

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 33/23m (24 E 35/23f)

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 1107

BLNr. 48, Anteil 51/1463

mit der Adressbezeichnung:
1020 Wien, Mühlfeldgasse 6 / Top 3



EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
WEG Mühlfeldgasse 6 (KG 01657, EZ 1107),
vertreten durch Scholz Immobilien
Management GmbH
Mollardgasse 2/9-10
1060 Wien

vertreten durch
Mag. Benjamin Zupancic
Ebendorferstraße 3/16
1010 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: 01 33 66 440, Fax: 01 33 66 440-88
(Zeichen: WEGMü/ImmoJ)

Verpflichtete Partei
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs
GmbH
Franz-Josefs-Kai 13/Top 16
1010 Wien
Firmenbuchnummer 513163b

Wegen:
EUR 944,34 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen.....	6
4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m) 7	
4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr.....	8
4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	10
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten.....	11
4.1.7 Statistische Daten zum 2. Bezirk: Statistik Austria, Auszug.....	12
4.1.8 Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte	13
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	14
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	14
4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (Whg. Top 3)	15
5. Gutachten/ Bewertung	17
5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens.....	17
5.2 Bewertungsfaktoren und Kriterien.....	17
5.2.1 Ermittlung des Rohertrages	17
5.2.2 Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten	17
5.2.3 Mietausfallwagnis.....	17
5.2.4 Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes.....	18
5.2.5 Wertermittlung.....	19
6. Beilagen	20
6.1 beschränkter Grundbuchsatz (für bew. gegenst. Top Nr. 3).....	20
6.2 Plandarstellung.....	22
6.3 Bilder.....	23
6.4 Sonst. Unterlagen (Mietvertrag)	26
6.5 Energieausweis (auszugsweise)	34

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 3 in 1020 Wien, Mühlfeldgasse 6 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit Gerichtsbeschluss am 25.01.2024 schriftlich erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die Befundaufnahme fand im Beisein des Vertreters der zweitbetreibenden Partei (Fa. Primainvest), sowie des Mieters der Wohnung am 07.03.2024 um 08:30 Uhr statt.

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: 07.03.2024 um 8:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 21.02.2024
- Bauamt Unterlagen vom 28.02.2024
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung (BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA, EV-Protokolle)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2023, „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen
Bausparkasse, „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH, „Leopoldstadt in Zahlen“ – Statistik Austria., Marktberichte u.a., Otto, EHL, etc.

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.

4. Befund

4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

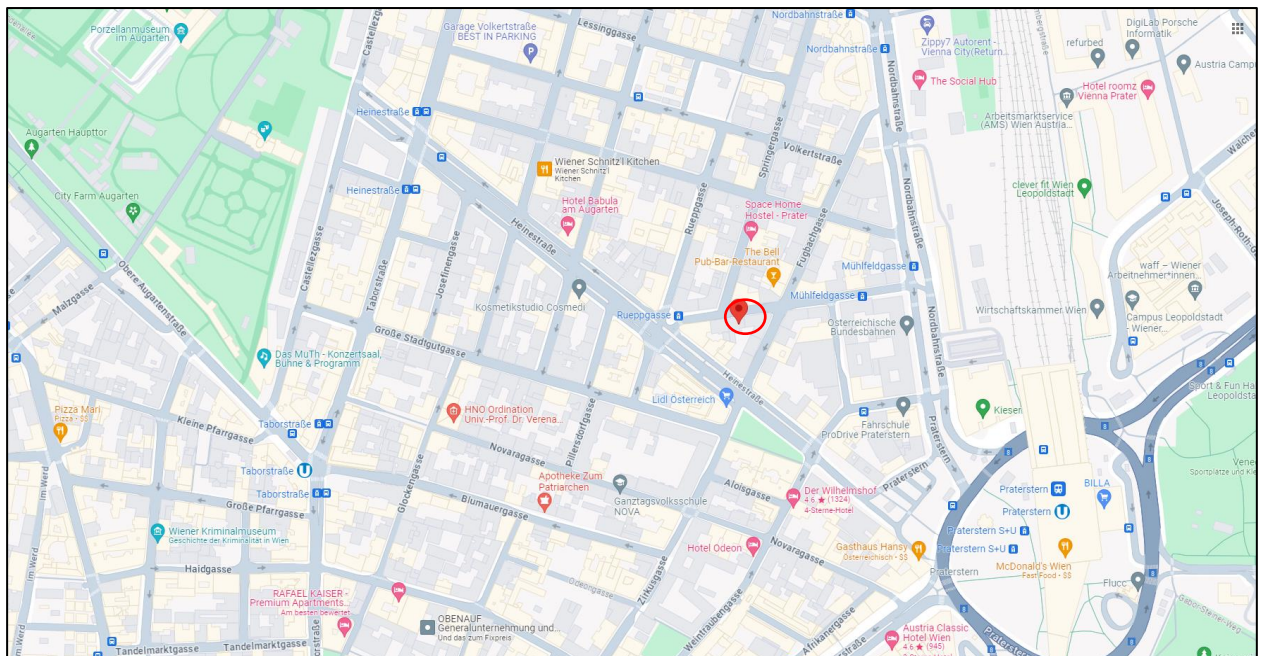
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5-8)	Lage allgemein (gut- sehr gut) Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelhausliegenschaft im 2. Wiener Gemeindebezirk im Straßenverlauf der Mühlfeldgasse zwischen Springergasse und Fugbachgasse, in der Nähe zum Praterstern. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Altbau) aus. Lage Individualverkehr (gut- sehr gut) Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr über den Praterstern und in weiterer Folge über die Hauptverkehrsstraßen Nordbahnstraße und Heinestraße erreichbar. Lage öffentlicher Verkehr (gut- sehr gut) Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit den Straßenbahnlinien 2, 5, O (Mühlfeldgasse), mit der Autobuslinie 5B (Rueppgasse) gegeben. In rd. 500m Entfernung befindet sich der Nahverkehrsknotenpunkt ‚Praterstern‘ mit zahlreichen Zug-, S-/U-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur siehe Näheres, Pkt. 4.1.2.1	Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut- sehr gut) In der fußläufig erreichbaren Umgebung (bspw. Praterstern, Praterstraße) befinden sich die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte, Apotheken, Finanzinstituten, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind bspw. im nahegelegenen Prater oder Augarten möglich.
Lagequalifikation im Sinne des MRG	Keine Lage im Gründerzeitviertel - Lagezuschlag ist grundsätzlich vereinbar.

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



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

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke Zur Hoffnung, Heinestraße 37, 1020 Wien	152 m
Arzt	HNO Augarten	341 m
Aufladestation	BOE Garage Praterstern Station 2, Nordbahnstraße 49, 1020 Wien	296 m
Bäckerei	Anker	176 m
Bank	BAWAG PSK, Praterstraße 68, 1020 Wien	431 m
Bar	Ellys, Heinestraße 30, 1020 Wien	144 m
Bibliothek	Bücherei Zirkusgasse, Zirkusgasse 3, 1020 Wien	777 m
Café	Lunzers Maßgreißlerei, Heinestraße 35, 1020 Wien	114 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Rotensterngasse 23, 1020 Wien	409 m
Club / Disco	Schwarze Katze	34 m
Drogerie	Bipa, Heinestrasse 31, 1020 Wien	58 m
Eissalon	Gelati Alberti	619 m
Fahrschule	Fahrschule Praterstern, Nordbahnstraße 52, 1020 Wien	225 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	1,13 km
Fast-Food Restaurant	Ova	174 m
Fleischer	Schneider	820 m
Friseur	Studio Friseur Trio	169 m
Gemischtwaren	Lunzers Maßgreißlerei, Heinestraße 35, 1020 Wien	114 m
Getränkverkauf	Rauch Juice Bar	1,57 km
Grünraum	Augarten	111 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	2,16 km
Kindergarten	Pfarrkindergarten St. Johann Nepomuk, Rotensterngasse 33, 1020	441 m
Kino	Filmarchiv Austria	561 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	2,14 km
Konditorei	Omas Backstube	562 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder	741 m
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus	544 m
Kulturzentrum	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	536 m
Museum	Johann-Strauß-Wohnung, Praterstraße 54, 1020 Wien	500 m
Parkplatz / Parkgarage	Parkgarage Praterstern	300 m
Planetarium	Planetarium	751 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Lassallestraße, Walcherstraße 2, 1020 Wien	446 m
Postamt	1020 Wien, Weintraubengasse 22, 1020 Wien	367 m
Rechtsanwalt	Breitenecker, Kolbitsch & Vana, Durchhaus Taborstraße 10 1020	866 m
Restaurant	Gasthaus Wania	65 m
Schule	GRG II Zirkusgasse	289 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	1,19 km
Supermarkt	Penny	80 m
Tankstelle	123tanken.at, Rotensterngasse 25, 1020 Wien	410 m
Taxistandplatz	Neuer Markt	2,04 km
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben	535 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Praterstern	540 m
Universität	Webster University, Praterstraße 23, 1020 Wien	774 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	1,08 km
Zahnarzt	Med. Univ. Dr. Gerda Ludvig-Mayer, Praterstraße 56, 1020 Wien	490 m

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.

4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)

	Supermarkt
1	Penny, Keine Adressinformation (80 m)
4	Shefa Markt, Keine Adressinformation (86 m)
5	Lidl, Keine Adressinformation (102 m)
6	Billa, Rueppgasse 11, 1020 Wien (112 m)
10	Penny, Keine Adressinformation (330 m)
	Drogerie
2	Bipa, Heinestrasse 31, 1020 Wien (58 m)
	Gemischtwaren
3	Lunzers Maßgreißlerei, Heinestraße 35, 1020 Wien (114 m)
9	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (332 m)
	Bäckerei
7	Anker, Keine Adressinformation (176 m)
8	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (326 m)
11	Ströck, Keine Adressinformation (345 m)

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

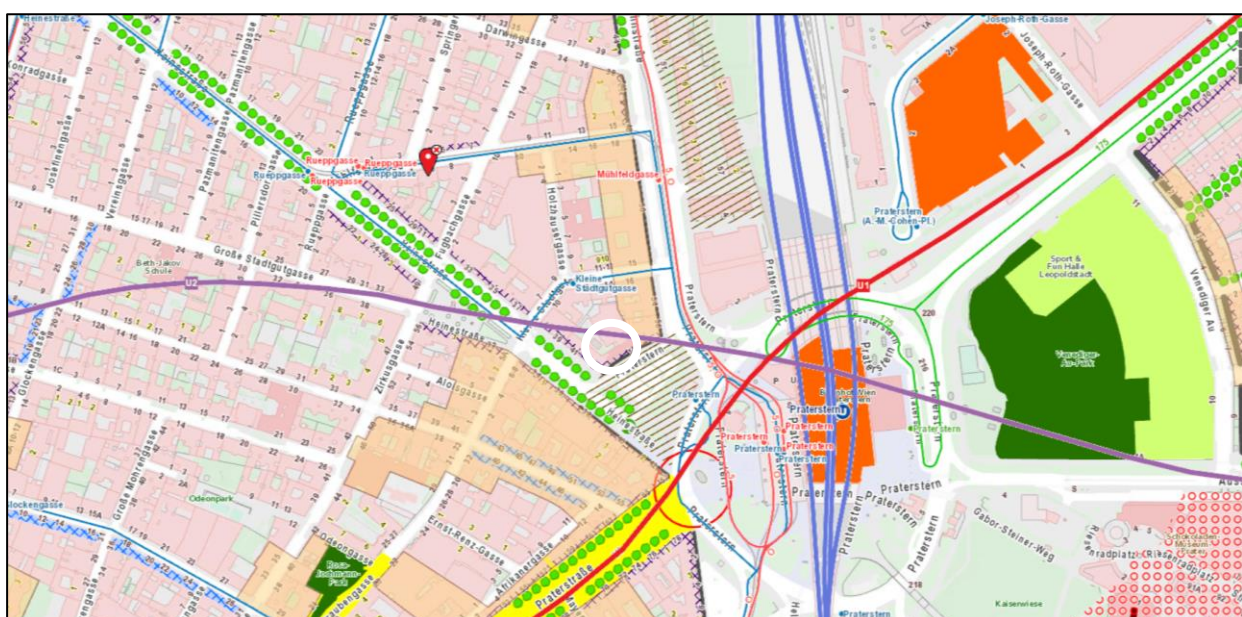
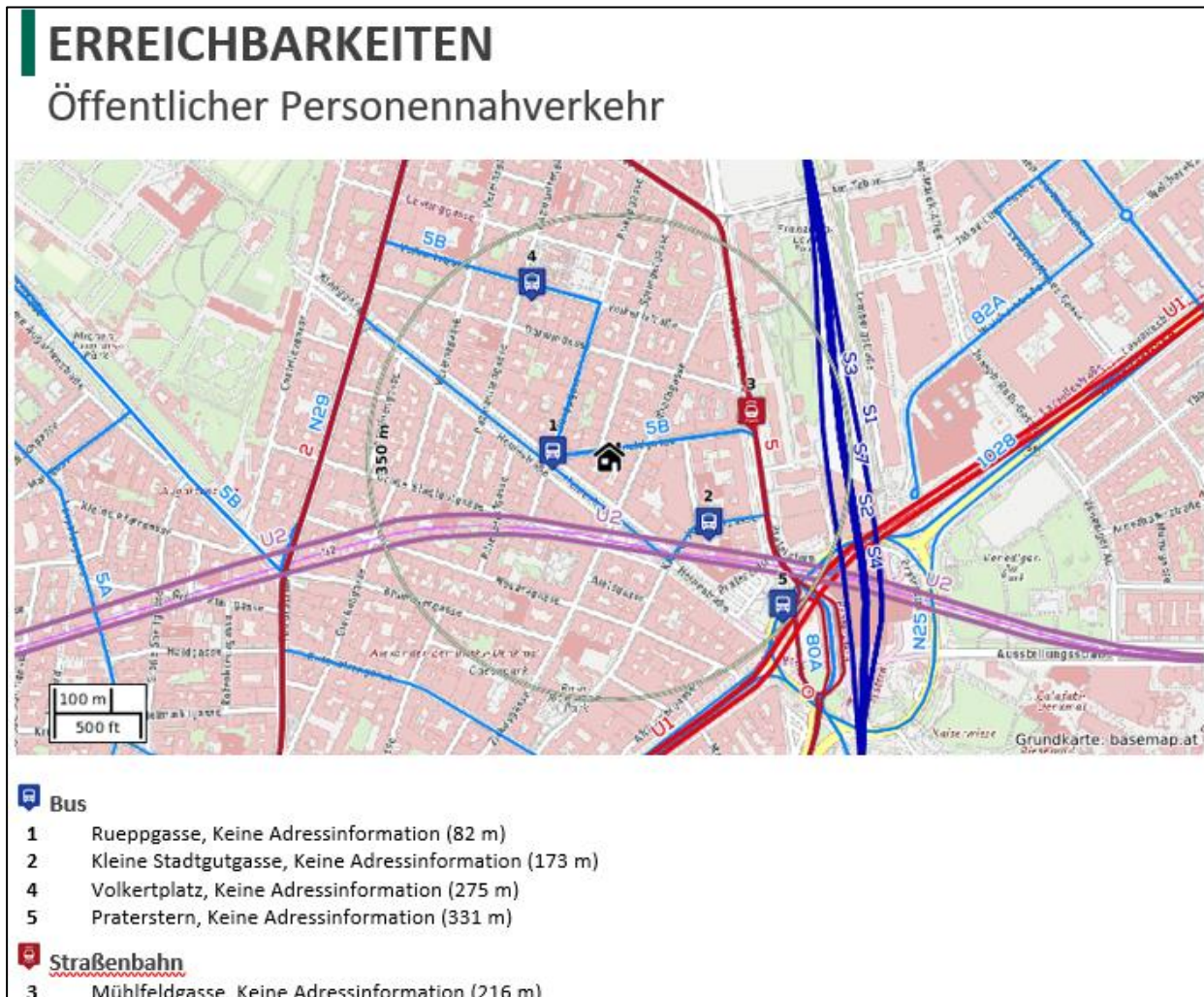
	Restaurant
1	Gasthaus Wania, Keine Adressinformation (65 m)
2	Fischrestaurant Kaj, Keine Adressinformation (83 m)
5	Mostlandl, Heinestraße 30, 1020 Wien (140 m)
10	L' Ase, Rueppgasse 24, 1020 Wien (205 m)
11	Automat Welt, Keine Adressinformation (219 m)
18	Fischinsel, Volkertmarkt 40-42, 1020 Wien (285 m)
20	Nelke, Volkertmarkt 38-39, 1020 Wien (293 m)
	Café
3	Lunzers Maßgreißlerei, Heinestraße 35, 1020 Wien (114 m)
4	Meran, Keine Adressinformation (132 m)
7	Florenti, Keine Adressinformation (165 m)
9	Café Zweisam, Kleine Stadtgutgasse 10/1, 1020 Wien (175 m)
13	Cafe Heine, Heinestraße 36, 1020 Wien (241 m)
14	Cafe Else, Keine Adressinformation (221 m)
19	Zur Finka, Volkertmarkt 34, 1020 Wien (316 m)
	Bar
6	Ellys, Heinestraße 30, 1020 Wien (144 m)
15	Kerstin, Novaragasse 38a, 1020 Wien (248 m)
	Fast-Food Restaurant
8	Ova, Keine Adressinformation (174 m)
16	Schnitz'l Land, Keine Adressinformation (274 m)
17	Keine Namensinformation, Nordbahnstraße 1020 Wien (278 m)
	Pub
12	Xi, Keine Adressinformation (223 m)

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

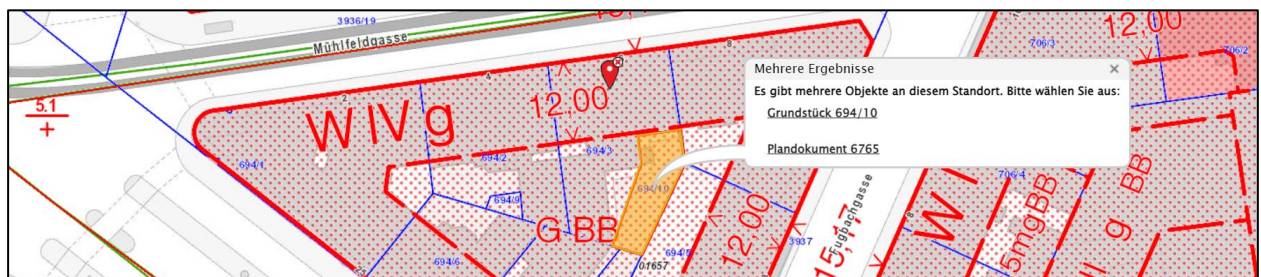
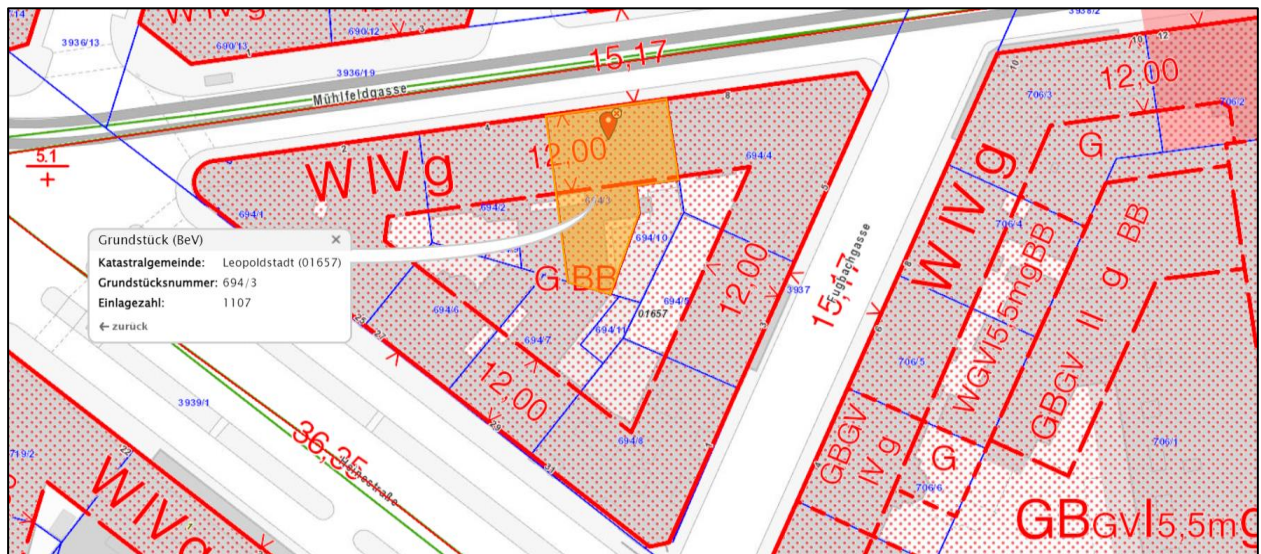
	Apotheke
1	Apotheke Zur Hoffnung, Heinestraße 37, 1020 Wien (152 m)
2	Apotheke Zum Patriarchen, Blumauergasse 15, 1020 Wien (300 m)
	Arzt
3	HNO Augarten, Keine Adressinformation (341 m)

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

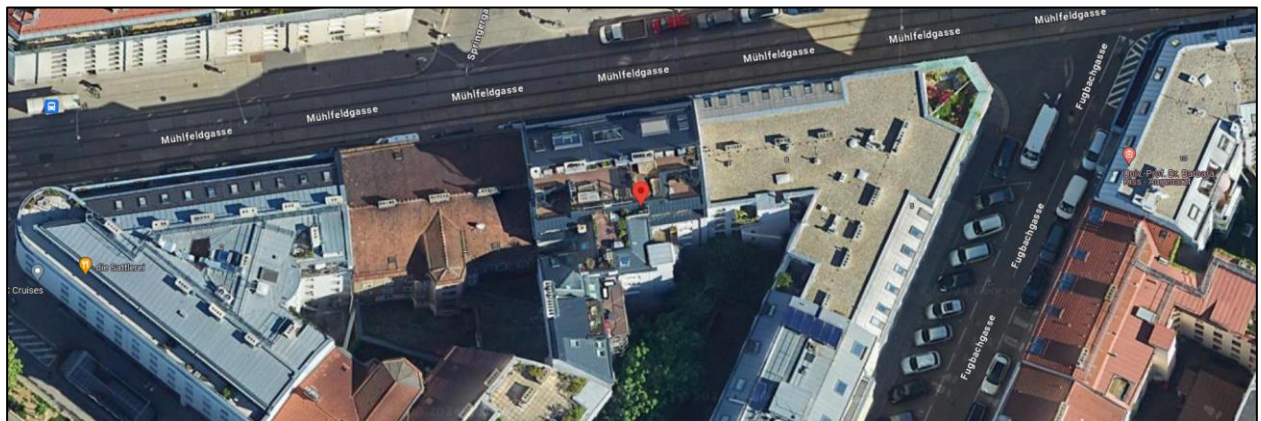
4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr



4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



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



Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Wohnzone, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäudetiefe 12m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist folgende Widmung ausgewiesen:

„Gärtnerische Ausgestaltung, BB1“

Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G/BB1 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt.

Für die gegenständliche Bewertung eines Wohnungseigentumsobjektes wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft von einer widmungsentsprechenden Bebauung ausgegangen.

4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 2., Leopoldstadt
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Leopoldstadt 1657
Grundstücksnummer *	= 694/3

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 694/3 in Leopoldstadt (1657) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 694/10 in Leopoldstadt (1657) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Eine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderwärtiger Existenzen von toxischen oder gefährlichen Substanzen wurde nicht durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

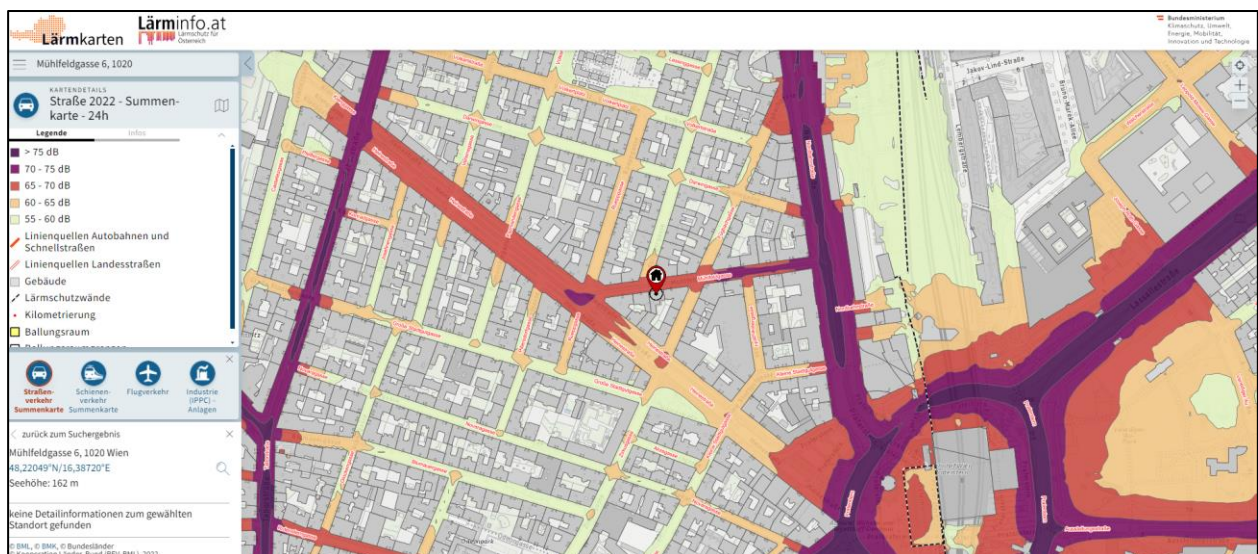
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In den vorliegenden Karten sind 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) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr). Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Anmerkung: der 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.- /Schienen-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



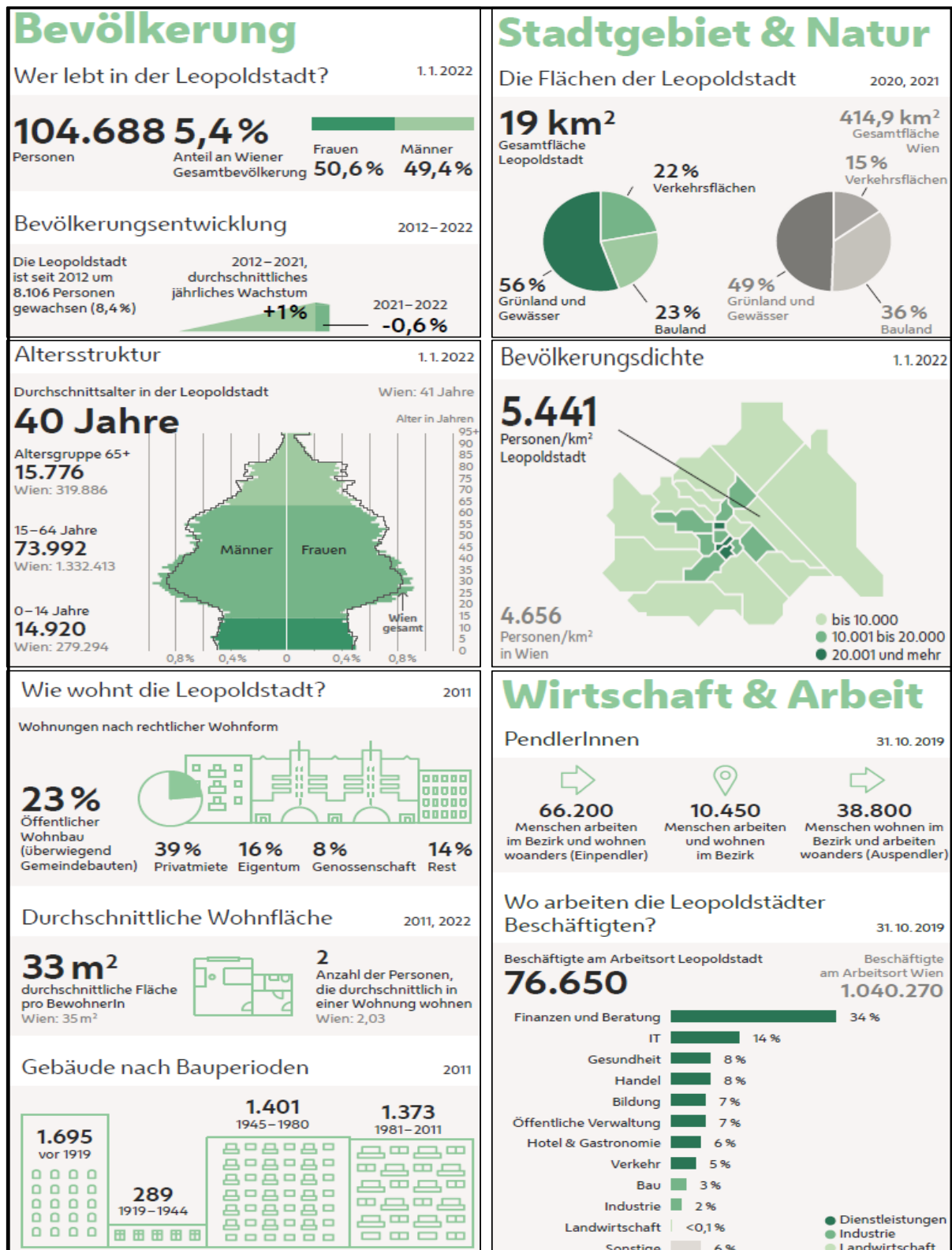
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 70-75 dB

Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „ L_{night} “: 60-65 dB.

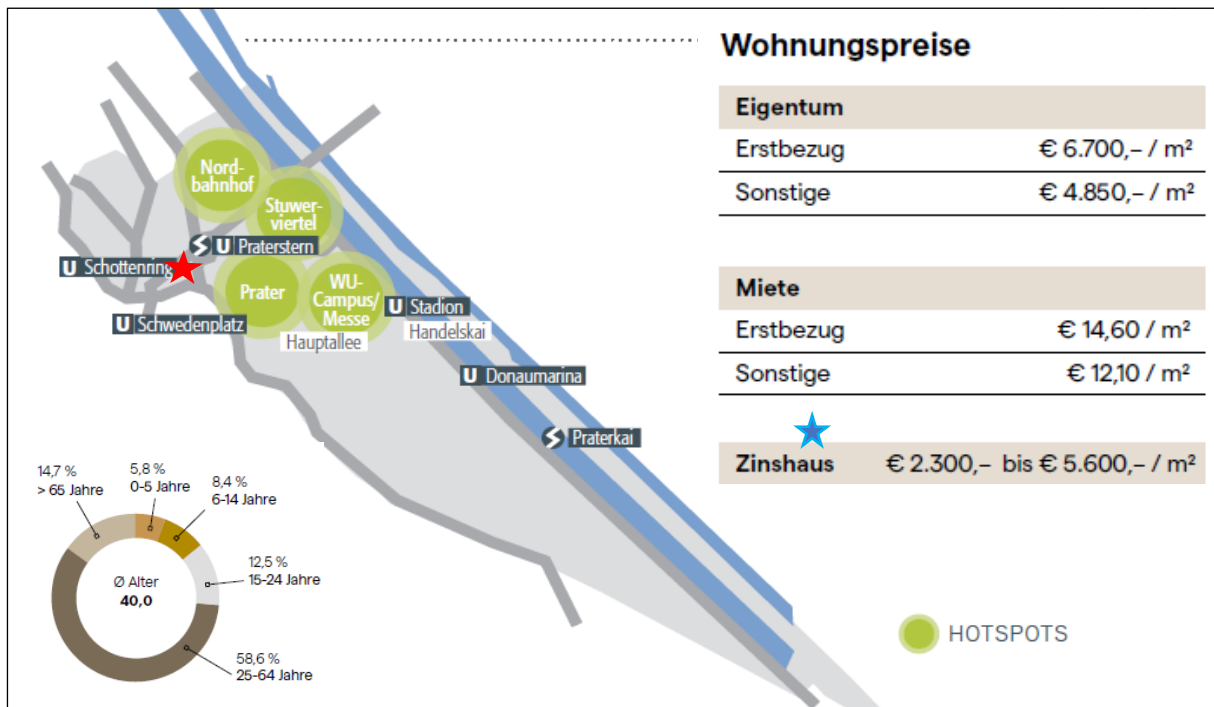
Bezogen auf die Ergebnisse der erhobenen Auswertungen ist auch in Bezug zu den Erhebungen bei der Befundaufnahme von keiner wertbestimmenden Beeinträchtigung auszugehen.

4.1.7 Statistische Daten zum 2. Bezirk: Statistik Austria, Auszug

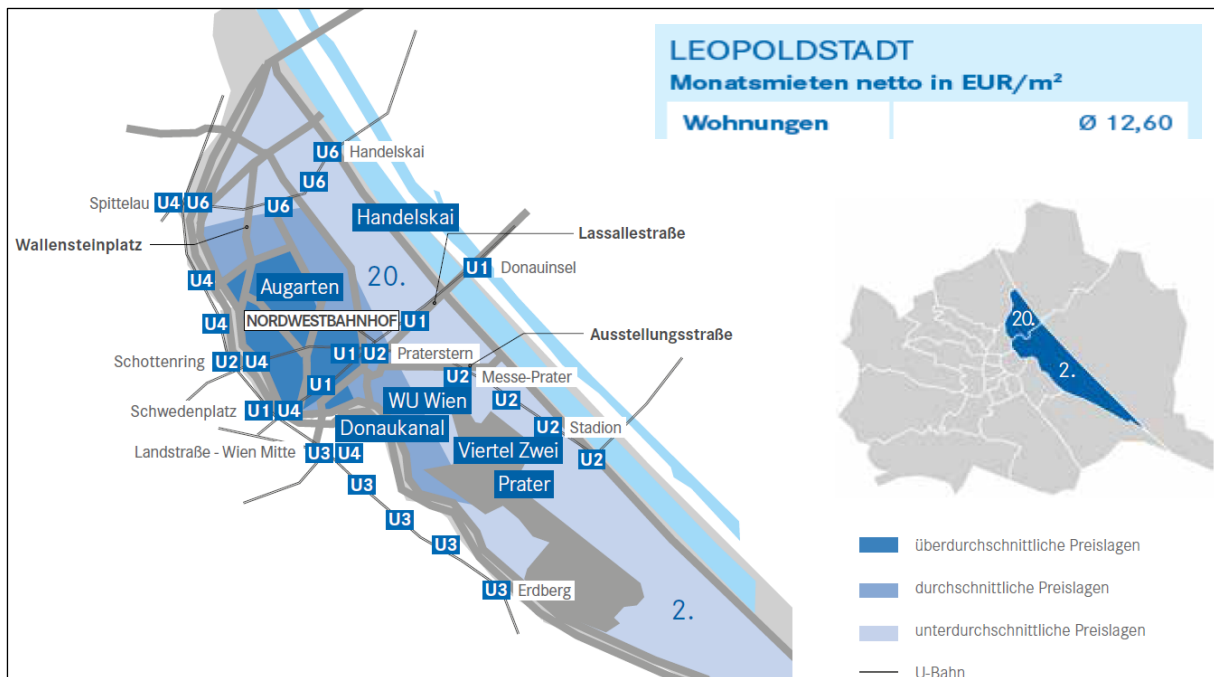
Quelle: Statistik Austria „Leopoldstadt in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2022



4.1.8 Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2024 für das Jahr 2023



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien“, Stand Sommer 2023

Quelle: <https://immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete/Altbau>, der standard – Abgerufen am 8.5.2024 inkl. Bewertungsstichtag Monat März 2024

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 07.03.2024 um 8:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche WE-Objekt und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden. I.R. der Befundung wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt. Die Nutzfläche wurde nicht durch gesonderte Vermessung erhoben.

4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr/ Baubestand	Mehrparteienwohnhaus (Rechtsform Wohnungseigentum) Baujahr: 1900, Wiederaufbau aus Fondsmittel des Bundes.	NWGA vom 20.12.2017 ; NWGA vom 24.11.2020
Gebäudeteile/ Geschosse	Keller, EG, 4. OG, DG ausgebaut aus 2 Ebenen Im EG befinden sich Allgemeinräume Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	Befundaufnahme/ Pläne
Lift	Ein Lift ist vorhanden. Die Stationen sind halbgeschossig situiert.	Befundaufnahme/ Baubehörde MA 37 Baubescheid 30.01.1998
<u>Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt per 29.02.2024 € 9.039,20 (Garage: € 570,78).	Hausverwaltung, per 12.03.2024
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein EA vor; Gültigkeitsdauer bis 29.06.2033.	Energieausweis vom 30.06.2023

4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (Whg. Top 3)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																																																												
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt befindet sich im EG. Ausrichtung Innenhof.	Befundaufnahme																																																																																												
Bewirtschaftungskosten	Monatliche Vorschreibung für Top 3 <table><thead><tr><th>Zahlungsposten</th><th>Netto EUR</th><th>USt in %</th><th>USt EUR</th><th>Brutto EUR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Reparaturrücklage</td><td>58,79</td><td>0</td><td>0,00</td><td>58,79</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>93,16</td><td>10</td><td>9,32</td><td>102,48</td></tr><tr><td>Liftbetriebskosten</td><td>17,75</td><td>10</td><td>1,78</td><td>19,53</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td>169,70</td><td></td><td>11,10</td><td>180,80</td></tr></tbody></table> Die Verteilung der kosten erfolgt derzeit auf der Basis der Nutzflächenerhebung aus den Plandokumenten.	Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR	Reparaturrücklage	58,79	0	0,00	58,79	Betriebskosten	93,16	10	9,32	102,48	Liftbetriebskosten	17,75	10	1,78	19,53	Gesamtsumme	169,70		11,10	180,80	Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2024																																																																			
Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR																																																																																										
Reparaturrücklage	58,79	0	0,00	58,79																																																																																										
Betriebskosten	93,16	10	9,32	102,48																																																																																										
Liftbetriebskosten	17,75	10	1,78	19,53																																																																																										
Gesamtsumme	169,70		11,10	180,80																																																																																										
Nutzfläche	49,00 m² (zuz. Terrasse von 14,10 m²) lt. NWGA Top 3 - Wohnung <table><thead><tr><th>Bezeichnung</th><th>Lage</th><th>Fläche</th><th>m²</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">Räume</td></tr><tr><td>Küche</td><td>EG</td><td>7,70</td><td></td></tr><tr><td>Zimmer</td><td>EG</td><td>11,03</td><td></td></tr><tr><td>Wc/Du</td><td>EG</td><td>1,62</td><td></td></tr><tr><td>Zimmer</td><td>EG</td><td>19,93</td><td></td></tr><tr><td>Kabinett</td><td>EG</td><td>8,72</td><td>49,00</td></tr><tr><td colspan="4">Zuschläge</td></tr><tr><td>Terrasse</td><td>EG</td><td>14,10</td><td>14,10</td></tr><tr><td colspan="4">Zubehör</td></tr><tr><td>KA Top 3</td><td>Kein Geschoss</td><td>2,00</td><td>2,00</td></tr><tr><td colspan="4">Nutzfläche: 49,00 m²</td></tr></tbody></table> 55,66 m² (zuz. Terrasse von 11,71 m²) lt. aktuellem Planstand (siehe Beilage) 60,91 m² (zuz. Terrasse von 11,71 m²) l.t aktuellem NWGA Top 3 <table><thead><tr><th>Bezeichnung</th><th>Lage</th><th>Fläche</th><th>m²</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">Räume</td></tr><tr><td>Vorraum</td><td>EG</td><td>4,34</td><td></td></tr><tr><td>Bad/Wc</td><td>EG</td><td>5,25</td><td></td></tr><tr><td>Wohnküche</td><td>EG</td><td>30,31</td><td></td></tr><tr><td>Zimmer</td><td>EG</td><td>21,01</td><td>60,91</td></tr><tr><td colspan="4">Zuschläge</td></tr><tr><td>Terrasse</td><td>EG</td><td>11,71</td><td>11,71</td></tr><tr><td colspan="4">Zubehör</td></tr><tr><td>KA Top 3</td><td></td><td>2,30</td><td>2,30</td></tr><tr><td colspan="4">Nutzfläche: 60,91 m²</td></tr></tbody></table> Dem bewertungsgegenständlichen WE Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet.	Bezeichnung	Lage	Fläche	m²	Räume				Küche	EG	7,70		Zimmer	EG	11,03		Wc/Du	EG	1,62		Zimmer	EG	19,93		Kabinett	EG	8,72	49,00	Zuschläge				Terrasse	EG	14,10	14,10	Zubehör				KA Top 3	Kein Geschoss	2,00	2,00	Nutzfläche: 49,00 m²				Bezeichnung	Lage	Fläche	m²	Räume				Vorraum	EG	4,34		Bad/Wc	EG	5,25		Wohnküche	EG	30,31		Zimmer	EG	21,01	60,91	Zuschläge				Terrasse	EG	11,71	11,71	Zubehör				KA Top 3		2,30	2,30	Nutzfläche: 60,91 m²				Pläne ; NWGA vom 20.12.2017 sowie 24.11.2020
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²																																																																																											
Räume																																																																																														
Küche	EG	7,70																																																																																												
Zimmer	EG	11,03																																																																																												
Wc/Du	EG	1,62																																																																																												
Zimmer	EG	19,93																																																																																												
Kabinett	EG	8,72	49,00																																																																																											
Zuschläge																																																																																														
Terrasse	EG	14,10	14,10																																																																																											
Zubehör																																																																																														
KA Top 3	Kein Geschoss	2,00	2,00																																																																																											
Nutzfläche: 49,00 m²																																																																																														
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²																																																																																											
Räume																																																																																														
Vorraum	EG	4,34																																																																																												
Bad/Wc	EG	5,25																																																																																												
Wohnküche	EG	30,31																																																																																												
Zimmer	EG	21,01	60,91																																																																																											
Zuschläge																																																																																														
Terrasse	EG	11,71	11,71																																																																																											
Zubehör																																																																																														
KA Top 3		2,30	2,30																																																																																											
Nutzfläche: 60,91 m²																																																																																														
Raumaufteilung/ Ausstattung (siehe weiter Pkt. 6.3 Bilder)	Raumaufteilung Die Wohnung besteht aus einem <u>Vorraum, 1 Hauptraum Wohnküche, Badezimmer/WC</u> Im Badezimmer/WC befinden sich eine gemauerte und verglaste Eckdusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und ein Handtuchtrockner; die Küche ist vollausgestattet. Vom Hauptraum gelangt man direkt auf die vorgelagerte Terrasse Ausstattungsmerkmale Böden: im VR, KÜ u. HR Holzböden, im Sanitärbereich verflies. Wände: weiß gestrichen; Sanitärbereich verflies.	Befundaufnahme																																																																																												

	<u>Türen</u> : einfache Holztüren <u>Fenster</u> : Kunststoff-Isolierglas <u>Beheizung</u> : Gasetagenheizung; Radiatoren in allen Haupträumen;	
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas.	Befundaufnahme
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich das Objekt in einem altersbezogenen durchschnittlichen bis guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile. Zum aktuellen GB Stand ist festzustellen, dass der aktuelle Grundbuchsstand auf der Grundlage einer Nutzwertfeststellung aus dem Jahr 2018 basiert. Nachträglich wurde der Planstand durch Veränderung bestehender Wohnobjekte abgeändert- lt. aktuell vorliegenden NWGA befinden sich im Gebäude 17 Wohnungen, 4 Doppelparker, gesamt 21 Wohnungseigentumsobjekte.	Grundbuch
Nutzung durch Bestandgabe	Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt ist lt. übergebenen Mietvertrag befristet vermietet. Aus dem Mietvertragsdokument ist eine Befristung von einem Jahr (Dauer 01.01.2023- 31.12.2023) ausgewiesen. Der Bestandnehmer ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme weiterhin Mieter des Wohnobjektes. Unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Regelungen des MRG (Mindestdauer einer Befristung von Wohnobjekten – 3 Jahre) in Bezug zum, auch über den vertraglich festgelegten Endtermin, weiterhin als aufrecht zu qualifizierenden Bestandverhältnis, ist für die Bewertung nicht von einer Durchsetzbarkeit des Endtermins auszugehen. Der aktuell vereinbarte monatliche Hauptmietzins beläuft sich unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages auf € 538,76; auf die Lagezuschlagsqualitäten ist im Vertrag hingewiesen. Der Mietertrag beläuft sich auf € 9,68/m², dieser Ertrag kann unter Bezugnahme auf den Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes, einschließlich der Nutzung der zugehörigen Terrasse als nachhaltig erzielbar qualifiziert werden.	

5. Gutachten/ Bewertung

5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein vermietetes Wohnungseigentumsobjekt (Nutzung Wohnung), dessen vertraglich festgelegter Endtermin auf Basis der erhaltenen Informationen aus dem Vertragsdokument (siehe Befundteil „Nutzung durch Bestandgabe“) nicht mit Sicherheit als durchsetzbar zu qualifizieren ist.

In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Ertragswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

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.

5.2 Bewertungsfaktoren und Kriterien

5.2.1 Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für das Ertragswertverfahren (Rohertrag) ist der im bestehenden Mietvertrag ausgewiesene Nettomietsertrag.

5.2.2 Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten

Die jährlichen laufenden Instandhaltungskosten werden in Bezug zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjektes mit 0,5 % der mit € 2.750,00/m² geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen. Im Ergebnis liegt dieser Wert bei rd. 12,00% des Rohertrages; in diesem Betrag sind auch die anteiligen Kosten Reparaturfonds berücksichtigt.

5.2.3 Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard % Sätze werden für die Bewertung konkret 2,00 % angesetzt.

5.2.4 Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes

Der herangezogene Zinssatz nimmt ganz 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 gute bis sehr gute Lage innerhalb einer Schwankungsbreite zwischen 1,50% und 4,50% (jeweils bezogen auf den Rohertrag).

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt 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 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte 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 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 1/2023

Im konkreten Bewertungsvorgang wird auf Grund der aktuellen Marktlage ein Zinssatz von 2,25% vom Reinertrag in Ansatz gebracht; der Kapitalisierungsfaktor bezogen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 80 Jahren lautet 34,4518. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung mit 80 Jahren angenommen. Von einer gesonderten Berücksichtigung des Bodenwertanteiles wird auf Grund der Rechtsform Wohnungseigentum Abstand genommen.

Für das Risiko der Umsetzung der grundbücherlichen Berichtigung des Wohnungseigentumsanteiles wird ein Abschlag von 5% angesetzt.

5.2.5 Wertermittlung

Ertragswert-Berechnung			
mtl. Rohertrag, lt. Mietvertrag		€	538,76
Jahresrohertrag		€	6.465,12
abzgl. laufende Instandhaltung	55,66 m² x € 2.750,00/m² x 0,50%	-€	765,33
abzgl. Mietausfallrisiko	2,00%	-€	129,30
Jahresreinertrag		€	5.570,49
Kapitalisierungs-Faktor	RND 80 Jahre /2,25%, (entspricht rd. 3,15 % vom Rohertrag)		36,9498
Ertragswert		€	205.828,48
Ertragswert, gerundet		€	206.000,00
Abschlag grundbücherliche Umsetzung Änderung WE Anteile		-5%	€ 195.700,00

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 3 mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Mühlfeldgasse 6, lautet gerundet:

€ 195.700,00.



Wien, am 08.05.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1 beschränkter Grundbuchsauszug (für bew. gegenst. Top Nr. 3)

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 1107	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug		***	
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 48		***	
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***	

Letzte TZ 6346/2023			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 551/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
694/3	GST-Fläche	366	
	Bauf.(10)	349	
	Gärten(10)	17	Mühlfeldgasse 6
694/10	Gärten(10)	101	
GESAMTFLÄCHE		467	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
2 a gelöscht			
***** B *****			
48 ANTEIL: 51/1463			
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)			
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/16, Wien 1010			
a 1865/2018 3704/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3			
c 4507/2020 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht			
e 6346/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-12			
***** C *****			
16 auf Anteil B-LNR 48			
a 5234/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4815/2020)			
Pfandurkunde 2020-08-06			
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.986.000,--			
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST			
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)			
c 5234/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4815/2020)			
2931/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2344/2023)			
Simultan haftende Liegenschaften			
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 18			
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 16			
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 48			
24 auf Anteil B-LNR 48			
b 3653/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)			
IM RANG 1723/2023 Pfandurkunde 2023-07-18			
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--			
für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)			
c 3653/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)			

	4854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)
	5133/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)
	5178/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 2354/2023)
	Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 55
	EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 29
	EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 8
	EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 24
25	auf Anteil B-LNR 48
	a 3581/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)
	Pfandurkunde 2023-07-18
	PFANDRECHT
	Höchstbetrag EUR 250.000,--
	für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)
	b 3581/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)
	4854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)
	4905/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
	8181/2023) 5133/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten -
	3847/2023) 5178/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling -
	2354/2023) Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 56
	EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 30
	EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 10
	EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 25
	EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 26
	EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 22
	EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 11
	EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 9
26	auf Anteil B-LNR 48
	a 4299/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1126/23k)
27	auf Anteil B-LNR 48
	a 5562/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
	Hereinbringung von vollstr EUR 30.000,--
	samt gesetzlicher Zinsen von 9,2 % über dem Basiszinssatz
	aus EUR 40.000,-- vom 2022-04-12 bis 2023-07-18, aus EUR
	30.000,-- ab 2023-07-19, Kosten EUR 9.017,18 samt 4 % Z
	seit 2023-06-01, Antragskosten EUR 1.252,06 sowie Auslagen
	EUR 216,-- für PARES Consulting GmbH (FN 516022g) (24 E
	33/23m)
28	auf Anteil B-LNR 48
	a 5733/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
	Hereinbringung von vollstr EUR 944,34
	zuzüglich Nebenforderung EUR 20,--, samt je 4 % Z aus EUR
	167,49 seit 2023-01-06, aus EUR 155,37 seit 2023-05-06, aus
	EUR 155,37 seit 2023-06-06, aus EUR 155,37 seit 2023-07-06,
	aus EUR 155,37 seit 2023-08-06, aus EUR 155,37 seit
	2023-09-06, Kosten EUR 492,40 samt 4 % Z seit 2023-09-07,
	Antragskosten EUR 297,77 für WEG Mühlfeldgasse 6 (24 E
	35/23f - 24 E 33/23m)
29	auf Anteil B-LNR 48
	a 6048/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 874/23g)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	21.02.2024 10:33:33

[illegible]

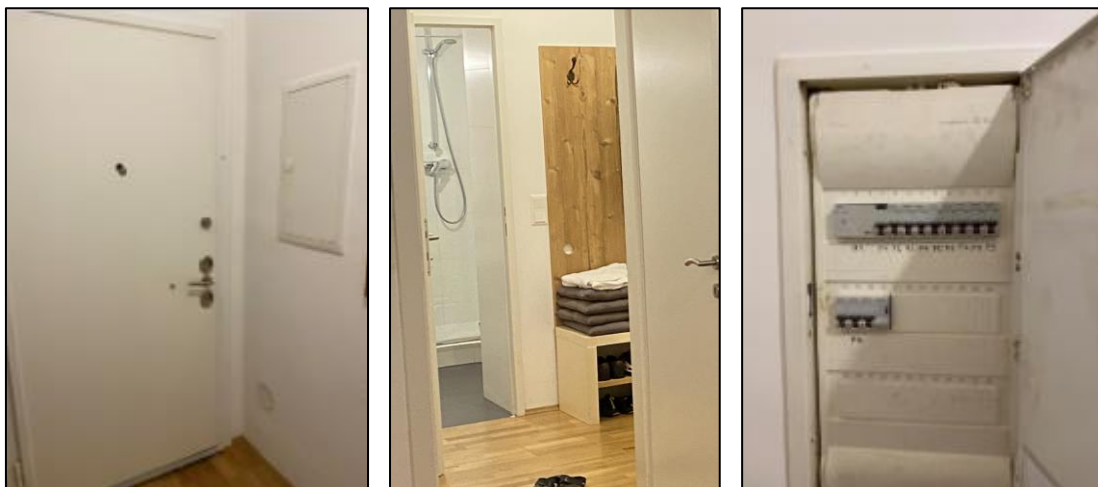
6.3 Bilder

a) Außenansicht/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Innenansicht des zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekts: Top Nr. 3

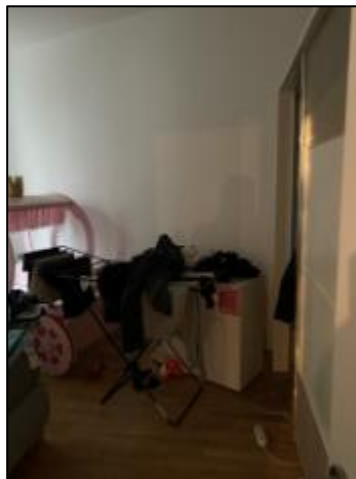
- Eingangsbereich/VR



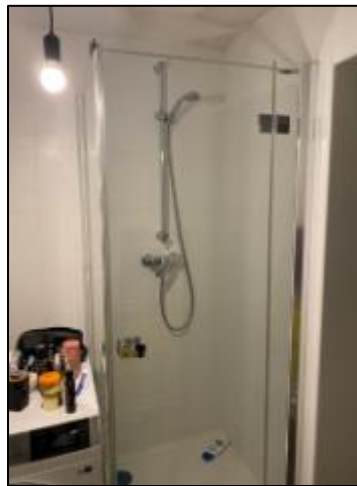
- Zimmer Nr. 1 mit Kochnische und Zugang zur Terrasse



- **Zimmer Nr. 2**



- **Bad/WC**



6.4 Sonst. Unterlagen (Mietvertrag)

HAUPTMIETVERTRAG

zu Wohnzwecken

abgeschlossen zwischen

Immo Judith Vermietungs & Verpachtungs GmbH
1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 13/16

als Vermieter einerseits,

und

Herr Amirschoev Faridun, geb. am 31.10.1987
derzeit wohnhaft in 1150 Wien, Schweglerstraße 58/7

als Mieter andererseits.

I. Bestandgegenstand

1.

Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Wohnungen Top 3 und Top 5 in 1020 Wien, Mühlfeldgasse 6.

2.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Wohnung **Top Nummer 3** im Ausmaß von **ca. 60,90 m²** bestehend aus:

- Küche
- Bad
- Vorzimmer
- WC
- Wohnzimmer

3.

Der Mieterseite ist das gegenständliche Mietobjekt nach ausgiebiger Besichtigung bestens bekannt. Die Vermieterseite übernimmt keine Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit der Bestandsache zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige – nicht ausdrücklich bedungene – Eigenschaften des Mietobjektes.

Es obliegt dem Mieter, die für den von ihm beabsichtigen Verwendungszweck erforderlichen behördlichen Bewilligungen selbst einzuholen.

4.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Jede teilweise oder gänzliche Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen, ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterseite; dies bei sonstigem Unterlassungsanspruch und dem Recht zur Auflösung des Bestandvertrages durch die Vermieterseite aus wichtigem Grund.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Mieter, die vereinbarte

Nutzungsart zu Wohnzwecken ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters im Hinblick auf §6 (2) und §30 USiG nicht zu ändern. Im Falle einer Änderungszustimmung durch den Vermieter oder der Nichteinhaltung dieser Vereinbarung durch den Mieter verpflichtet sich der Mieter, sämtliche steuerlichen Nachteile, die dem Vermieter aus diesem Umstand erwachsen, zu übernehmen. Der Vermieter ist in beiden Fällen berechtigt, die entsprechenden Steuerverluste unabhängig vom Zeitpunkt der Meldung durch den Mieter bzw. seiner Zustimmung zur Nutzungsänderung ab steuerrechtlicher Wirksamkeit der Nutzungsänderung nach zu verrechnen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich festgehalten, dass die Präklusionsfrist gem. §21 (3) MRG diesfalls aufgrund der Obliegenheit einer zeitgerechten Meldung des Mieters ausgeschlossen wird. Im Falle einer teilweisen Veränderung der Nutzungsart (Arbeitszimmer, udgl.) haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter für die rechtskonforme Feststellung des Nutzungszweckes. Zum Zeitpunkt der Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll errichtet, in dem der Zustand des Mietgegenstandes im Zeitpunkt der Übergabe nochmals festgehalten wird, ebenso Anzahl und Sperrprofil der übergebenen Schlüssel.

Die Kosten für den Energiebezug der Wohnung Strom, Gas, etc. sind ab Übergabestichtag von der Vermieterseite gesondert zu bezahlen. Die An- bzw. Ummeldung erfolgt mittels gemeinsamer Zählerablesung und entsprechender Meldung an den Energielieferanten. Ein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes idgF (EAVG) wird für den Mietgegenstand übergeben.

II. Vertragsdauer

1.

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2023 und wird befristet auf 1 Jahr abgeschlossen. Es endet somit am 31.12.2023, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Die Mieterseite ist berechtigt, gegenständliches Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten schriftlich ordentlich aufzukündigen.

Die Vermieterseite ist berechtigt, gegenständliches Mietverhältnis aus den in § 1118 ABGB genannten Gründen vorzeitig aufzulösen, dies ohne Einhaltung von Fristen und Terminen, sowie weiters aus den in diesem Vertrag genannten wichtigen Gründen vorzeitig, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsletzten, aufzukündigen.

III. Mietzins

1.

Der Monatsmietzins ist jeweils am 5. eines jeden Monats im Vorhinein auf ein von der Hausverwaltung bekannt zu gebendes Konto zur Anweisung zu bringen.

2.

Der Hauptmietzins beträgt	€	538,76
Die Betriebskosten betragen	€	79,85
Die Liftkosten betragen	€	17,75
Die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe von derzeit 10 %	€	63,64
Der monatliche Mietzins beträgt daher insgesamt derzeit	€	700,00

Aufgrund der Befristung ist ein Befristungsabschlag wie folgt zu gewähren:

Hauptmietzins	€ 718,35
abzgl. Befristungsabschlag 25%	€ 179,59
Hauptmietzins zu Vorschreibung gelangend	€ 538,76

Im Falle einer Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis gilt der Befristungsabschlag ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr. Diesfalls ist die Vermieterseite berechtigt, den Hauptmietzins in voller Höhe vorzuschreiben.

Der gem. Punkt III (2) dieses Vertrages ausgewiesene Hauptmietzins wird gebildet aus dem Richtwert samt Zu- und Abschlägen, wobei ein Lagezuschlag vereinbart wird. Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertel), sowie weiters die nahe gelegenen Nahversorgungseinrichtungen (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie, Bank, Post, Trafik) berücksichtigt.

3.

Als Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben werden die in § 21 ff MRG sowie in den § 24 MRG genannten Positionen und besonderen Aufwendungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an die Mieter weiterverrechnet. Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein monatliches Betriebskostenkonto vorgeschrieben.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen, von ihm verursachten Kosten (wie etwa Strom, Heizung, Telefon, TV, udgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Die Mieterseite wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Satelliten-Schlüsseln nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterseite zulässig ist.

Die Mieterseite stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses, insbesondere auch gegen Glasbruch und Sturmschäden, zu bzw tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

4.

Der Hauptmietzins wird wertgesichert erhalten.

Die Wertsicherung richtet sich nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 = 100 oder dem an seine Stelle tretenden Folgeindex.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins erhöht oder vermindert sich demnach im gleichen Hundertsatz, in dem sich die für den Fälligkeitsmonat verlautbarte Indexzahl gegenüber der Ausgangsindexzahl erhöht oder vermindert. Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt.

Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage, sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses, als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.

Die Auswirkungen der Wertsicherungsklausel treten von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der Vermieterseite oder der Mieterseite bedarf. Ein stillschweigender Verzicht auf die Wertsicherung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Sollte Statistik Austria die Herausgabe des VPI 2015, oder eines an seine Stelle tretenden Ersatzindex, einstellen, ohne einen neuerlichen Ersatzindex herauszugeben, ist ein möglichst ähnlicher Index der Wertsicherung zu Grunde zu legen.

Die Vermieterseite ist verpflichtet, eine Jahresabrechnung der Betriebskosten des Vorjahres bis spätestens 30.6. des Folgejahres vorzunehmen und an die Mieterseite weiterzuleiten. Ein sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebendes allfälliges Guthaben oder eine Nachzahlungsverpflichtung im Verhältnis zu dem von der Mieterseite bereits geleisteten Betriebskostenakonti wird mit dem auf die Legung der Jahresabrechnung der Betriebskosten folgenden Betriebskostenakonti verrechnet.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen der Mieterseite gegen den Mietzins wird soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterseite ausdrücklich anerkannt wurde – ausgeschlossen.

Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich die Mieterseite zur Zahlung von Verzugszinsen in der Höhe von 4% per anno. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).

IV. Untervermietung, Weitergabe

1.

Der Mieterseite ist es ausdrücklich nicht gestattet, das Bestandsobjekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieterseite, unterzuvermieten.

Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer ist, ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieterseite, untersagt.

Eine diesem Vertragspunkt widersprechende, entgeltliche oder unentgeltliche, teilweise oder vollständige Weitergabe oder Untervermietung des Mietgegenstands gemäß Vertragspunkt I. berechtigt die Vermieterseite zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß Vertragspunkt VII.

Einvernehmlich ist zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass es ungeachtet der Nutzung des Mietgegenstandes durch Dritte im Fall des Ablebens der Mieterseite zu keinem Eintritt in die Mietrechte kommt, es sei denn, dass dies von der Vermieterseite ausdrücklich zugesagt und schriftlich vereinbart wird oder gesetzlich zwingend vorgesehen ist. Im Fall des Ablebens der Mieterseite wird den Rechtsnachfolgern eine Frist von drei Monaten zur vertragsgemäßen Räumung des Mietgegenstandes, dies unter Fortführung der Verpflichtung zur Bezahlung des vereinbarten Mietzinses/sich allenfalls ergebenden Benützungsentgelts in der Höhe des zuletzt vorgeschriebenen Mietzinses, eingeräumt.

V. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

1.

Das Bestandsobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmte Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleistungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre bzw. technische Anlagen und sonstige Geräte) so zu warten, in Stand zu halten, zu reinigen, zu justieren, in angemessenen Abständen auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls zu ersetzen, dass der Vermieterseite und den anderen Mietern und Eigentümern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Von dieser Verpflichtung ebenfalls mitumfasst sind dauerelastisch ausgebildete Fugen im Nass- und Trockenbereich (Silikonfugen), der je nach Verschmutzungsgrad notwendige Austausch von Filtern und die Entlüftung von Heizkörpern.

Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs- und Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Mieterseite verpflichtet ist, die in der Wohnung befindliche Therme einmal jährlich auf eigene Kosten durch ein behördlich konzessioniertes Installationsunternehmen warten zu lassen. Die entsprechenden Wartungsprotokolle sind der Vermieterseite auf Verlangen vorzulegen. Sollte die Mieterseite dieser Verpflichtung nicht nachkommen und der Vermieterseite aus diesem Umstand ein Schaden erwachsen, so ist diese berechtigt, die Schadenskosten gegenüber der Mieterseite geltend zu machen.

Sofern die Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig wird, ist die Mieterseite bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, die Vermieterseite hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen; der Vermieterseite aufgrund einer verspäteten Bekanntgabe durch die Mieterseite entstandenen Nachteile oder Schäden sind von dieser im Falle eines schuldhaften Verhaltens zu ersetzen. Die Vermieterseite ist in diesem Zusammenhang berechtigt, gegen entsprechende Vorankündigung den Mietgegenstand zur Überprüfung der Einhaltung der Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung der Mieterseite zu betreten.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zwecke der Überprüfung, Reinigung, Wartung und Reparatur zugänglich sein müssen, wie zB Wasserabsperrhähne, Fernwärme- oder Stromzähler, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von der Mieterseite zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf deren Kosten zugänglich zu machen.

Die Mieterseite haftet für alle Schäden, die der Vermieterseite aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder sonst genutzter Teile des Gebäudes bzw. mangelnden Wartung durch sie, ihre Mitbewohner oder sonst ihr zurechenbare dritte Personen entstehen. Dasselbe gilt insbesondere auch für Wasser-, Fernwärme- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte. Die Mieterseite haftet somit für sämtliche Beschädigungen die von ihr oder ihr zurechenbaren Personen (insb. Mitbewohner, Gäste, Lieferanten und dergleichen) verursacht werden; diese Beschädigungen hat die Mieterseite in Abstimmung mit der Vermieterseite bzw. der beauftragten Hausverwaltung unverzüglich auf eigene Kosten beheben zu lassen. Insbesondere haftet die Mieterseite für Beschädigungen der Ausmalung bzw. der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge oder Parkette) durch übermäßigen Gebrauch (zB Kratzspuren, Beschmierungen, Ausmalungen in nicht verkehrsüblichen Farben wie allen starken Farbtönen oder Tönen wie rosa oder schwarz, Verfärbungen durch Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder, Verrußungen durch Brände oder Fehlbedienungen von Geräten, wozu auch Wasserleitungen gehören). Sie stimmt weiteres im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses einer Verrechnung der Kosten für derartige Schadensbehebungen mit der geleisteten Kautions zu.

Die auch einmalige Missachtung dieser oa Verpflichtungen wird als wichtiger Grund vereinbart, der die Vermieterseite zur Kündigung berechtigt, da insbesondere die bauliche Integrität und das Erscheinungsbild des Hauses sowie der einzelnen Wohnungen sowie der Schutz anderer Mieter für die Vermieterseite von Bedeutung sind. Weiters ist die Vermieterseite bei Missachtung der die Mieterseite treffenden Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag zur Ersatzvornahme auf Kosten der Mieterseite berechtigt.

Bauliche Veränderungen, welcher Art auch immer, bedürfen der vorherigen schriftlichen und abzuwartenden Genehmigung durch die Vermieterseite, die allerdings nicht verpflichtet ist, derartige Zustimmungen zu geben. Die Instandhaltungsverpflichtung erstreckt sich auch auf die von der Mieterseite vorgenommenen baulichen Veränderungen. Die Mieterseite verpflichtet sich, bauliche Veränderungen ausschließlich durch hierfür befugte Gewerbetreibende durchführen zu lassen und hält die Vermieterseite für sämtliche ihr aus den Umbauarbeiten entstandenen oder möglicherweise entstehenden Schäden schad- und klaglos.

Die Mieterseite hat bei geplanten baulichen Veränderungen sämtliche verwaltungsbehördlichen Vorschriften zu beachten und für die hierfür notwendigen Bewilligungen anzusuchen. All dies erfolgt auf Kosten der Mieterseite. Im Fall des

Zu widerhandeln trifft die Mieterseite eine umfassende Verschuldenshaftung hinsichtlich möglicher Schäden oder Ansprüche der Vermieterseite. Sämtliche aufgrund dieses Vertragspunktes vorgenommene bauliche Veränderungen und Investitionen in den Mietgegenstand gehen nach Ablauf der Bestandszeit entschädigungslos und ohne Anspruch auf Rückersatz in das Eigentum der Vermieterseite über, es sei denn, dass die Vermieterseite die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten der Mieterseite begehrt. Die Mieterseite verzichtet auf jeglichen Aufwandsersatz, soweit § 10 MRG nicht anwendbar ist. Die Mieterseite hat die vorübergehende Benutzung und Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen. Bei Gefahr im Verzug kann die Vermieterseite nach Terminvereinbarung zu zumutbaren Zeiten, aber auch in Abwesenheit der Mieterseite, die Mieträumlichkeiten betreten. Die Mieterseite hat auch für diesen Fall Vorsorge zu tragen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, widrigenfalls für alle dadurch entstehenden Kosten (zB Öffnung des Mietgegenstandes) der Vermieterseite gehaftet wird.

Aus kurzfristigen zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen aus Fernwärme-, Licht-, Kanalisation-, Strom- und Wasserleitungen und dergleichen kann die Mieterseite gegenüber der Vermieterseite keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft. Die Vermieterseite ist verpflichtet, hinsichtlich der angeführten Arbeiten und zeitweiligen Störungen für schnellstmögliche Abhilfe zu sorgen.

Die Vermieterseite ist berechtigt jederzeit, jedenfalls jedoch innerhalb einer Frist von drei Monaten vor Ende des Mietverhältnisses, den Mietgegenstand zu zumutbaren Zeiten, nach bekanntgegebener Voranmeldung, zumindest dreimal pro Woche, mit Verkauf- und Mietinteressenten zu betreten. Die Mieterseite ist verpflichtet, die Räumlichkeiten zugänglich zu machen. Die Mieterseite ist weiters verpflichtet, die Räumung des Mietgegenstandes und die sonstigen sie bei der Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere die Reinigung des Mietgegenstandes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von der Vermieterseite unmittelbar nach Vertragsende wieder vermietet werden kann.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile, ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche, eine Konventionalstrafe in der Höhe von 125% der letztgültigen Bruttomonatsmiete, falls der Mietgegenstand von der Mieterseite nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Mieterseite wird auf die im Haus angeschlagene, geltende und übergebene Hausordnung, insbesondere was die Tierhaltung betrifft, hingewiesen und hat diese einzuhalten.

Grundsätzlich ist jegliche Tierhaltung verboten. Die Haltung von Hunden, Katzen und dergleichen ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Vermieterseite gestattet. Keiner schriftlichen Zustimmung bedarf es für verkehrsübliche, in Käfigen gehaltene Kleintiere in ebenso verkehrsüblicher Anzahl, ebenso bei der Haltung von Tieren in Aquarien mit einem 200 Liter nicht übersteigendem Fassungsvermögen und in lediglich einem einzelnen Aquarium pro Wohnung. Diesbezüglich wird die Mieterseite darauf hingewiesen und verpflichtet sich, eine entsprechende Versicherung für Glasbruch bzw. Wasserschäden durch Aquarien abzuschließen. Die Mieterseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass auf und in allgemeinen Teilen der Liegenschaft (insb. Gänge, Lift, Hof, Gärten) strengstes Rauchverbot besteht.

VI. Kautio

1.

Die Mieterseite erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von € 2100 in bar.

2.

Die Kautions dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände, sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger der Vermieterseite oder Dritten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Die Vermieterseite ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautions zu den genannten Zwecken zu verwenden.

Die Hingabe der Kautions entbindet die Mieterseite nicht von ihren Vertragsverpflichtungen. Die Mieterseite nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass eine „Abwohnung“ der Kautions zum Ablauf des Mietverhältnisses als Vertragsbruch gewertet wird und die Vermieterseite zur Klagsführung berechtigt.

Muss die Kautions von der Vermieterseite in Anspruch genommen werden, so ist die Mieterseite verpflichtet, diese unverzüglich nach erster Aufforderung hin, wieder aufzufüllen. Die Missachtung dieser Verpflichtung berechtigt die Vermieterseite zur Kündigung des Bestandsverhältnisses aus wichtigem Grund, der in der Wahrung der Sicherstellung der Ansprüche der Vermieterseite liegt.

3.

Die Kautions ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles binnen drei Wochen nach Rückstellung des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Bestandsobjektes an diesen zu retournieren.

Die Mieterseite ist verpflichtet, anlässlich der Rückstellung des Bestandgegenstandes den Nachweis über die Ummeldung der Bezugsverträge vorzulegen, widrigenfalls die Kautions nicht frei wird.

VII. Vorzeitige Vertragsauflösung

1.

Ungeachtet der sonst im Vertrag angeführten Möglichkeiten zur Vertragsauflösung ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufzulösen, wenn

- die Mieterseite mit der Zahlung des Mietzinses oder der übrigen von ihr zu entrichtenden Geldleistungen trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen über den darauffolgenden Mietzinsternin säumig ist;
- die Mieterseite vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht;
- der Mietgegenstand neu aufgeführt werden muss.

Die Vermieterseite ist darüber hinaus berechtigt, gegenständliches Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsletzten aufzukündigen, wenn folgende, für die Vermieterseite wesentliche und bedeutsamen Umstände eintreten:

- die Mieterseite verstößt gegen das vertraglich vereinbarte gänzliche Untermiet- und Weitergabeverbot;
- über das Vermögen der Mieterseite wird ein Insolvenzverfahren eröffnet und der Masseverwalter erklärt nicht binnen vier Wochen nach Konkurseröffnung, dass er bereit ist, das Mietverhältnis auf Kosten der Konkursmasse zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen: oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurs- oder Schuldenregulierungsverfahrens über das Vermögen der Mieterseite mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
- die Mieterseite den festgelegten Verwendungszweck ändert.

VIII. Sonstige Bestimmungen

1.

Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen hinsichtlich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

2.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein, so ist dieser Vertrag dennoch wirksam. Die Vertragsteile verpflichten sich bereits jetzt, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmungen eine solche zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Sinn möglichst nahe kommt und einen entsprechenden Erfolg gewährleistet.

Vorstehender Vertrag wurde vor der Unterfertigung gelesen, mit seinen einzelnen Bestimmungen erörtert und eine Übereinstimmung der Vertragsparteien erzielt. Die Mieterseite erklärt, mit nützlichen Verbesserungen im Allgemeinen, im Besonderen gemäß § 4 Abs 4 MRG, die auch eine Verbesserung des Standards herbeiführen können, vorbehaltlos mit allen Folgen einverstanden zu sein. Die Mieterseite verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehenden Ansprüche, die ihr aus schädigenden Handlungen oder Unterlassungen der Vermieterseite oder dritter Personen entstehen, sofern die Vermieterseite oder Personen, für die diese einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich nicht um Personenschäden handelt.

3.

Das Mietobjekt wird wie besichtigt inkl. der vorhandenen Mängel übernommen.

IX. Rückstellung des Mietgegenstandes

1.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt von eigenen Fahrnissen, gereinigt und in ordnungsgemäßem Zustand zu üblichen Geschäftszeiten, samt aller übergebenen sperrenden Schlüssel, für deren Vollständigkeit und Zustand die Mieterseite haftet, zurückzustellen. Für übermäßige Abnutzung und sonstige von der Mieterseite bzw. durch Personen, für die die Mieterseite einzustehen hat, so insbesondere Mitbewohner, Besucher, Gäste, etc. schuldhaft verursachte Schäden haftet die Mieterseite; sie hat die zur Schadensbehebung notwendigen Kosten zu ersetzen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Bezugsvertrag für Strom nicht abzumelden, sondern soll hierbei eine Ummeldung entweder direkt auf den nachfolgenden Mieter oder die Vermieterseite vorgenommen werden, andernfalls die Mieterseite die Kosten des Neuanschlusses des Mietgegenstandes an die Stromversorgung, vorgeschrieben vom Energieversorger, jedenfalls zu tragen hat. Die Vermieterseite ist berechtigt, den Mietgegenstand im Falle einer beabsichtigten Veräußerung oder Neuvermietung mit entsprechenden Interessenten zu betreten und Fotos von der Wohnung zu machen; diesbezüglich ist die Mieterseite rechtzeitig zu informieren.

Wien, am

8



Vermieter
Immo Judith V u. V GmbH



Mieter
Amirschoev Faridun

6.5 Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Mühlfeldgasse 6	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Mühlfeldgasse 6	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	694/3	Seehöhe	162 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				D
E		E		
F	F		F	
G				

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

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

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 437,6 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 150,1 m ²	Heizgradtage	3633 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5 550,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 508,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,21 m	mittlerer U-Wert	1,210 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _i -Wert	86,32	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK} = 189,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 189,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 241,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} = 2,26
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, RefSK} = 299 637 kWh/a	HWB _{RefSK} = 208,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} = 297 217 kWh/a	HWB _{SK} = 206,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 14 692 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H, RefSK} = 346 224 kWh/a	HEB _{SK} = 240,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ, WW} = 1,34
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ, RH} = 1,09
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H} = 1,10
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 32 743 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} = 378 967 kWh/a	EEB _{SK} = 263,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} = 434 368 kWh/a	PEB _{SK} = 302,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn, em, SK} = 414 222 kWh/a	PEB _{n, em, SK} = 288,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} = 20 146 kWh/a	PEB _{em, SK} = 14,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} = 92 944 kg/a	CO _{2eq, SK} = 64,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE, SK} = 2,32
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT, SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 30.06.2023
Gültigkeitsdatum 29.06.2033
Geschäftszahl

Erstellerin DL Nenad Grgic
Unterschrift