliger Störung oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen.

Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters gegen vorherige Ankündigung durch Mietinteressenten besichtigen zu lassen.

Tiere dürfen nur mit vorübergehender schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden, dies gilt insbesondere für Katzen und Hunde. Die Haltung von exotischen und gefährlichen Tieren ist verboten.*

Sollte der Vermieter wegen Nichteinhaltung der vom Mieter übernommenen Verpflichtungen von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung, welche zur Unterschrift vorgelegt wird, einzuhalten.*

VI. Kaution

Der Mieter erlegt eine Kaution im Betrag von € 5.400,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kaution abzudecken. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für täglich fällig werdende Einlagen Zinsen bezahlt werden. Die Kaution ist innerhalb von 14 Tagen nach Rückstellung des Mietobjekts zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht*. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kaution mit schuldbefreiender Wirkung nach Wahl des Vermieters an jeden der Mieter erfolgen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

VII. Auflösung/ Kündigung

Neben den im ABGB genannten Gründen ist der Vermieter darüber hinaus berechtigt, das Mietverhältnis im Falle einer Befristung unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum Monatsletzten aufzulösen, *(zutreffendes ankreuzen!)*

- Wenn der Mieter trotz erfolgter Mahnung länger als 10 Tage ab Fälligkeitstermin mit der Bezahlung des Mietzinses im Verzug ist;
- bei Eigenbedarf des Vermieters oder naher Angehöriger;
- bei gänzlichem oder teilweisem Verkauf der Liegenschaft nach Vorliegen eines verbindlichen Kaufanbots;
- bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters;
- bei Nichtauffüllen der Kaution bei Inanspruchnahme derselben während des Vertragsverhältnisses trotz entsprechender Aufforderung durch den Vermieter;
- bei unleidlichem Verhalten;
- bei Verstoß gegen einen Vertragsbestandteil (wie insbesondere bei eigenmächtigen Umbauten, Untervermietung etc.)

IX. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben.

Bei der Übergabe sind dem Vermieter sämtliche Wartungsberichte für die Therme vorzuweisen.

X. Vergebührung

Die Kosten der Vergebührung des Vertrages trägt der Mieter. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer für _____ Jahre € _____ beträgt.

Die Gebühr beträgt daher € _____

XI. Sonstiges

Der Vortagepflicht gemäß § 3 EAVG wurde entsprochen.

Der Mieter wurde über das Rücktrittsrecht gem. § 3 und 30a KSchG belehrt.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Er verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.

Alle in diesem Mietvertrag verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für Personen weiblichen als auch männlichen Geschlechts.

Wien, 23.05.2025
Ort / Datum

[Empty box for Vermieter signature]

Vermieter

[Empty box for Mieter signature]

Mieter

Herausgeber und Verleger: Zentralverband Haus und Eigentum, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6/3, Tel. 01/406 33 18, Wien, März 2016, Nachdruck, Vervielfältigung, Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Geräten verboten. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vertragsmuster ein unverbindliches Beispiel darstellt und im Einzelfall an die konkrete Situation angepasst werden muss.

* Nichtzutreffendes streichen