

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 24 E 70/25f

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01657 Leopoldstadt, EZ 1363

BL-Nr. 114, 115, 117 mit der Bezeichnung

Top 3/Stg. 3

Top 6/Stg. 4

Top 4/Stg. 5

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1020 Wien, Große Mohrengasse 10/Praterstraße 17



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Wohnungseigentümergeinschaft des
Hauses
Praterstraße 17
1020 Wien

vertreten durch

Allmayer-Beck Stockert Rechtsanwälte
GmbH
Parkring 2
1010 Wien
Tel.: 512 18 34, 512 14 81, Fax: 513 37 49

Verpflichtete Partei

Dragica Graff
geb. 03.09.1975
Helenenstraße 47
2500 Baden

Wegen:

EUR 17.850,13 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster/Altlasten	10
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	11
2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte	12
2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten	13
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	13
2.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte	14
2.6.2.1. Wohnung Top 3/Stiege 3/2.OG	14
2.6.2.2. Wohnung Top 6/Stiege 4/3.OG	15
2.6.2.3. Wohnung Top 4/Stiege 5/2.OG	16
3. Bewertung	17
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	17
3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens	18
3.2.1. Ermittlung des Rohertrages	18
3.2.2. Laufende Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis	18
3.2.3. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes	18
3.2.4. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer/ Bodenwertverzinsung	19
3.3. Wertermittlung	19
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	20
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	20
4.2. Plandokumentation	23
4.3. Fotodokumentation	24
4.4. Mietverträge	28
4.4.1. Wohnung Top 3/Stg. 3	28
4.4.2. Wohnung Top 6/Stg. 4	32
4.4.3. Wohnung Top 4/Stg. 5	32
Objektübersicht – Palais Bellegarde	36

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 14.01.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlich vollzogenen Befundaufnahme. Bei der Befundaufnahme am 06.3.2026 konnten die Wohnungen Top 3 / Stg. 3 und Top 6 / Stg. 4 im Beisein des Vertreters der betreibenden Partei besichtigt werden. Das Wohnungseigentumsobjekt Top 4 / Stg. 5 wurde im Zuge des Schlosservollzuges am 07.05.2026 befundet.

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 06.03.2026, 9h (Top 3+Top 6) und 07.05.2026, 9h (Top 4)
- Grundbuchsauszug vom 02.02.2026
- Bauamtunterlagen vom 26.03.2026, 9:30h
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Bestandobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken, Marktberichte:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH; „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, Otto Immobiliengruppe; „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht“, BUWOG+EHL GmbH

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen 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 in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages 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.

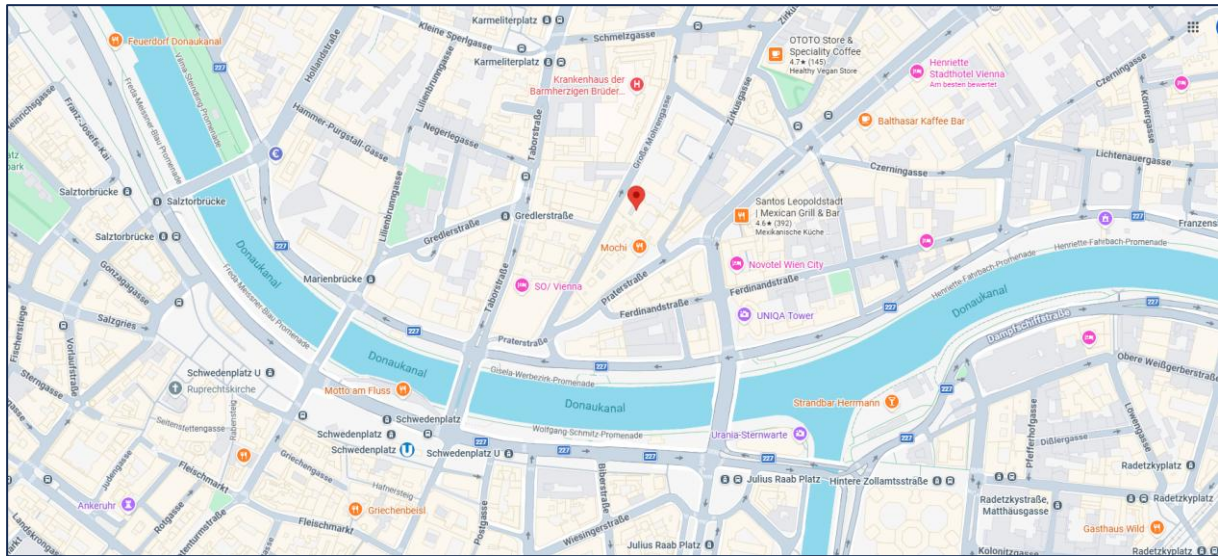
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften 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, dies ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<i>Lage allgemein (sehr gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelzinshaus im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) im Kreuzungsbereich Große Mohrengasse und Praterstraße. Der Gebäudekomplex erstreckt sich die über 5 Stiegen mit einem Mittelhof. Die unmittelbare Umgebung am Johann Nestroy Denkmal zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohn- und Geschäftshäuser (Altbau vor 1945) aus. Durch die Nähe zum 1. Wiener Gemeindebezirk und zum Prater gilt die unmittelbare Umgebung als besonders attraktiv– nicht zuletzt auch durch die Neugestaltung der Praterstraße für Fußgänger, Radfahrer und den zahlreichen Lokalen und Schanigärten. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr Richtung Stadtzentrum über die Aspernbrückengasse gut erreichbar. Zu den Außenbezirken bzw. Autoschnellstraßennetz gelangt man über die Praterstraße und in weiterer Folge über die Lassallestr. Bzw. die B227, entlang vom Donaukanal. <i>Lage öffentlicher Verkehr (sehr gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist durch die Anschlussstellen Schwedenplatz (U1/U4) bzw. auch Praterstern mit den Anbindungen zu Regionalbussen und Zugverbindungen gegeben. Im unmittelbaren Umfeld stehen die Autobuslinie 5A (Nestroyplatz) und die Straßenbahnlinie 2 Taborstraße, die zahlreiche Wiener Bezirke durchquert, zur Verfügung.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (sehr gut)</i> In der Umgebung befindet sich ein ausreichendes Angebot erforderlicher Infrastruktureinrichtungen (siehe zugleich Aufstellung der IMMOUnited).

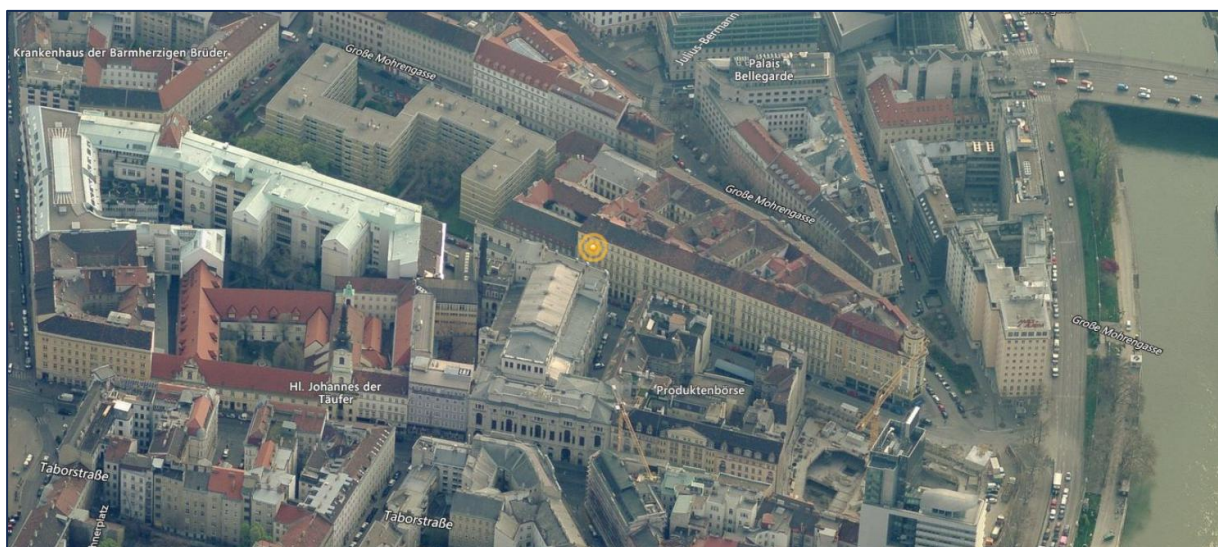
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Straßensicht



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Luftbild



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaft

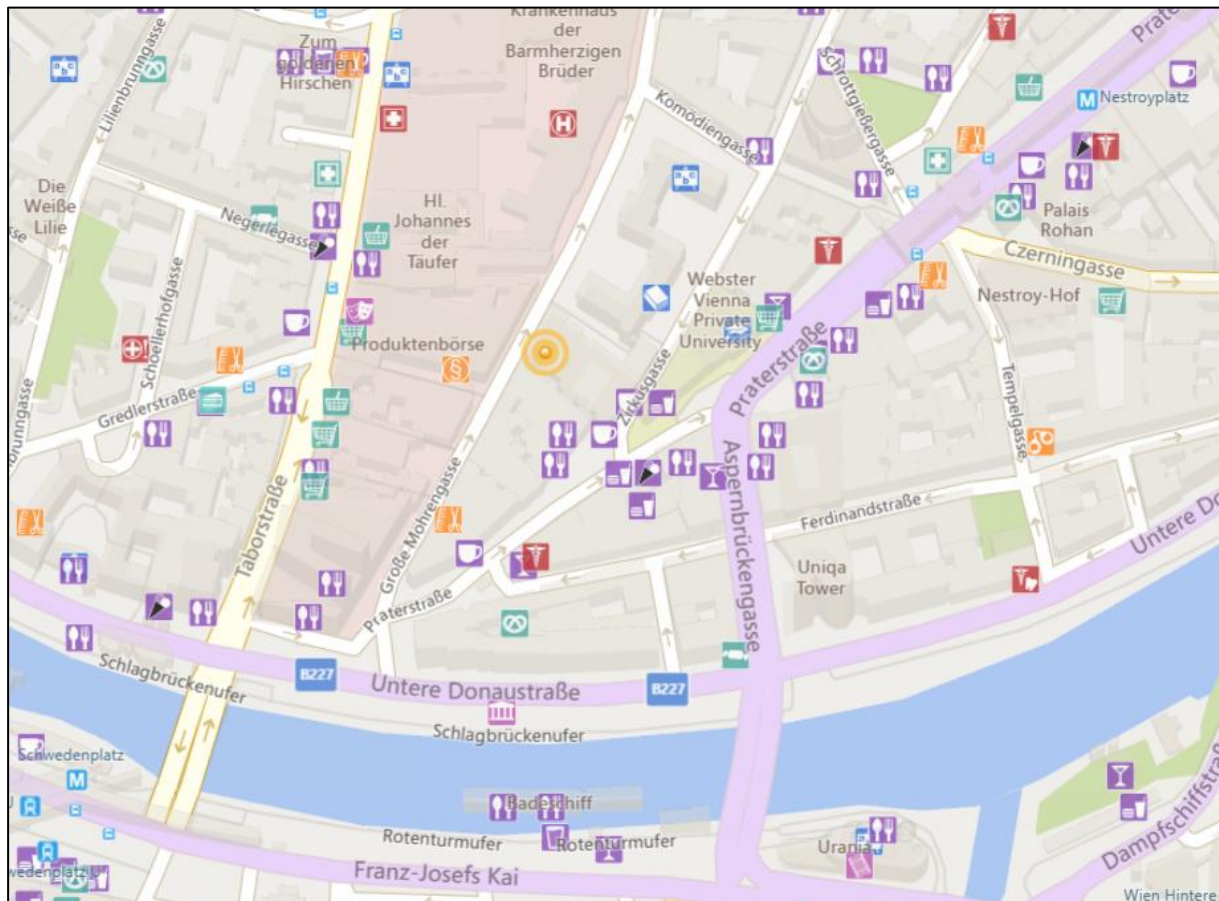
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Franzensbrücken-Apotheke, Franzensbrückenstraße 17, 1020	117 m
Arzt	UROLOGE - Dr. Dietmar Rauchberger, Praterstraße 70/3, 1020	225 m
Bäckerei	Aleppo Sweets	244 m
Bar	Hafenkneipe	153 m
Bibliothek	Bücherei Zirkusgasse, Zirkusgasse 3, 1020 Wien	608 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	1,06 km
Café	Al Basha	223 m
Club / Disco	Flucc	361 m
Drogerie	Bipa	314 m
Eissalon	Gelati Alberti, Praterstraße 40, 1020 Wien	367 m
Fahrschule	Fahrschule Academy, Franzensbrückenstraße 8, 1020 Wien	178 m
Fahrzeugverleih	Zippy 7, Ungargasse 41, 1030 Wien	1,61 km
Fast-Food Restaurant	Pizzamann	87 m
Fleischer	Hager Kosher Fleisch, Große Stadtgutgasse 7,	872 m
Friseur	Musti Style	213 m
Gemischtwaren	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	169 m
Getränkverkauf	Bobbys	792 m
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	267 m
Kino	5D Kino	531 m
Klinik	Kiz Augarten, Pazmanitengasse 12, 1020 Wien	821 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	653 m
Kulturinstitut	Solidar:Raum, Heinestraße 30, 1020 Wien	518 m
Kulturzentrum	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	948 m
Museum	Johann-Strauß-Wohnung, Praterstraße 54, 1020 Wien	251 m
Musikschule	Musikschule Leopoldstadt - Campus Christine Nöstlinger, Taborstraße 120, 1020 Wien	1,52 km
Planetarium	Planetarium	354 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Praterstern	426 m
Postamt	Post Filiale 1020, Weintraubengasse 22, 1020 Wien	361 m
Pub	Café Bar Bier & Zeit	289 m
Rechtsanwalt	Dr. Gerald Albrecht	996 m
Restaurant	Mahlzeit	63 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	894 m
Schule	Volksschule Czerninplatz	213 m
Seniorenwohnheim	Malteser Ordenshaus, Landstraßer Hauptstraße 4a, 1030 Wien	1,21 km
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38	389 m
Supermarkt	Penny	185 m
Süßwaren	Guschlbauer	450 m
Tankstelle	disk	100 m
Theater	Odeon-Theater, Taborstraße 10, 1020 Wien	769 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Praterstern	130 m
Hochschule	Bildhaueratelier der Akademie der bildenden Künste	549 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	697 m
Zahnarzt	Med. Univ. Dr. Gerda Ludvig-Mayer, Praterstraße 56, 1020 Wien	243 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,08 km

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

Die genannte 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 uvm). 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. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage



Restaurant

- 1 Gasthaus Bundesländer, Keine Adressinformation (62 m)
- 2 Mahlzeit, Keine Adressinformation (63 m)
- 6 Gaia, Praterstraße 68/1, 1020 Wien (222 m)
- 12 3/4 Takt, Praterstraße 54, 1020 Wien (252 m)
- 13 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (278 m)
- 16 Pumpui, Obere Weißgerberstraße 16, 1030 Wien (319 m)
- 19 QuickWu, Keine Adressinformation (326 m)

Fast-Food Restaurant

- 3 Pizzamann, Keine Adressinformation (87 m)
- 8 Mat's Würstelstand, Keine Adressinformation (248 m)
- 10 Steak Döner, Praterstraße 78A, 1020 Wien (256 m)
- 17 Wiener Würstelstand, Keine Adressinformation (334 m)
- 18 Türkis, Keine Adressinformation (325 m)

Bar

- 4 Hafenkneipe, Keine Adressinformation (153 m)

Café

- 5 Dogenhof, Keine Adressinformation (230 m)
- 7 Supersense, Praterstraße 70, 1020 Wien (229 m)
- 9 Aida, Keine Adressinformation (266 m)
- 11 Al Basha, Keine Adressinformation (223 m)

Supermarkt

- 1 Penny, Keine Adressinformation (185 m)
- 3 SPAR Gourmet, 1020 (231 m)
- 6 Joudi, Keine Adressinformation (286 m)

Gemischtwaren

- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (169 m)
- 4 Natur und Reform, Keine Adressinformation (239 m)

Bäckerei

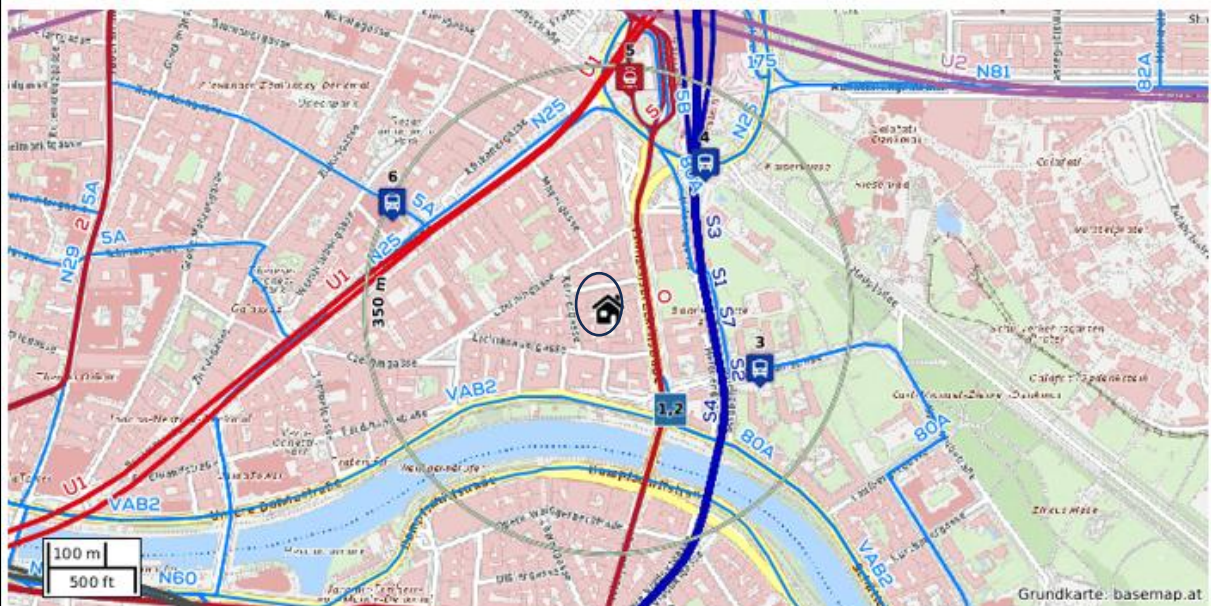
- 5 Aleppo Sweets, Keine Adressinformation (244 m)
- 8 Der Mann, Praterstraße 52, 1020 Wien (274 m)
- 10 Harman, Keine Adressinformation (329 m)

Drogerie

- 7 Bipa, Keine Adressinformation (314 m)
- 9 dm, Praterstraße 52, 1020 Wien (267 m)

ERREICHBARKEITEN

Öffentlicher Personennahverkehr

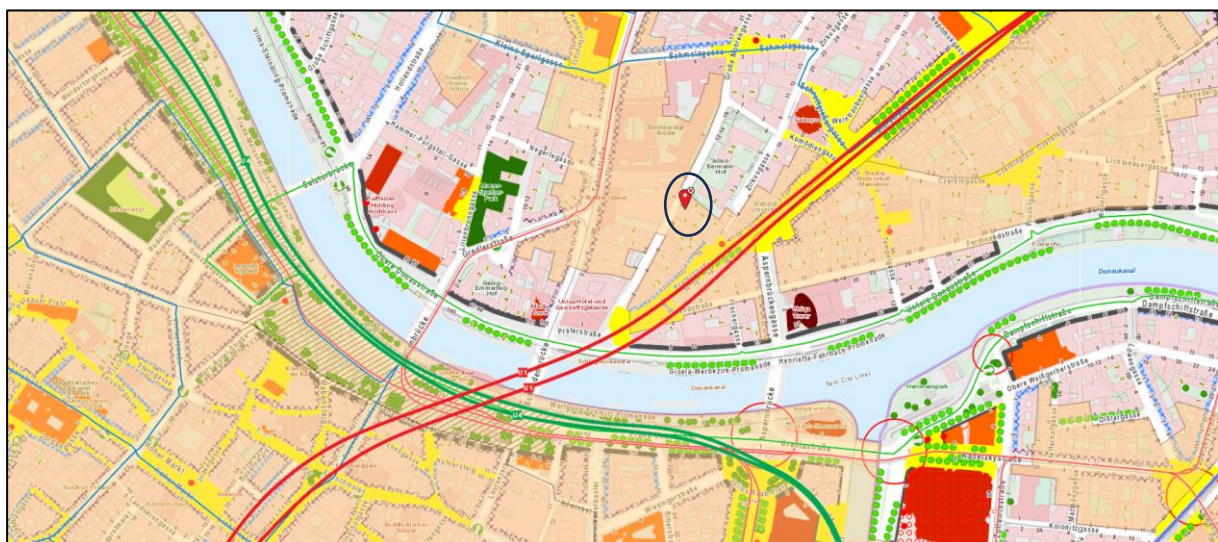


Straßenbahn

- 1 Franzensbrücke, Keine Adressinformation (149 m)
- 5 Praterstern, Keine Adressinformation (331 m)

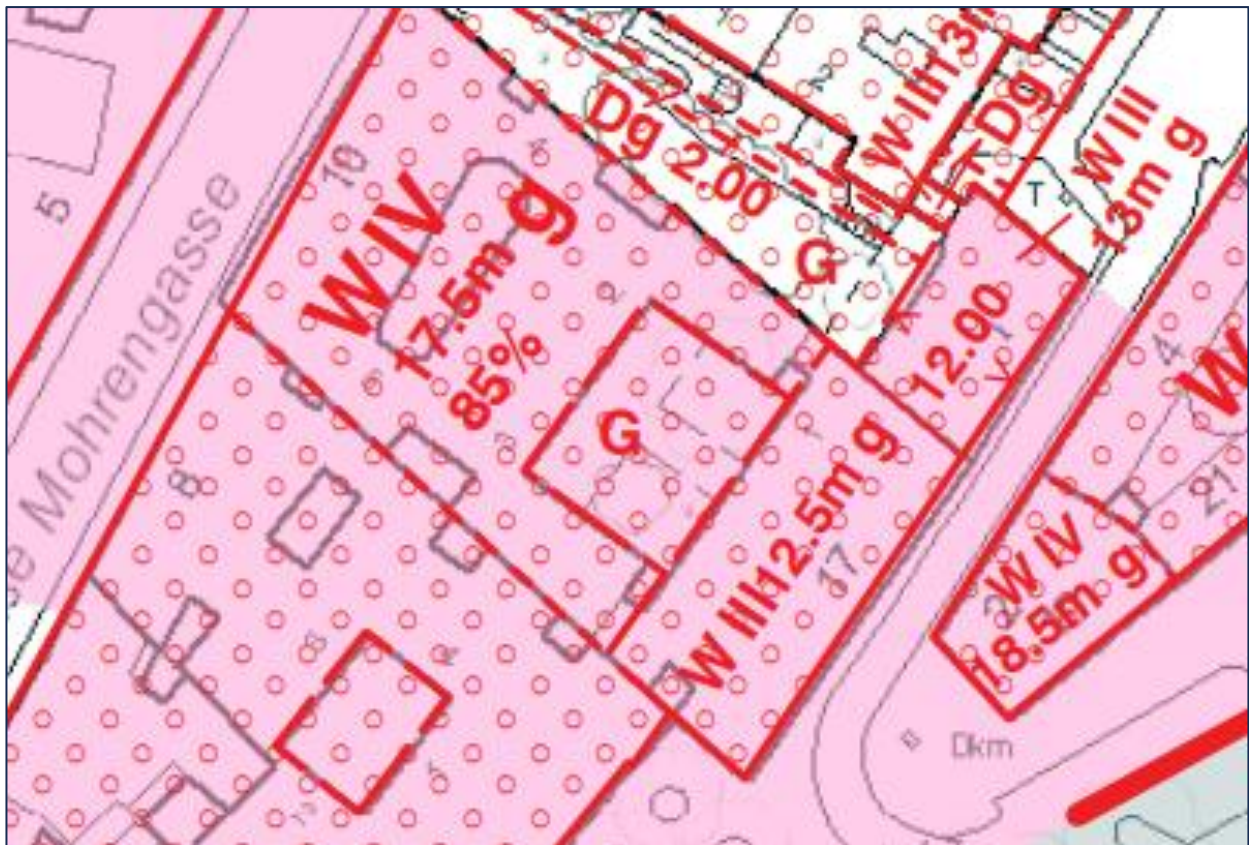
Bus

- 2 Franzensbrücke, Keine Adressinformation (149 m)
- 3 Vivariumstraße, Keine Adressinformation (235 m)
- 4 Praterstern, Keine Adressinformation (250 m)
- 6 Nestroyplatz/Praterstraße, Keine Adressinformation (344 m)



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die bgg Liegenschaft Eingang „Große Mohrengasse“, folg. Widmungsgegebenheiten vor:

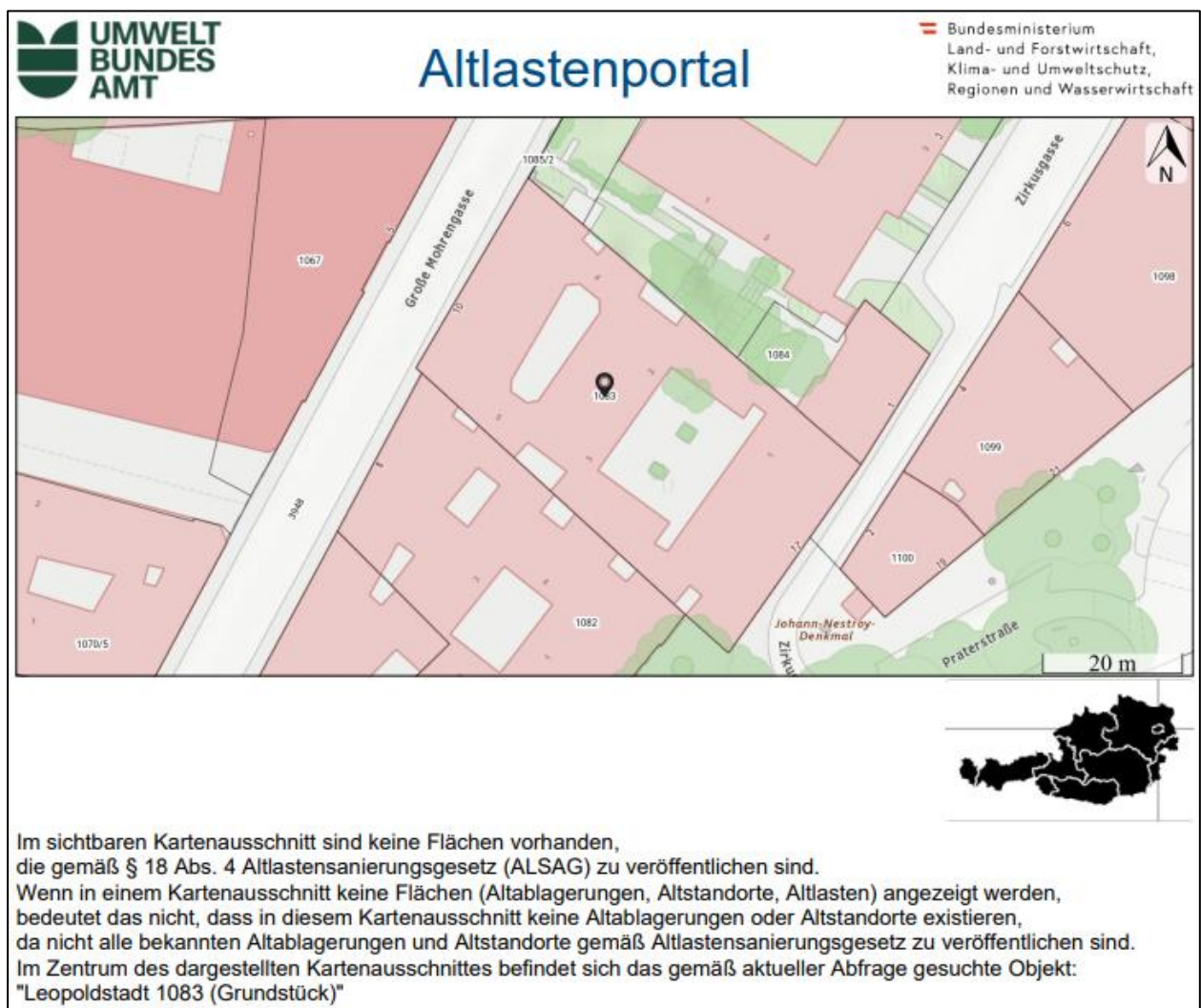
Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Geb.Tiefe 17,50m, max. Bebauungsdicht 85%“; sonst ist der Innenhof zwischen den Stiegen 2, 3 und 1 gärtnerisch zu „Schutzzone.

Für die bgg Liegenschaft Eingang „Praterstraße 17“, d.h. für die Stiegen 1 liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Geb.Tiefe 12,50m“; sonst ist der Innenhof zwischen den Stiegen 2, 3 und 1 gärtnerisch zu gestalten „Schutzzone. Die Stiege 1 steht zudem auch unter dem Denkmalschutz lt. GB-Eintragung.

Bezogen auf die Bewertung bereits errichteter Wohnungseigentumsanteile ist für die bestehenden Gebäudeteile von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster/Altlasten



Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontamination bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

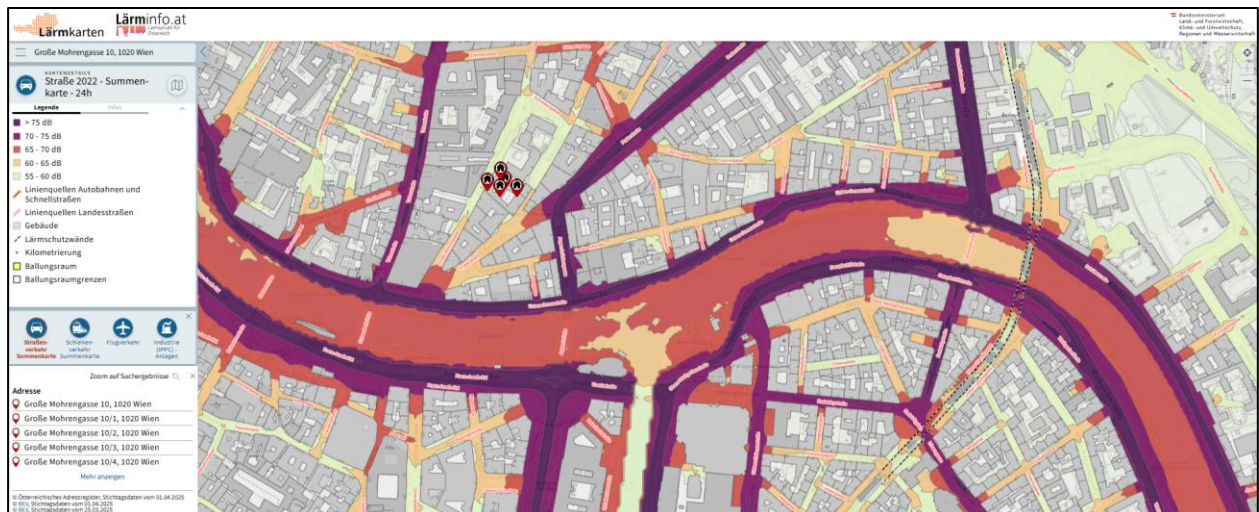
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag).

Die strategische Lärmkarte werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr unter dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

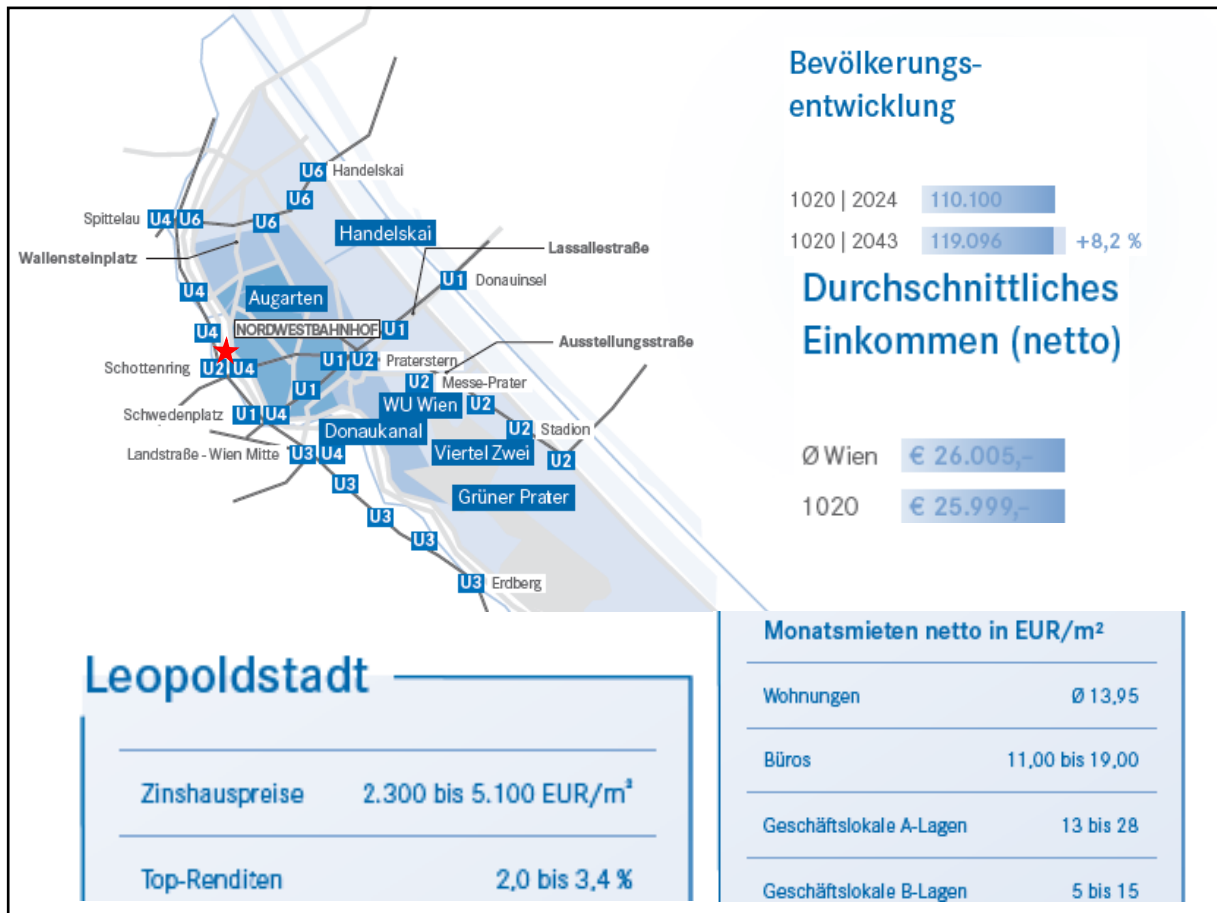
Straßenverkehr



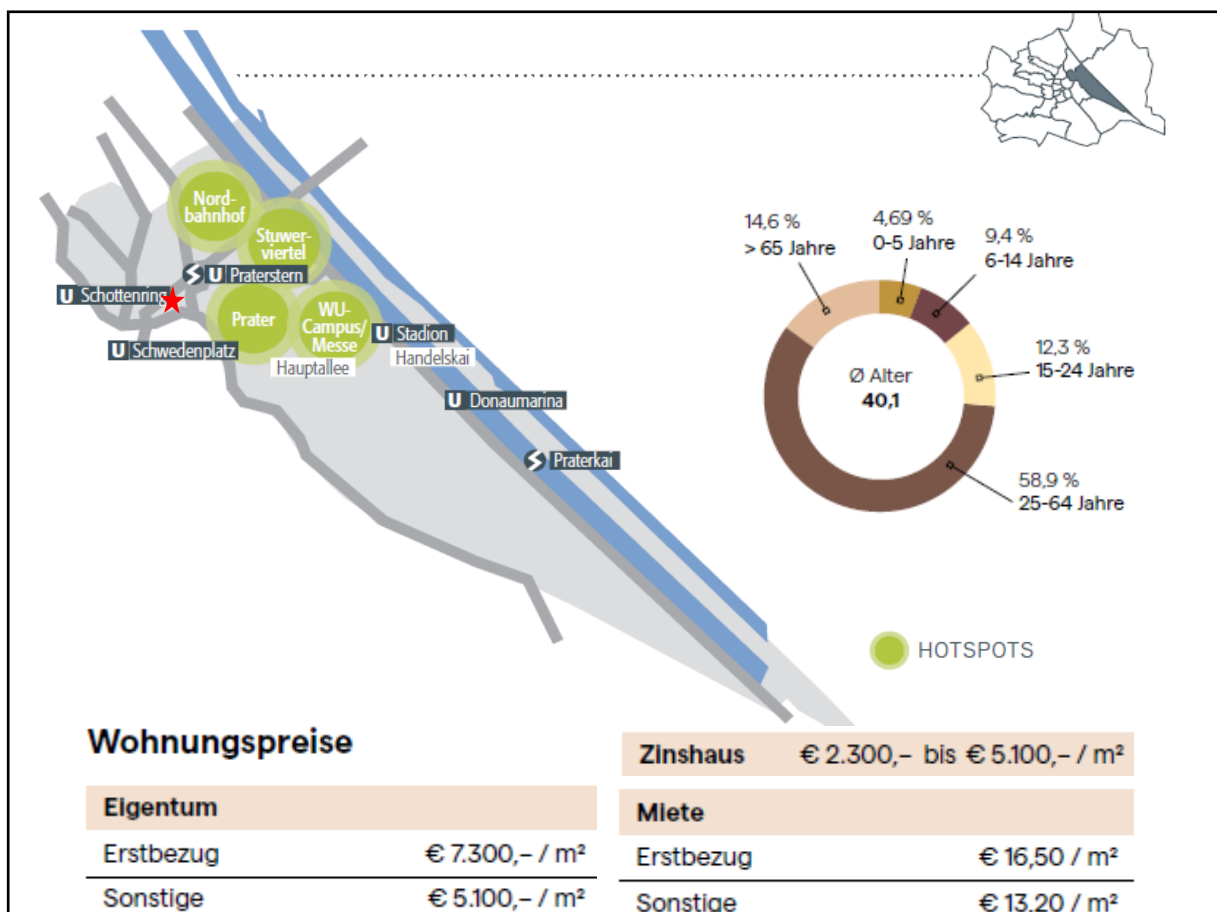
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>, „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 55-65 dB

Die Erhebungen decken sich mit den Feststellungen bei der Befundaufnahme - für die Bewertung ist von keiner Lärmbeeinträchtigung der Bewertungsgegenstände auszugehen.

2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2025“, veröffentlicht im Juni 2025



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, veröffentlicht im Februar 2026

2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten

Bei den anberaumten Befundaufnahmen vor Ort wurden **die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allg. Teile der Liegenschaft** besichtigt.

(Anmerkung: Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.)

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Info.-Quelle
Haustyp/ Bauperiode/ Geschoße	Der gegenwärtig an der Praterstraße 17 Gebäudekomplex (ehemals Jägerzeile) das ‚Pallais Bellegarde‘, dass im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt und nach Kriegsende wieder bewohnbar gemacht und zwischen 1982-1984 detailgetreu restauriert wurde (seit 1962 unter Denkmalschutz). Die gegenwärtigen Gebäudeteile mit 5 Stiegen und 2 Innenhöfen wurden in mehreren Etappen errichtet. Das Mehrparteienwohnhaus erstreckt sich heute von der Praterstraße bis zur Großen Mohrengasse und besteht aktuell aus 28 Wohnungen, 5 Gassenläden (verteilt auf beiden Str.-Seiten), Magazine, Kellerabteile und Abstellräume.	Energieausweis 14.09.2022 NWGA vom 22.11.1979 In Ergänzung mit WEV und NW- Berichtigung vom 10.10.2020
Informationen zu Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten	Malertätigkeiten an der Außenfassade/Sockelbereich Eingang Praterstr. 17 und Eingangsbereich/EG sind beauftragt; die restlichen Außenfenster sollen in diesem Zusammenhang saniert werden, ebenso der Fahrradabstellraum.	Info HV
Aktuelle Rücklage	Der RL-Stand zum 31.12.2025 beträgt € 408.407,13. Für 2026 wird die laufende Einhebung der Rücklage auf € 0,50/m² gesenkt, ab 2027 soll wieder der gesetzl. Festgelegte Mindestbetrag zur Vorschreibung gelangen.	Info HV (Protokoll der HV 2025
Darlehensaufnahmen	Es sind keine außerbücherliche, nicht im Grundbuch ersichtliche Darlehensaufnahmen in der Vergangenheit aufgenommen worden.	Info HV
Erhaltungszustand Haus	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allg. Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Energieausweis für das Wohngebäude	Gültigkeitsdatum: 14.09.2033 Heizwärmebedarf HWB_{SK} : 109,73 kWh/m²a Gesamtenergieeffizienz-Faktor f_{GEE,SK} : 2,10	Hausverwaltung
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind in den ermittelten Verkehrswerten nicht berücksichtigt.	GB- Urkunde
Denkmalschutz	Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz. 8497 Wien 01657 Leopoldstadt Palais Bellegarde, Straßentrakt Praterstraße 17, 1020 Wien (Leopoldstadt) 1083 Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)	

2.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

2.6.2.1. Wohnung Top 3/Stiege 3/2.OG

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																				
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 2. OG des Hoftraktes (Ausrichtung: Innenhof der Stg. 3 zu Praterstr. 17)	Befundaufnahme																				
Monatliche Vorschreibung	<table><tr><th>Vorschreibungsposition</th><th>Netto USt-Satz</th><th>USt-Betrag</th><th>Brutto</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>100,01</td><td>10,00 %</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Wasser</td><td>12,54</td><td>10,00 %</td><td>1,25</td></tr><tr><td>Reparaturfonds</td><td>27,60</td><td>0,00 %</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td>€ 140,15</td><td>€ 11,25</td><td>€ 151,40</td></tr></table>	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto	Betriebskosten	100,01	10,00 %	10,00	Wasser	12,54	10,00 %	1,25	Reparaturfonds	27,60	0,00 %	0,00	Gesamtsumme	€ 140,15	€ 11,25	€ 151,40	Hausverwaltung
Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto																			
Betriebskosten	100,01	10,00 %	10,00																			
Wasser	12,54	10,00 %	1,25																			
Reparaturfonds	27,60	0,00 %	0,00																			
Gesamtsumme	€ 140,15	€ 11,25	€ 151,40																			
Nutzfläche/	NFL: 58,53 m²	NWGA/Plan																				
Beschreibung	<u>Raumaufteilung</u> Die Wohnung besteht aus: Vorzimmer, 2 aneinander anschließende Haupträume, Abstellraum, Küchennische (kein eigener Raum), Badezimmer/WC <u>Ausstattung</u> Das <u>Badezimmer</u> ist am Boden sowie an den Wänden bis zu einer Höhe von etwa ,60 m verflieset. Im Badezimmer befinden sich: eine gemauerte Badewanne, Waschtisch, Therme zur Warmwasser- und Heizungsaufbereitung, Waschmaschinen-Anschluss. <u>Das WC</u> befindet sich anschließend in Richtung Hofseite. Im WC ist ein Heizkörper (Radiador) vorhanden. <u>Türen und Oberflächen</u> <u>Innentüren</u>: einfache Holzbretttüren mit Holzzargen <u>Bodenbeläge</u>: Teppiche, darunter vermutlich Holzböden <u>Wände</u>: teilweise tapeziert	Befundaufnahme																				
Zubehör	Hierzu liegt dem SV keine Informationen vor.																					
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme																				
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem altersbezogenen, durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme																				
Nutzung/	Das gegenständliche WE Objekt ist unbefristet vermietet; die Wohnung von einem Ehepaar genutzt. <u>Beginn des Mietverhältnisses</u> : 01.07.1961. <u>Monatlicher Mietzins</u> , lt. Auskunft Mieter: € 167,01 brutto.	Befundaufnahme/ MV vom 28.06.1961 Alt-Mietverhältnis																				

2.6.2.2. Wohnung Top 6/Stiege 4/3.OG

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																				
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 3. OG des Hoftraktes Stg.4 (Ausrichtung: hof- und straßenseitig Große Mohrengasse)	Befundaufnahme																				
Monatliche Vorschreibung	<table><tr><th>Vorschreibungsposition</th><th>Netto USt-Satz</th><th>USt-Betrag</th><th>Brutt</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>124,99 10,00 %</td><td>12,50</td><td>137,4</td></tr><tr><td>Wasser</td><td>15,68 10,00 %</td><td>1,57</td><td>17,2</td></tr><tr><td>Reparaturfonds</td><td>31,96 0,00 %</td><td>0,00</td><td>31,9</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td>€ 172,63</td><td>€ 14,07</td><td>€ 186,7</td></tr></table>	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutt	Betriebskosten	124,99 10,00 %	12,50	137,4	Wasser	15,68 10,00 %	1,57	17,2	Reparaturfonds	31,96 0,00 %	0,00	31,9	Gesamtsumme	€ 172,63	€ 14,07	€ 186,7	Hausverwaltung
Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutt																			
Betriebskosten	124,99 10,00 %	12,50	137,4																			
Wasser	15,68 10,00 %	1,57	17,2																			
Reparaturfonds	31,96 0,00 %	0,00	31,9																			
Gesamtsumme	€ 172,63	€ 14,07	€ 186,7																			
Nutzfläche	NFL: 73,15 m²	NWGA/Plan																				
Beschreibung	<u>Raumaufteilung</u> Die Wohnung besteht aus: Vorzimmer; Küchennische, Badezimmer, Kabinett, 2 straßenseitig ausgerichtete Zimmer <u>Ausstattung</u> Das <u>Badezimmer</u> ist am Boden sowie an den Wänden verflies. Im Badezimmer befindet sich eine gemauerte Badewanne, Waschtisch, Therme zur Warmwasser- und Heizungsaufbereitung, das <u>WC</u> befindet sich am Gang. <u>Türen und Oberflächen</u> <u>Innentüren</u> : einfache Holzbrettüren mit Holzzargen <u>Bodenbeläge</u> : Linoleum, darunter vermutlich Holzböden <u>Wände</u> : gestrichen	Befundaufnahme																				
Zubehör	Hierzu liegt dem SV keine Informationen vor.																					
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme																				
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme																				
Nutzung	Die Whg ist unbefristet vermietet. <u>Begründung des Mietverhältnisses</u> : durch Eintrittsrecht nach der Mutter <u>Monatlicher Mietzins</u> , lt. Auskunft Mieter: € 210,30 brutto.	Befundaufnahme/																				

2.6.2.3. Wohnung Top 4/Stiege 5/2.OG

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																				
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 2. OG des Hoftraktes Stg.5 (Ausrichtung: hof- und straßenseitig Große Mohrengasse)	Befundaufnahme																				
Monatliche Vorschreibung	<table><tr><th>Vorschreibungsposition</th><th>Netto USt-Satz</th><th>USt-Betrag</th><th>Brutto</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>153,46</td><td>10,00 %</td><td>15,35</td></tr><tr><td>Wasser</td><td>19,25</td><td>10,00 %</td><td>1,93</td></tr><tr><td>Reparaturfonds</td><td>39,22</td><td>0,00 %</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td>€ 211,93</td><td>€ 17,28</td><td>€ 229,21</td></tr></table>	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto	Betriebskosten	153,46	10,00 %	15,35	Wasser	19,25	10,00 %	1,93	Reparaturfonds	39,22	0,00 %	0,00	Gesamtsumme	€ 211,93	€ 17,28	€ 229,21	Hausverwaltung
Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto																			
Betriebskosten	153,46	10,00 %	15,35																			
Wasser	19,25	10,00 %	1,93																			
Reparaturfonds	39,22	0,00 %	0,00																			
Gesamtsumme	€ 211,93	€ 17,28	€ 229,21																			
Nutzfläche/	NFL: 89,81 m²	Siehe NWGA/Plan																				
Beschreibung	<u>Raumaufteilung</u> Die Wohnung besteht aus: Vorzimmer, 2 Zimmer, 1 Kabinett, Küchennische, Bad, WC <u>Ausstattung</u> Die <u>Küche</u> weist im Wandbereich eine Verfliesung bis zu einer Höhe von etwa 1,50 m auf. Die Küchenausstattung umfasst Herd, Spüle, diverse Kücheneinrichtungsgegenstände. Die Therme zur Warmwasser- und Heizungsaufbereitung befindet sich ebenfalls in der Küche. Der <u>Sanitärbereich</u> verfügt über eine freistehende Badewanne, einen Waschtisch, einen Heizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Eine bauliche Trennung zwischen Küchen- und Badebereich besteht nicht. <u>Türen und Oberflächen</u> <u>Innentüren</u>: Holzkassetten- bzw. Holzfüllungstüren mit teilweise strukturierten Elementen <u>Bodenbeläge</u>: tw. Holzböden, tw. Terrazzoboden (Sanitärbereich/KÜ-Nische) <u>Fenster</u>: klassische Wiener Kastenfenster	Befundaufnahme																				
Zubehör	Hierzu liegt dem SV keine Informationen vor.																					
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas (Gaskomitherme);	Befundaufnahme																				
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Befundaufnahme																				
Nutzung	Die Whg ist unbefristet vermietet. <u>Beginn des Mietverhältnisses</u> : 01.08.1986. <u>Monatlicher Mietzins</u> , lt. Auskunft Mieter: € 187,50 netto (exkl. BK).	Befundaufnahme/ MV																				

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um unbefristet vermietete Objekteinheiten. In der einschlägigen Fachliteratur wird für die Bewertung solcher Immobilienarten primär das Ertragswertverfahren als sachgerecht angesehen.

Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Die in den bestehenden Mietverträgen vereinbarten Nettomietzinse liegen infolge der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der historischen Entwicklung des Mietrechtsgesetzes erheblich unter dem zum Bewertungsstichtag erzielbaren Marktniveau. Die daraus resultierenden laufenden Erträge reichen daher nicht aus, um die Kosten der ordnungsgemäßen laufenden Instandhaltung nachhaltig abzudecken.

Mietenkalkulation	Top 3/Stg. 3/2.OG	Top 6/Stg. 4/3.OG	Top 4/Stg. 5/2.OG
Brutto- Miete (lt. Bekanntgabe)	€ 167,01	€ 210,30	€ 396,23
abzgl. 10%-Ust	-€ 15,18	-€ 19,12	-€ 36,02
Miete netto inkl. BK	€ 151,83	€ 191,18	€ 360,21
BK und Wasser lt. ZiLi	-€ 112,55	-€ 140,67	-€ 172,71
Nettomiete	€ 39,28	€ 50,51	€ 187,50
Nettomiete / m²	€ 0,67	€ 0,69	€ 2,09

Der Verkehrswert kann aus diesem Grund nicht aus den derzeit tatsächlich erzielten Erträgen abgeleitet werden. Bewertungsmaßgeblich ist vielmehr jenes zusätzliche Ertragspotenzial, das sich bei einer schrittweisen Anpassung der Mietzinse an das marktübliche Niveau ergibt. Dieses Ertragspotenzial ist den bestehenden Erträgen rechnerisch hinzuzurechnen. Da eine solche Anpassung regelmäßig nicht sofort, sondern erst nach Maßgabe der rechtlichen und tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten realisiert werden kann, ist der hierfür erforderliche Zeitraum (Projektzeitraum 20Jahre) im Bewertungsansatz zu berücksichtigen. Die künftig erzielbaren Mehrerträge sind daher unter Ansatz eines sachgerechten Kapitalisierungs- beziehungsweise Abzinsungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens

3.2.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für das Ertragswertverfahren (Rohertrag) ist der im jeweiligen bestehenden Mietvertrag ausgewiesene Nettomiettertrag, der sich aus der bekannt gegebenen Bruttomiete nach Abzug der erhobenen Bewirtschaftungskosten und einer kalkulierten Umsatzsteuer (10%) zum Stichtag ergibt.

Bezogen auf den Bewertungsstichtag, ist im Neuvermietungsfall ein wesentlich höherer Mietertrag erzielbar. Das durchschnittliche Mietniveau liegt in dieser Lage für eine Wohnung in durchschnittlicher Ausstattung im Vollanwendungsbereich des MRG bei rd. € 10,00/m². Es wird daher im Ertragswertverfahren zum bestehenden Ertrag ein **kalkulatorischer Zusatzertrag** im Ausmaß der Differenz des Grundertrags auf den nachhaltig erzielbaren Mietertrag auf einen Zeitraum von 20 Jahren abgezinst, hinzugerechnet. Der Abzinsungszeitraum von 20 Jahren, entspricht dem kalkulatorischen Zeitraum eines Investors, in dem die mögliche Änderung der bestehenden Vermietungssituation erwartbar umgesetzt werden kann.

3.2.2. Laufende Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis

Bei der Ermittlung des Reinertrages werden die Kosten für die **jährlichen laufende Instandhaltungskosten** mit dem Betrag der anteiligen Kosten ‚Reparaturfonds‘ berücksichtigt.

Für das **Mietausfallwagnis**, welches sowohl das Wagnis der Ertragsminderung aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen als auch das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden beinhaltet wird mit 2% herangezogen.

Beide Kostenfaktoren werden in der Berechnung vom Jahresrohertrag (dem sog. Grundertrag) in Abzug gebracht.

3.2.3. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes

Der herangezogene Zinssatz nimmt grundsätzlich Bezug auf die derzeit am Immobilienmarkt bestehenden Renditeerwartungen der handelnden Marktteilnehmer. Im Zinssatz wird die auf den Bewertungsgegenstand bezogenen Marktkriterien der Liegenschaft als Auswahlkriterium herangezogen, wobei man sich hier auf die, für die Ertragsobjekte angemessen und nachhaltig zu erzielenden Erträgen bezieht. Die Wahl des Zinssatzes für den Verkehrswert orientiert sich demnach nicht am Kapitalmarkt, sondern wird aus den regionalen Immobilienmarktentwicklungen zum Bewertungsstichtag abgeleitet (Empfehlung der SV). Demnach orientiert sich der heranzuziehende Zinssatz für **eine sehr gute Lage** innerhalb einer Schwankungsbreite zwischen **1,50% und 3,50%** (jeweils bezogen auf den Jahresrohertrag).

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %

Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 2/2024

Der Zinssatz für den Grundertrag wird somit zwischen 0,50% und 1,00%, für den Zusatzertrag von 3,00% angenommen. Diese Zinssätze entsprechen den Richtlinien Sachverständigen für den Bereich Wohnimmobilien.

3.2.4. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer/ Bodenwertverzinsung

Auf Grund der für den konkreten Bewertungsvorgang heranzuziehenden spekulativen Elemente wird methodisch von der gesonderten Berücksichtigung eines Bodenwertanteiles im Ertragswertverfahren Abstand genommen und daher auch die Kapitalisierung auf der Basis einer ewigen Rente vorgenommen.

3.3. Wertermittlung

Objekt	Top 3/Stg. 3/2.OG	Top 6/Stg. 4/3.OG	Top 4/Stg. 5/2.OG
Nutzfläche(m²)	58,53 m²	73,15 m²	89,81 m²
Bruttomiete IST/p.m.	€ 167,01	€ 210,30	€ 396,23
Nettovorschreibung	€ 151,83	€ 191,18	€ 360,21
BK Anteil WE	-€ 112,55	-€ 140,67	-€ 172,71
Nettoertrag	€ 39,28	€ 50,51	€ 187,50
Ertrag/m²	€ 0,67	€ 0,69	€ 2,09
Nettomiete IST/jährlich	€ 471,33	€ 606,14	€ 2 250,00
Laufende Instandhaltung/ jährlich (lt Vorschreibung der HV im WEG)	-€ 331,20	-€ 383,52	-€ 470,64
Leerstellungsrisiko (2%)	-€ 9,43	-€ 12,12	-€ 45,00
Reinertrag auf der Basis IST	€ 130,70	€ 210,50	€ 1 734,36
Kapitalisierungsfaktor Grundertrag	0,50%	0,50%	1,50%
Ertragswert Basis Grundertrag	€ 26 140,15	€ 42 099,80	€ 115 624,00
kalkulatorischer Wertansatz für MarktmieteErtrag/m²	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
Zusatzertrag	€ 6 552,27	€ 8 171,86	€ 8 527,20
Kapitalisierung	3,00%	3,00%	3,00%
Ertragswert Zusatzertrag	€ 218 409,09	€ 272 395,27	€ 284 240,00
Abzinsung (20 Jahre 3%)	€ 0,55	€ 0,55	€ 0,55
abgez. Ertragswert für Zusatzertrag	€ 120 780,23	€ 150 634,59	€ 157 184,72
Gesamtertragswert	€ 146 920,37	€ 192 734,38	€ 272 808,72
Ertragswert gerundet	€ 140 000,00	€ 185 000,00	€ 275 000,00

Zusammenstellung der Verkehrswerte			
WE Anteil	BLNR	Anteil	Verkehrswert
Top 3/Stg. 3/2.OG	114	57/3661	€ 140 000,00
Top 6/Stg. 4/3.OG	115	66/3661	€ 185 000,00
Top 4/Stg. 5/2.OG	117	81/3661	€ 275 000,00



Wien, am 24.07.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

GEB: 1975-09-03 ADR: Wolfgang. 26 1120
a 1289/1994 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 3 St 4 u W 4 St 4 je für Dr. Wolfgang Rohrbach
geb 1947-06-11
f 481/2002 Wohnungseigentum an W 4 St 5
p 1427/2009 IM RANG 3048/2009 Kaufvertrag 2008-08-27 Eigentumsrecht
vorgemerkt
r 2148/2009 Rechtfertigung
s gelöscht

***** C *****

1 a Verbindlichkeit wegen einer Mauer gegen das Haus EZ 1361 und
eines kleinen Gitterfensters gegen das Haus EZ 224
(U. Wörth. Gwb. 27 fol 110)

81 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 4017/2018 Pfandurkunde 2018-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b 4017/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1363 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 81
EZ 5 KG 01203 Hacking C-LNR 30
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 74

d 6306/2025 Klage (20 Cg 179/25x LG Wiener Neustadt)

93 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 3533/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(7 C 750/21w - BG Baden)

96 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 1695/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(9 C 246/22v - BG Baden)

97 auf Anteil B-LNR 115 117
a 1028/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 258/23w - BG
Baden)

98 auf Anteil B-LNR 114
a 1210/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 258/23w - BG
Baden)

99 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 55/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(15 C 963/23f BG Baden)

101 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 1177/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Baden, 9 C 158/24f)

102 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 5330/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1207/25i - BG
Baden)

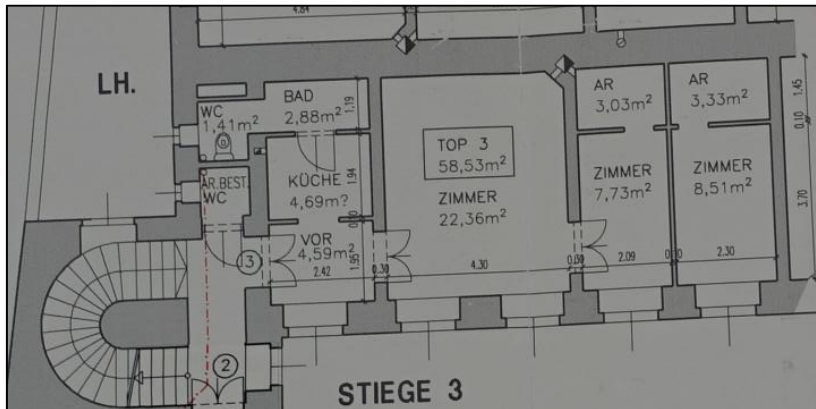
103 auf Anteil B-LNR 114 115 117
a 6389/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 1.606,18
samt je 4 % Z aus EUR 217,85 ab 2024-01-06, aus EUR 262,73
ab 2024-01-06, aus EUR 322,51 ab 2024-01-06, aus EUR 322,51
ab 2024-02-06, aus EUR 262,73 ab 2024-02-06, aus EUR 217,85
ab 2024-02-06, Kosten EUR 542,71 samt 4 % Z seit
2024-02-22,
vollstr EUR 16.243,95
samt je 4 % Z aus EUR 322,51 ab 2024-03-06, aus EUR 262,73
ab 2024-03-06, aus EUR 217,85 ab 2024-03-06, aus EUR 322,51
ab 2024-04-06, aus EUR 262,73 ab 2024-04-06, aus EUR 217,85
ab 2024-04-06, aus EUR 322,51 ab 2024-05-06, aus EUR 262,73
ab 2024-05-06, aus EUR 217,85 ab 2024-05-06, aus EUR 322,51
ab 2024-06-06, aus EUR 322,51 ab 2024-07-06, aus EUR 262,73
ab 2024-07-06, aus EUR 217,85 ab 2024-07-06, aus EUR 530,39
ab 2024-08-06, aus EUR 432,05 ab 2024-08-06, aus EUR 353,33
ab 2024-08-06, aus EUR 322,51 ab 2024-09-06, aus EUR 262,73
ab 2024-09-06, aus EUR 217,85 ab 2024-09-06, aus EUR 322,51
ab 2024-10-06, aus EUR 262,73 ab 2024-10-06, aus EUR 217,85
ab 2024-10-06, aus EUR 322,51 ab 2024-11-06, aus EUR 262,73

ab 2024-11-06, aus EUR 217,85 ab 2024-11-06, aus EUR 322,51
ab 2024-12-06, aus EUR 262,73 ab 2024-12-06, aus EUR 217,85
ab 2024-12-06, aus EUR 321,99 ab 2025-01-06, aus EUR 262,31
ab 2025-01-06, aus EUR 217,49 ab 2025-01-06, aus EUR 321,99
ab 2025-02-06, aus EUR 262,31 ab 2025-02-06, aus EUR 217,49
ab 2025-02-06, aus EUR 321,99 ab 2025-03-06, aus EUR 262,31
ab 2025-03-06, aus EUR 217,49 ab 2025-03-06, aus EUR 321,99
ab 2025-04-06, aus EUR 262,31 ab 2025-04-06, aus EUR 217,49
ab 2025-04-06, aus EUR 321,99 ab 2025-05-06, aus EUR 262,31
ab 2025-05-06, aus EUR 217,49 ab 2025-05-06, aus EUR 321,99
ab 2025-06-06, aus EUR 262,31 ab 2025-06-06, aus EUR 217,49
ab 2025-06-06, aus EUR 321,99 ab 2025-07-06, aus EUR 262,31
ab 2025-07-06, aus EUR 217,49 ab 2025-07-06, aus EUR 193,24
ab 2025-08-06, aus EUR 157,44 ab 2025-08-06, aus EUR 133,58
ab 2025-08-06, aus EUR 321,99 ab 2025-09-06, aus EUR 262,31
ab 2025-09-06, aus EUR 217,49 ab 2025-09-06, aus EUR 321,99
ab 2025-10-06, aus EUR 262,31 ab 2025-10-06, aus EUR 217,49
ab 2025-10-06, Kosten EUR 2.244,58 samt 4 % Z seit
2025-10-16,
Antragskosten EUR 954,38 für WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
des Hauses Praterstraße 17 (24 E 70/25f)

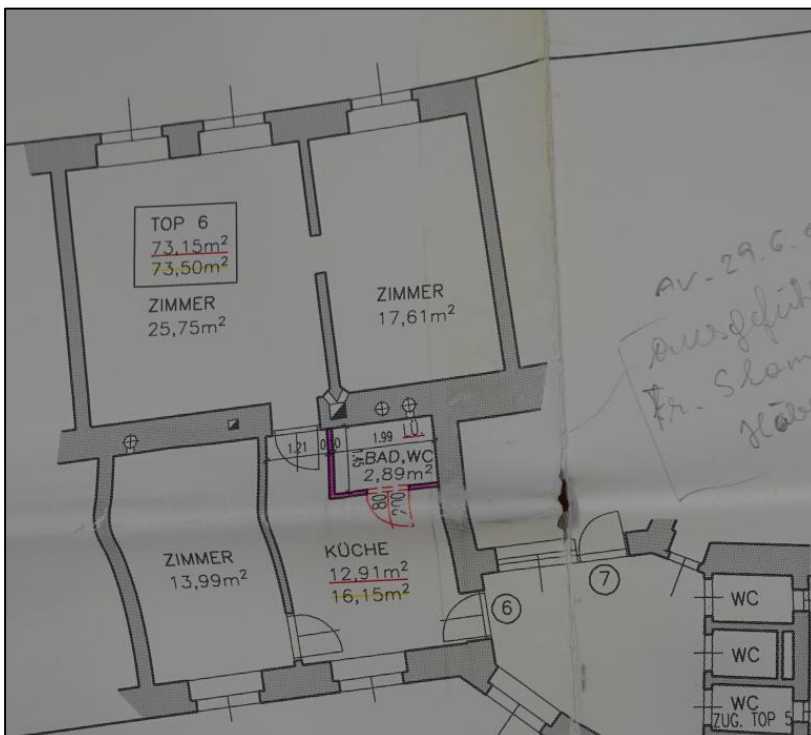
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Plandokumentation

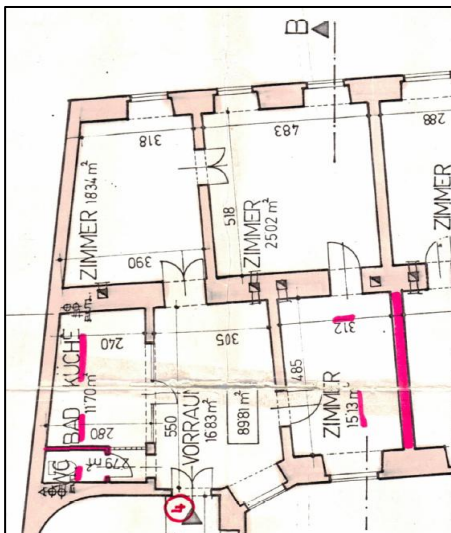
Top 3/Stiege 3/2.OG:



Top 6/Stiege 4/3.OG:

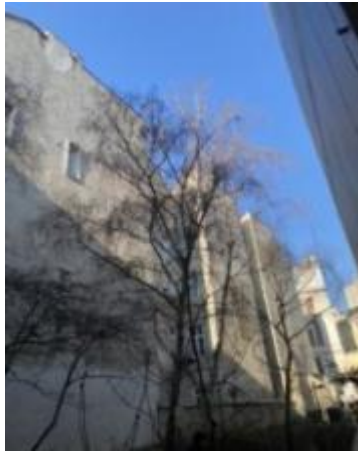


Top 4/Stiege 5/2.OG:



4.3. Fotodokumentation

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Ansichten der einzelnen zu bewertenden Wohnungen

Top 3/Stiege 3/2.OG



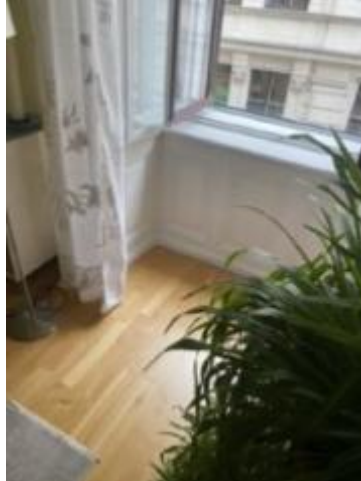
Top 6/Stg. 4/3.OG



Gang-WC



Top 4/Stg. 6



4.4. Mietverträge

4.4.1. Wohnung Top 3/Stg. 3

Mietvertrag

Das dem Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes. Vorbehaltlich Zustimmung des bezüglichen Mieters, bzw. Räumung.

KOPIE

Elis Leiser Reiss, Hausbesitzer
Wien II., Untere Augartenstr. 36
Herrn Franz Kockeis, Hausverwalter Wien XX. Jägerstr. 23
als Vermieter(in)
vertreten durch
und Herrn
und Frau
als Mieter(in)
zur Zeit in
wird folgender Mietvertrag geschlossen. *)

§ 1. Mieträume.

1. Zur Benutzung als Wohnung werden vermietet folgende im Hause
Wien 2. Prater Strasse 17, Stiege 3, Etage 2, für 17
platz

gelegene Räume und zwar: 2 Zimmer, 1 Küche

2. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes, die gemeinsamen Gänge, Stiegen, Hof, Garten, sowie
die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht vermietet.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenehmen.

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

§ 2. Mietzeit.

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 1961
Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer ein-
monatlichen - vierteljährigen - halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates - zu den üblichen
Kündigungsfristen - gerichtlich aufgehündigt werden;
oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer von _____
Jahren abgeschlossen. Es endet daher am _____ Mangels ausdrücklicher, vor
Ablauf d. Vertragsdauer dem anderen Vertragsteile gegenüber abgegebener Erklärung eines der beiden Vertragsteile, daß das Miet-
verhältnis über die vereinbarte Dauer nicht fortgesetzt werden soll, gilt d. Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. In diesem
Falle kann sodann das Mietverhältnis von beiden Teilen, unter Einhaltung einer einmonatlichen - vierteljährigen - halbjährigen -
Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates - zu den ortsüblichen Kündigungsfristen - gerichtlich aufgehündigt werden.

§ 3. Mietzins.

1. Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich
festgelegten od. durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebs-
kosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung u. dgl.) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage
der Mietzinsberechnung bildet der Jahresfriedenszins von 1110 Kronen.

2. Im Sinne des § 9 des M. M. V. G. gilt ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone als vereinbart.
Oder: Gemäß § 16, Abs. 1 M. G., wird vereinbart, daß der Mieter einen Zuschlag zum Hauptmietzins von
133 Groschen für jede Friedenskrone entrichtet.

3. Nach Abänderung der gesetzl. Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarendes Mietzins zu bezahlen.

4. Der Mieter tritt auf Mietdauer der Wasserleitungsschäden- und Glasbruchversicherung bei und verpflichtet sich zur
pünktlichen Bezahlung der auf ihn entfallenden Beträge mit dem Mietzins, in der jeweils angemessenen Pächtenhöhe.

5. Von Behörden vorgeschriebene Gebühren für Plätze (bei Portalen, Stieghilfen u. dgl.) sind in dem Mietzins nicht
inbegriffen und sind vom Mieter(in) gesondert zu bezahlen.

6. Der (Die) Mieter(in) nimmt das weitere zur Kenntnis, daß in der Mietzinsberechnungsgrundlage des Jahreskronen-
Mietzinses 1914 von 1110 Kronen die Ausstattung des Mietgegenstandes mit Gas, Wasser, elektr. Licht
nicht berücksichtigt ist. Ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung von Reparaturen an Zuleitungen zc., bzw. Neubereitungen
infolge Überlastung u. dgl. außerhalb des Mietgegenstandes, dann verpflichtet sich der Mieter neben den übrigen Teilen des
Mietzinses einen entsprechenden Kostenanteil zu bezahlen. Die Instandsetzungen innerhalb des Mietgegenstandes sind selbst-
verständlich auf eigene Kosten des Mieters zu erhalten.

*) Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien nach dem vorstehenden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den
Mietvertrag unterschreiben.
Nicht zureichende Teile des Mietvertrages sind durchzuziehen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzuziehen.

Benutzungen, nämlich Kosten für - ~~Samtbeheizung (mindestens 20° Celsius) - Warmwasser - Heizkühl - Treppen-~~
- Glasbruch-Versicherung - Wasserleitungsschaden-Versicherung - ~~Wasser 2.5%~~
werden nicht besonders erhoben - werden anteilig in Höhe von 1.9 % der Gesamt-
umgelegt - sind neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit je ~~5~~ 6 %
Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, jedoch sind folgende Nebenabgaben innerhalb von
nach besonderer Aufforderung zu entrichten:

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß abweichend von der Vorschrift des § 12 (2) des Mietengesetzes
Betriebskosten mit einem voraussichtlich zur Deduktion ausreichenden monatlichen Durchschnittsbetrag verrechnet und
der Differenzausgleich einmal jährlich vorgenommen wird.

§ 4. Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist - monatlich - vierteljährlich - jährlich - im voraus spätestens am dritten Werktag des - Monats - Viertel-
jahres - Jahres - an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß das Gangloß der Hauswurst reinigt und verpflichtet sich, dafür das
gesetzliche Entgelt jeweils gleichzeitig mit dem Mietzins zu bezahlen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 5. Beschaffenheit der Mieträume.

1. Der Mieter bestatigt, das Mietobjekt in gutem Zustande übernommen zu haben u. verpflichtet sich, dasselbe auf eigene Kosten
unter einverständlichen Ausschluss des § 1096 ABGB in gutem Zustande zu erhalten, sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich
zu beheben; er verzichtet auf das Recht die Instandhaltung im Sinne des Mietobjektes vom Vermieter zu fordern.

2. Weiters nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß er Schäden, die während d. Mietdauer im Objekt u. der Klostelanlage entstehen,
aus eigenem Beheben lassen muß u. zu bezahlen hat. Von mehreren Parteien gemeinsam benutzte Klostelanlagen sind von diesen auf
deren Kosten instandzusetzen. Das gleiche gilt von den Wasserleitungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Mietobjekte.

3. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes wird vom Vermieter
nicht übernommen.

4. Der Mieter bestatigt, in dem Mietobjekt: 1. Ofen (Kachel, Dauerbrand, eiserner, Stein), ... Herd mit Backrohr, Gas-
rechaud, ... Gasbeheiz mit Backrohr, Badezimmer-Einrichtung bestehend aus
in gutem Zustand übernommen zu haben und bei Beendigung des Mietverhältnisses in gutem Zustand wieder zurückzugeben.

Der (Die) Mieter(in) nimmt zur Kenntnis, daß die vorerwähnten Einrichtungsgegenstände ohne schriftliche Zustimmung
des (der) Hauseigentümers(in), bzw. der Hausverwaltung, nicht abmontiert und nicht aus den gemieteten Räumen ent-
fernt werden dürfen.

§ 6. Aufrechnung mit Gegenforderungen, Minderung des Mietzinses, Zahlungsrückstand.

1. Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Miet-
zins zu kompensieren, und im Hinblick auf solche den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuschlagen.

2. Der Mieter erklärt, aus willkürlichen Störungen in der Wasserversorgung, Wiederschlag an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kana-
lisationseinrichtungen, aus Mängeln der Wasserversorgung und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

3. Ist der Mieter trotz Zahlungsaufforderung mit mehr als der Hälfte des fälligen Beitrages länger als 8 Tage im Rückstand,
so kann der Vermieter das Mietverhältnis trotz vereinbarter Mietdauer fristlos kündigen.

§ 7. Beausung der Mieträume, Untervermietung.

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauens-
vollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksicht zu üben.

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

3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen,
so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch
die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen
Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Gelingt dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung
einer Kündigungsfrist kündigen.

6. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung d. Vermieters darf d. Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz od. teil-
weise dritten Personen, auch nicht Besitzgebern, u. bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtver-
trages u. dgl. überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

7. Falls eine Untervermietung erfolgt, so nimmt d. Hauptmieter heute schon zur Kenntnis u. verpflichtet sich, bei Aufkündigung
oder Auflösung des Mietobjektes den Untermieter auf eigene Kosten und Gefahr zu entfernen, bzw. anderweitig unterzubringen.

§ 8. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses od. der Mieträume od. zur
Abwendung drohender Gefahren od. zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung d. Mieters vornehmen.

2. Ausbesserungen u. bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung
des Mieters vorgenommen werden.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht aus-
üben, noch Schadenersatz verlangen.

4. Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung, des Geschäftes oder an der Außenseite, das Fügen von Gas- und elek-
trischen Leitungen zc. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters erfolgen.

§ 9. Instandhaltung der Mieträume.

1. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen,
Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere
haftet er für Schäden, die durch schuldhaftes Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der
Klosetts- und Heizungsanlage, durch Offenstellenlassen von Türen oder durch Verfüllung einer vom Mieter übernommenen
sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

Hausordnung

ertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern der Stadt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksichten geübt und den den Mietern im Rahmen der zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Wahrung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:
Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppendurchschlagen einschließlich Rundfunkempfangs mit beidseitiger Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklappens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgleitens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.,

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

ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

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

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

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

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

Die Anbringung von Außenanlagen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter; die Anbringung hat sachdienlich zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstücken und Gebäudeteilen oder Beschädigung anderer Hausbewohner führen.

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

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

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

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

ordnungsmäßiges Verschloßhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,

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

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

ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht mit aufwachen, Steinholz nicht scharf abfeilen.)

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kesselröhren und Fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietschließers liegen, im gleichen Maße das ordnungsmäßige Lüften der Keller- und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterklopfen bei Nacht, Mäße und Kälte.

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

die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondernormen für die Bedienung von Fahrstühlen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Abbringen von Schildern, Plakaten usw. außerhalb der Mieträume nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

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

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

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

Etwa vorhandene Person- oder Kaltwasserzuleitungen werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leitung. Der Mieter verpflichtet sich: die Nutzungsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

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

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenerm Licht befeuert werden.

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

Im Interesse des Feuer-schutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Pochmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohmatten, Lampen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierhaltung, Brennholz und größere Gitterkörbe etc. in den Keller- und Bodenzimmern nicht vorhanden sein. Gehehere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kisten und Truhen aufbewahrt werden.

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

§ 10. Mietvertragskosten und Vergütung.

Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergütung dieses Mietvertrages trägt der Mieter — Vermieter. Zweck der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins, einschließlich Kosten, öffentlichen Abgaben usw. pro Jahr S. 2.104.84 durchschnittlich beträgt.

§ 11. Eventuelle Vormieteransprüche.

Der Vermieter haftet dem Mieter nicht dafür, daß die Ansprüche des Vormieters auf Einräumung des Rechtsbesitzes an dem Mietgegenstand erloschen sind. Der Mieter übernimmt es, etwaige derartige Ansprüche abzuwehren u. dem Vermieter die etwaigen Kosten solcher Prozesse zu ersetzen, falls sie vom Vermieter geführt werden müssen.

§ 12. Betreten der Mieträume durch den Vermieter.

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Beschichtigung mit Kaufkäufern, und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mitbewohnern, betreten.

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

§ 13. Beendigung der Mietzeit.

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen besteht nur dann, wenn dies vor Ausführung der Arbeiten schriftlich vereinbart wird. Dem Mieter steht jedoch das Wegnahmerecht zu, falls dies ohne Beschädigung der Bausache möglich ist, und er den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herstellt.

§ 14. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (vertragswidriger Gebrauch der Räume, Mietzinsrückstand etc.), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszuge des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug.

§ 15. Ehegatten als Mieter.

1. Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, die von oder gegenüber sämtlichen Mietern aus dem Mietvertrag abzugeben sind, sind wirksam, wenn sie von und gegenüber einem von ihnen abgegeben werden.
3. Tatsachen, die für einen Ehegatten eine Veräußerung oder Verhinderung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadenersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten die gleiche Wirkung.

§ 16. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages.

1. Die Vertragsteile anerkennen durch die Unterschrift hiermit, daß sie alle vorstehenden Bedingungen des Mietvertrages sowie die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, vor Unterzeichnung des Mietvertrages vollständig gelesen und genehmigt haben und daß allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluß ungültig sind. Nach Abschluß dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.

2. Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht der Rüge gegen die vorliegende Vereinbarung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

§ 17. Sonstige Vereinbarungen.

(Gartenbenutzung, Anbringung von Schildern usw.)

Wien, den 28. Juni

19 61

(Ort)

Unterschrift des Vermieters:

Franz Köckels

Gebäude-Verwaltung
Franz Köckels
Wien IX, Reorstr. 23

Unterschrift des Mieters:

[Redacted Signature]

4.4.2. Wohnung Top 6/Stg. 4

Dem SV wurde kein MV ausgehändigt.

4.4.3. Wohnung Top 4/Stg. 5

Lager Nr. 1 N

Tür Nr. 4
ehemals top 22

Mietvertrag

Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 6. 1963, 31. 12. 1967

Mit — ohne öffentliche Förderung: Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie ~~X~~ — B — ~~C~~ — D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: 89,81m²

Aufzug: Zentralheizung:

Ausstattung: gut Brauchbarkeit: gut

Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 39 3 6 / 86 entrichtet.
Gebührenpflichtig
nach § 30
Wohn-Gebühren-
gesetz
1. AUG. 1986

513. 19. 11 - 13
572 27 27

Zwischen Herrn/Frau Univ. Prof. Dr. R. Reiss und Mitbesitzer Hauselgentümer(in)
vertreten durch RECHTSANWALT
und Herrn/Frau DR. THEODOR STROHAL als Vermieter(in)
zur Zeit in 52 LUNG HAUSVERWALTUNG
als Mieter(in)
Wien, WIESINGERSTR. 6
EL 512 27 26-27 in Haupt-/Untermiete wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1020 Wien

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause
Prater straße 17 5 4
gasse Nr., Stiege, Stock, Tür
platz

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

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

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

5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizung- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Aug. 1986

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

oder

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

Es endet daher am, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

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

- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 2,60 Prozent beträgt
c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
e) der Umsatzsteuer (MwSt.)

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

monatlich S In Worten: Schilling
vierteljährlich
jährlich

- a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 8. 1953, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 18 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945. Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach St. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz**) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, der-

zeit S XXXX.XXXX m² Nutzfläche, sohin dXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
3.482,33

monatlich S In Worten: Schilling dreitausendvierhundertachtzigzwei
vierteljährlich 33/100
jährlich

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 3.482,33 S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlauferten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar sein, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Feber 1984 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung — entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch ~~Erhaltungs- und Erneuerungskosten~~ eingeheben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

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

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

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

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

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

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurückfassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

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

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

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

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

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:
gem. MRG

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergeböhrung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr 58.370. beträgt inkl. MWST

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzukündigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

Bei Auflösung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde immer, verzichtet der Mieter auf den Ersatz der von ihm getätigten Investitionen wobei jeglicher Aufwand auf das Bestandsobjekt - insoweit mit dem selbst fest verbunden - entschädigungslos in das Eigentum der Vermieter übergeht.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S. I. W. Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinse. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S. I. W. Schilling für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 8 (Leerstehung)

§ 15. Hausordnung

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

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteiern gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 5. August 1986
Ort
RECHTSANWALT
DR. THEODOR STROHAL
ABTEILUNG FÜR STRAFRECHT
1010 Wien, Währingergasse 6
TEL 512 27 26-27

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordnungsgemäßes Verschlusshalten der Türen und Fenster bei Umwetter, Nacht und Abwesenheit.

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

Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohren, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß abwischen, Steinholz nicht scharf abseilen).

chen Falle des ordnungsgemäßen Lüftens der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fenster schließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

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

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

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

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

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +13 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "kalt" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in starkem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es daher, wenn ein Mieter aus irgendwelchen Gründen

Objektübersicht – Palais Bellegarde

Merkmal	Angabe
Datensatz-/Objektnummer	8497
Bundesland/Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	KG 01657 Leopoldstadt
Denkmalbezeichnung	Palais Bellegarde, Straßentrakt
Adresse	Praterstraße 17, 1020 Wien
Identadresse	Große Mohrengasse 10, 1020 Wien
Einlagezahl	EZ 1083
Schutzstatus	Denkmalschutz durch Bescheid gemäß § 3 DMSG