



# GUTACHTEN

**Aktenzahl:** 13 E 44/23i damit verbunden 13 E 104/24i

**Auftrag:** Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 42 mit 109/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, Einlagerungsraum 30
- B-LNr. 43 mit 122/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 31 mit Terrasse, Einlagerungsraum 31
- B-LNr. 44 mit 136/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 32
  
- B-LNr. 41 mit 116/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 29 (ergänzt mit Beschluss vom 30. Dezember 2024)

der EZ 1812, GB 01101 Favoriten

**Adresse:** 1100 Wien, Puchsbaumgasse 56  
ident Waldgasse 31

**Stichtag:** 11. April 2024





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	2
1.4. Bewertungsstichtag: 11. April 2024, Tag der 2. Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen	3
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	4
<b>2. Befund</b>	<b>5</b>
2.1. Grundbuchstand 12. April 2024	5
2.2. Lage	13
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	14
2.2.2. Individualverkehr	16
2.2.3. Infrastruktur	18
2.2.4. Kaufkraft	19
2.3. Grundstück	20
2.3.1. Allgemeine Topographie	20
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	21
2.3.3. Hochwasserrisiko	22
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde	22
2.3.5. Anschlüsse	23
2.3.6. Kontaminationen	23
2.4. Gebäudebestand	25
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	37
2.6. Objektbeschreibung	37
2.6.1. Objektbestand Top 29	48
2.6.2. Objektbestand Top 30	51
2.6.3. Objektbestand Top 31	55
2.6.4. Objektbestand Top 32	58
2.6.5. Objektbestand Top 33	61
2.6.6. Objektbestand Top 34	65
2.6.7. Objektbestand Top 35	68
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	72
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	73
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges	75
2.10. Energieausweis	77
<b>3. Gutachten</b>	<b>79</b>



3.1. Bewertungsgrundsätze .....	79
3.2. Restnutzungsdauer .....	80
3.2.1. Technische Lebensdauer .....	81
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer .....	81
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer .....	81
3.3. Bewertung .....	83
3.3.1. Ertragswertverfahren .....	83
3.3.2. Bodenwert .....	84
3.3.3. Kapitalisierte Erträge .....	87
3.3.4. Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit .....	90
3.3.5. Kapitalisierungszinssatz .....	95
3.4. Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit .....	95
3.5. Verkehrswert der einzelnen B-LNr. ....	97
<b>4. Zusammenfassung .....</b>	<b>98</b>
4.1. B-LNr. 41, 42, 43, 44 .....	98
<b>5. Anmerkung .....</b>	<b>99</b>
5.1. Umsatzsteuer .....	99
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 .....	100
<b>6. Fotodokumentation .....</b>	<b>101</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>105</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	15
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	15
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	16
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	16
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	17
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	18
Abb. 7: medizinische Versorgung	18
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	19
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	20
Abb. 10: Luftbild	20
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	21
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	21
Abb. 13: Hochwasserrisiko	22
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand April 2024)	22
Abb. 15: Ansichten/Schnitte neu	25
Abb. 16: Kriegssachschäden um 1946	27
Abb. 17: Unterlagen Kriegsschäden	28
Abb. 18: von Kriegsschäden betroffene Bereiche	32
Abb. 19: Grundriss 1. Dachgeschoss gem. Einreichplanung	41
Abb. 20: Grundriss 2. Dachgeschoss gem. Einreichplanung	42
Abb. 21: Grundriss Dachdraufsicht gem. Einreichplanung	43
Abb. 22: Grundriss 1. Dachgeschoss gem. Auswechslungsplan	45
Abb. 23: Grundriss 2. Dachgeschoss gem. Auswechslungsplan	46
Abb. 24: Grundriss Dachdraufsicht gem. Auswechslungsplan	47
Abb. 25: Grundriss Top 29	49
Abb. 26: Grundriss Top 30	52
Abb. 27: Grundriss Top 31	55
Abb. 28: Grundriss Top 32	58
Abb. 29: Grundriss Top 33 2. Dachgeschoss	61
Abb. 30: Grundriss Top 33 Dachterrasse	62
Abb. 31: Grundriss Top 34 2. Dachgeschoss	65
Abb. 32: Grundriss Top 35 2. Dachgeschoss	68
Abb. 33: Grundriss Top 35 Dachterrasse	69
Abb. 34: Lage der Vergleichswerte	85



### Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 02. Oktober 2023 eingelangt am 11. Oktober 2023.

Mit Beschluss vom 30. Dezember 2024 wurde der Bewertungsumfang auf die B-LNr. 41 mit 116/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 29 erweitert.

#### EXEKUTIONSSACHE:

##### Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft EZ 1812  
KG 01101  
Waldgasse 31/Puchsbaumgasse 56  
1100 Wien

##### vertreten durch

Steiner Hofstetter Rechtsanwälte  
Zelinkagasse 6/9b  
1010 Wien

##### Verpflichtete Partei

Immoflex GmbH  
Annagasse 5/209  
1010 Wien

**Wegen:** EUR 10.210,77 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)  
EUR 3.380,96 (verbundenes Verfahren 13 E 104/24i)  
und andere betreibende Gläubiger (siehe AZ 13 E 72/23g)

### 1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 44/23i** damit verbunden **13 E 104/24i**



### 1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von

- B-LNr. 42 mit 109/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, Einlagerungsraum 30
- B-LNr. 43 mit 122/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 31 mit Terrasse, Einlagerungsraum 31
- B-LNr. 44 mit 136/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 32
- B-LNr. 41 mit 116/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 29 (ergänzt mit Beschluss vom 30. Dezember 2024)

der EZ 1812, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Puchsbaumgasse 56 zum Stichtag erstellen.

### 1.4. Bewertungsstichtag: 11. April 2024, Tag der 2. Befundaufnahme

### 1.5. Grundlagen und Unterlagen

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

#### 1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 11. April 2024 der Top 30-35 (nach einmaliger erfolgloser Befundaufnahme am 22. November 2023) unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen (erfolglose Befundaufnahme am 22. November 2023) sowie
  - Herrn Thomas Stangl (am 11. April 2024)
  - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser und Zeugen (am 11. April 2024)
  - den derzeitigen Mietern (am 11. April 2024)
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 08. Mai 2025 der **Top 29** (nach einmaliger erfolgloser Befundaufnahme am 13. Februar 2025) unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen und Frau Ida Nebosis (Büro SV) (erfolglose Befundaufnahme am 13. Februar 2025) sowie
  - der Gerichtsvollzieherin samt Schlosser und Zeugen, dem derzeitigen Mieter sowie dem Betreibendenvertreter (am 08. Mai 2024)
  - den derzeitigen Mietern (am 11. April 2024)
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV) außer dem 13. Februar 2025
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online



- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk am 30. November 2023
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

### **1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen**

- Wohnbeitragsvorschriften
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis

### **1.5.3. Literatur**

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG<sup>2</sup>, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegeln, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



## 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Stichprobenartige Maße werden mit einem Leica Disto X4 durchgeführt. Dieses Gerät ist nicht geeicht und es sind Messtoleranzen gegeben.



## 2. Befund

### 2.1. Grundbuchstand 12. April 2024



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 1812  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 543/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 884/2024  
Plombe 1024/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1278	GST-Fläche	488	
	Bauf.(10)	390	
	Bauf.(20)	98	Puchsbaumgasse 56 Waldgasse 31

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
6 a 3260/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1278  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 30/1441

Christian Kufner

GEB: 1964-07-06 ADR: Stenografengasse 4/97, Wien 1230

c 1231/2002 Kaufvertrag 2002-01-30 Eigentumsrecht

f 3814/2015 Berichtigung der Anteile

g 3814/2015 Wohnungseigentum an W 8

7 ANTEIL: 28/1441

Hartwig Fuchs

GEB: 1968-11-06 ADR: Gußriegelstraße 28/Stg. 3/T12, Wien 1100

m 3814/2015 Berichtigung der Anteile

n 3814/2015 Wohnungseigentum an W 7

o 5194/2020 Schenkungsvertrag 2017-07-25 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 25/1441

Wilma Kubu

GEB: 1939-12-25 ADR: Mariahilfer Str. 109, Wien 1060

b 1939/1975 IM RANG 538/1975 Kaufvertrag 1975-03-06 Eigentumsrecht

e 3678/2015 Geburtsdatum

f 3814/2015 Berichtigung der Anteile

g 3814/2015 Wohnungseigentum an W 2

13 ANTEIL: 59/1441

Grace Chiaen Lin

GEB: 1994-02-21 ADR: Waldgasse 31/9, Wien 1100

a 22772/2012 Kaufvertrag 2012-06-27 Eigentumsrecht

e 3677/2015 Adressenänderung

f 3814/2015 Berichtigung der Anteile

g 3814/2015 Wohnungseigentum an W 9

h 4061/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

16 ANTEIL: 74/1441

Hans Meulenbroek



- GEB: 1956-05-31 ADR: Waldgasse 31/13, Wien 1100  
a 2453/2013 IM RANG 1477/2013 Kaufvertrag 2013-04-10 Eigentumsrecht  
b 3814/2015 Berichtigung der Anteile  
c 3814/2015 Wohnungseigentum an W 13/14
- 23 ANTEIL: 47/1441  
Caroline Irene Plug  
GEB: 1980-08-22 ADR: Calle Antonio Lopez Aguado 1 Piso 8c izg, 28029  
Madrid, Spanien  
e 3814/2015 Wohnungseigentum an W 19/20  
g 4536/2015 IM RANG 4326/2015 Kaufvertrag 2015-10-07 Eigentumsrecht  
h 5175/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 30 ANTEIL: 47/1441  
Thorsten Frank Härtel  
GEB: 1971-11-06 ADR: Doha, State of Qatar PO Box 207471, 0000 Doha, Katar  
d 3814/2015 Berichtigung der Anteile  
e 3814/2015 Wohnungseigentum an W 27/28  
g 5655/2015 IM RANG 5064/2015 Kaufvertrag 2015-11-19 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 26/1441  
Hans Meulenbroek  
GEB: 1956-05-31 ADR: Waldgasse 31/13, Wien 1100  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 15  
b 5531/2015 IM RANG 5376/2015 Kaufvertrag 2015-12-03 Eigentumsrecht  
c 5531/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 26/1441  
Thi Hanh Nguyen  
GEB: 1974-05-30 ADR: Waldgasse 31/13, Wien 1100  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 15  
b 5531/2015 IM RANG 5376/2015 Kaufvertrag 2015-12-03 Eigentumsrecht  
~~c 5531/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002~~
- 41 ANTEIL: 116/1441  
Immoflex GmbH (FN 402935b)  
ADR: Annagasse 5/209, Wien 1010  
a 3814/2015 Berichtigung der Anteile  
b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse, Einlagerungsraum 29  
c 4061/2016 IM RANG 3224/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18, Kaufvertrag 2016-06-17, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18 Eigentumsrecht  
g 543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-12
- 42 ANTEIL: 109/1441  
Immoflex GmbH (FN 402935b)  
ADR: Annagasse 5/209, Wien 1010  
a 3814/2015 Berichtigung der Anteile  
b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, Einlagerungsraum 30  
c 4061/2016 IM RANG 3224/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18, Kaufvertrag 2016-06-17, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18 Eigentumsrecht  
g 543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-12
- 43 ANTEIL: 122/1441  
Immoflex GmbH (FN 402935b)  
ADR: Annagasse 5/209, Wien 1010  
a 3814/2015 Berichtigung der Anteile  
b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 31 mit Terrasse, Einlagerungsraum 31  
c 4061/2016 IM RANG 3224/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18, Kaufvertrag 2016-06-17, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2016-08-18 Eigentumsrecht  
g 543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-12
- 44 ANTEIL: 136/1441  
Immoflex GmbH (FN 402935b)  
ADR: Annagasse 5/209, Wien 1010



- a 3814/2015 Berichtigung der Anteile
  - b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 32 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 32
  - c 4061/2016 IM RANG 3224/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-08-18, Kaufvertrag 2016-06-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-08-18 Eigentumsrecht
  - g 543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-02-12
- 45 ANTEIL: 79/2882  
Harald Dauböck  
GEB: 1968-04-17 ADR: Grillparzerstraße 29, Marchtrenk 4614
- a 3814/2015 Berichtigung der Anteile
  - b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 16-18
  - c 6269/2016 IM RANG 6090/2016 Kaufvertrag 2016-12-16 Eigentumsrecht
  - d 6269/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 79/2882  
Andrea Dauböck  
GEB: 1967-12-12 ADR: Grillparzerstraße 29, Marchtrenk 4614
- a 3814/2015 Berichtigung der Anteile
  - b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 16-18
  - c 6269/2016 IM RANG 6090/2016 Kaufvertrag 2016-12-16 Eigentumsrecht
  - d 6269/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 30/1441  
Mag. Verena Rechberger  
GEB: 1985-10-11 ADR: Margaretengürtel 100-110/11/20, Wien 1050
- a 3814/2015 Berichtigung der Anteile
  - b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 21
  - c 1878/2017 IM RANG 5861/2016 Kaufvertrag 2016-12-05 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 38/1441  
Mag. Verena Rechberger  
GEB: 1985-10-11 ADR: Margaretengürtel 100-110/11/20, Wien 1050
- a 3814/2015 Berichtigung der Anteile
  - b 3814/2015 Wohnungseigentum an W 22
  - c 1878/2017 IM RANG 5861/2016 Kaufvertrag 2016-12-05 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 54/2882  
Agota Nagy  
GEB: 1983-05-28 ADR: Shanghaiallee 19, 20457 Hamburg, Deutschland
- a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 25
  - b 459/2020 IM RANG 6138/2019 Kaufvertrag 2019-11-28 Eigentumsrecht
- 54 ANTEIL: 54/2882  
Agota Nagy  
GEB: 1983-05-28 ADR: Shanghaiallee 19, 20457 Hamburg, Deutschland
- a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 26
  - b 459/2020 IM RANG 6138/2019 Kaufvertrag 2019-11-28 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 48/1441  
ROFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG (FN 529363a)  
ADR: Seidlgasse 41/4, Wien 1030
- a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 5/6
  - b 940/2022 IM RANG 3797/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
- 56 ANTEIL: 51/1441  
ROFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG (FN 529363a)  
ADR: Seidlgasse 41/4, Wien 1030
- a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 10
  - b 940/2022 IM RANG 3797/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 26/1441  
Dejan Arandjelovic  
GEB: 1976-01-05 ADR: Marktgasse 62/2/9, Wien 1090
- a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 11
  - c 621/2023 Kaufvertrag 2023-02-01 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 52/1441



- ROOFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG (FN 529363a)  
ADR: Seidlgasse 41/4, Wien 1030  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 23  
b 940/2022 IM RANG 3797/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 27/1441  
ROOFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG (FN 529363a)  
ADR: Seidlgasse 41/4, Wien 1030  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 24  
b 940/2022 IM RANG 3797/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 50/2882  
Beyhan Mehmedaliev  
GEB: 1978-09-13 ADR: Waldgasse 31/3, Wien 1100  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 1  
b 4254/2017 Kaufvertrag 2017-09-26 Eigentumsrecht  
c 2547/2022 Kaufvertrag 2022-05-31 Eigentumsrecht  
d 2547/2022 Zusammenziehung der Anteile
- 61 ANTEIL: 242/2882  
Beyhan Mehmedaliev  
GEB: 1978-09-13 ADR: Waldgasse 31/3, Wien 1100  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an Gastlokal 3/4 , Lager, Abstellraum  
b 248/2018 Kaufvertrag 2017-11-29 Eigentumsrecht  
c 2547/2022 Kaufvertrag 2022-05-31 Eigentumsrecht  
d 2547/2022 Zusammenziehung der Anteile
- 62 ANTEIL: 45/2882  
Klaus Peter Krahl  
GEB: 1964-04-19 ADR: Bei den Kirschbäumen 7, 73072 Donzdorf, Deutschland  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 12  
b 1049/2023 Kaufvertrag 2023-01-27 Eigentumsrecht  
c 1049/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 45/2882  
Gabriella Fatima Schaub-Krahl  
GEB: 1962-03-25 ADR: Bei den Kirschbäumen 7, 73072 Donzdorf, Deutschland  
a 3814/2015 Wohnungseigentum an W 12  
b 1049/2023 Kaufvertrag 2023-01-27 Eigentumsrecht  
c 1049/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 16 auf Anteil B-LNR 13  
a 22772/2012 Pfandurkunde 2012-06-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien (FN 203160s)  
b gelöscht
- 19 a 3814/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt VII. bzw. XII. Vertrag 2014-10-24  
samt Nachtrag vom 2015-08-18
- 20 a 3814/2015 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt VII.  
Vertrag 2014-10-24 samt Nachtrag vom 2015-08-18
- 21 auf Anteil B-LNR 13  
a 4061/2015  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Vereinbarung  
2015-04-08 für Hui-Min Huang geb 1961-01-28
- 24 auf Anteil B-LNR 30  
a 5655/2015 Pfandurkunde 2015-11-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft  
(FN 49341k)  
b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 4061/2016 Pfandurkunde 2016-06-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--



- für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- 26 auf Anteil B-LNR 23  
a 5175/2016  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. Pkt II.  
Vereinbarung 2016-09-19 für Irene Plug geb 1954-04-17 u.  
Wilhelmus Plug geb 1948-03-03
- 27 auf Anteil B-LNR 23  
a 5175/2016  
VORKAUFRECHT gem. Pkt II. Vereinbarung 2016-09-19 für  
Nicole Plug geb 1977-11-26
- 28 auf Anteil B-LNR 47 48  
a 1878/2017 Pfandbestellungsurkunde 2016-12-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 132.000,--  
für easybank AG (FN 150466z)
- b gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 30  
a 2107/2019 Pfandurkunde 2019-04-11  
PFANDRECHT EUR 400.000,--  
17 % Z p.a., 18 % VZ p.a., 18 % ZZ p.a., NGS EUR 80.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)
- c 2107/2019 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO  
d 2107/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 510 KG 55001 Badgastein C-LNR 169  
EZ 1812 KG 01101 Favoriten C-LNR 29
- 33 auf Anteil B-LNR 53 54  
a 459/2020 Pfandurkunde 2019-12-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 36 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 8202/2020 Bedingter Zahlungsbefehl 2020-08-20  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.449,20  
Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung, Antragskosten  
EUR 361,30 für IMMOUnited GmbH (FN 402120d)  
(67 E 3502/20w BG Innere Stadt Wien)
- 37 auf Anteil B-LNR 44  
a 8598/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1445/20t)
- 38 auf Anteil B-LNR 44  
a 881/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 222/22t)
- 39 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 1419/2022 Rückstandsausweis 2022-03-22  
PFANDRECHT vollstr EUR 55.791,84  
Kosten EUR 1.693,78 für  
Republik Österreich (FA Österreich - St.Nr. 09 266/1933)  
13 E 20/22h
- 40 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 2871/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 756/22x)
- 41 auf Anteil B-LNR 55 56 58 59  
a 3565/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4248/2022) Pfandurkunde 2021-09-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.160.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
- b 3565/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4248/2022) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1256 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 101  
EZ 5168 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 127



EZ 1812 KG 01101 Favoriten C-LNR 41  
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 252  
EZ 6985 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 14  
EZ 1158 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 35  
EZ 1202 KG 01305 Meidling C-LNR 36  
EZ 170 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 44  
EZ 3066 KG 01006 Landstraße C-LNR 40  
EZ 1267 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 32  
EZ 482 KG 01620 Brigittenau C-LNR 24  
EZ 1609 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 63

- 43 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
b 3377/2023 IM RANG 4098/2022 Pfandurkunde 2022-09-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--  
für D.I. Heinz Nowotny geb 1936-02-25
- 45 auf Anteil B-LNR 16  
b 83/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
233/2023) IM RANG 4518/2022 Pfandbestellungsurkunde  
2022-09-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.200,--  
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG, GnR 657 (Amtsgericht  
Regensburg)  
c 83/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
233/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1812 KG 01101 Favoriten C-LNR 45  
EZ 2740 KG 01103 Kaiserebersdorf C-LNR 3
- 46 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 4656/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 992/22m)
- 47 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 928/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 266/23y)
- 48 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 1204/2023 Zahlungsauftrag 2023-01-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 368,--  
Kosten je EUR 76,90 80,40 für  
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
1011 Wien - (13 E 18/23s)
- 49 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 2565/2023 Zahlungsbefehl 2023-02-20  
PFANDRECHT vollstr EUR 885,23  
Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung, Antragskosten  
EUR 295,77 für IMMOUnited GmbH (FN 402120d)  
(67 E 3501/23i BG Innere Stadt Wien, hg. 13 E 45/23m)
- 50 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 2701/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 689/23g)
- 51 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 2793/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von  
a. vollstreckbare Forderung von EUR 1.084,52 samt 4 %  
Zinsen je aus EUR263,29 seit 06.04.2020 7,84 seit  
09.04.2020 263,29 seit 06.08.2020 7,84 seit  
08.08.2020263,29 seit 06.10.2020 7,84 seit 08.10.2020  
263,29 seit 06.11.2020 7,84 seit 10.11.2020 sowie der  
Kosten von EUR 265,30 samt 4 % Zinsen seit 20.11.2020  
b. vollstreckbare Forderung von EUR 1.358,42 samt 4 %  
Zinsen je aus EUR 263,29 seit 06.05.2021 8,23 seit  
08.05.2021 263,29 seit 06.06.2021 8,23 seit  
10.06.2021263,29 seit 06.10.2021 8,23 seit 08.10.2021  
263,29 seit 06.01.2022 8,64 seit 11.01.2022263,29 seit  
06.02.2022 8,64 seit 10.02.2022 sowie der Kosten von EUR  
309,84 samt 4 % Zinsen seit 23.2.2022



c. vollstreckbare Forderung von EUR 1.735,52 samt 4 % Zinsen je aus EUR 187,28 seit 06.05.2022 187,28 seit 06.06.2022 62,52 seit 06.05.2022 162,52 seit 06.06.2022 263,29 seit 06.03.2022 8,64 seit 10.03.2022 263,29 seit 06.04.2022 8,64 seit 08.04.2022 246,03 seit 06.05.2022 246,03 seit 06.06.2022 sowie der Kosten von EUR 291,84 samt 4 % Zinsen seit 5.7.2022

d. vollstreckbare Forderung von EUR 2.641,26 samt 4 % Zinsen je aus EUR 187,28 seit 06.07.2022 214,30 seit 06.08.2022 214,30 seit 06.09.2022 214,30 seit 06.10.2022 162,52 seit 06.07.2022 185,89 seit 06.08.2022 185,89 seit 06.09.2022 185,89 seit 06.10.2022 246,03 seit 06.07.2022 281,62 seit 06.08.2022 281,62 seit 06.09.2022 281,62 seit 06.10.2022 sowie der Kosten von EUR 378,32 samt 4 % Zinsen seit 2.11.2022

e. vollstreckbare Forderung von EUR 3.391,05 samt 4 % Zinsen je aus EUR 214,30 seit 06.11.2022 214,30 seit 06.12.2022 212,30 seit 06.01.2023 212,30 seit 06.02.2023 212,30 seit 06.03.2023 185,89 seit 06.11.2022 185,89 seit 06.12.2022 183,89 seit 06.01.2023 183,89 seit 06.02.2023 183,89 seit 06.03.2023 281,62 seit 06.11.2022 281,62 seit 06.12.2022 279,62 seit 06.01.2023 279,62 seit 06.02.2023 279,62 seit 06.03.2023 sowie der Kosten von EUR 378,32 samt 4 % Zinsen seit 12.5.2023

und zur Hereinbringung der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 704,08 (darin enthalten EUR 18,-- für einen Grundbuchsauszug) für Eigentümergemeinschaft EZ 1812 KG 01101 (13 E 44/23i)

Klagen siehe C-LNR 37, 38, 40, 46, 47

52 auf Anteil B-LNR 42 43 44

- a 4405/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 885,23 samt
- a) 8,58 % Zinsen aus EUR 131,63 seit 11.11.2020 bis 31.12.2022 11,08 % Zinsen aus EUR 131,63 seit 01.01.2023 bis 30.06.2023 Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 131,63 seit 01.07.2023 (aktuell 12,58 %) jeweils zuzüglich 4 % Zinseszinsen ab 24.02.2023
- b) 8,58 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 11.12.2020 bis 31.12.2022 11,08 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 01.01.2023 bis 30.06.2023 Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 188,40 seit 01.07.2023 (aktuell 12,58 %) jeweils zuzüglich 4 % Zinseszinsen ab 24.02.2023
- c) 8,58 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 14.01.2021 bis 31.12.2022 11,08 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 01.01.2023 bis 30.06.2023 Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 188,40 seit 01.07.2023 (aktuell 12,58 %) jeweils zuzüglich 4 % Zinseszinsen ab 24.02.2023
- d) 8,58 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 11.02.2021 bis 31.12.2022 11,08 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 01.01.2023 bis 30.06.2023 Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 188,40 seit 01.07.2023 (aktuell 12,58 %) jeweils zuzüglich 4 % Zinseszinsen ab 24.02.2023e)
- e) 8,58 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 11.03.2021 bis 31.12.2022 11,08 % Zinsen aus EUR 188,40 seit 01.01.2023 bis 30.06.2023 Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 188,40 seit 01.07.2023 (aktuell 12,58



%) jeweils zuzüglich 4 % Zinseszinsen ab 24.02.2023 sowie der Kosten von EUR 272,30 samt 4 % Zinsen seit 20.02.2023, der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren von EUR 295,77 (Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 11.07.2023 zu GZ 67 E 3501/23i-2) und der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 290,27 für IMMOUnited GmbH (FN 402120d) (13 E 72/23g führend 13 E 44/23i)

53 auf Anteil B-LNR 42 43 44  
a 4660/2023 Zahlungsbefehl 2020-11-20, Zahlungsbefehl 2023-10-30  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.388,28  
samt jeweils 4 % Z aus EUR 240,60 seit 2023-09-06, aus EUR 240,60 seit 2023-10-06, aus EUR 210,47 seit 2023-09-06, aus EUR 210,47 seit 2023-10-06, aus EUR 243,07 seit 2023-09-06, aus EUR 243,07 seit 2023-10-06, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-10-30, EUR 321,50 für Eigentümergeinschaft EZ 1812 KG 01101  
13 E 79/23m

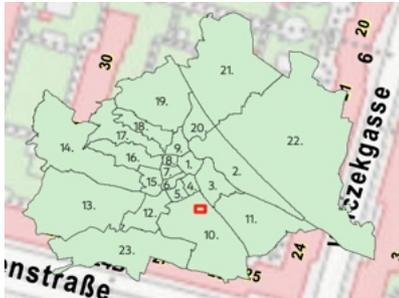
54 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 414/2024 Vergleich 2023-09-05, Zahlungsbefehl 2023-12-14  
PFANDRECHT vollstr EUR 9.154,16  
samt 4 % Z ab 2023-12-12, Kosten EUR 8.481,60, EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 2023-12-14, EUR 908,83 für Gertraud Schuster geb 1960-12-19  
13 E 11/24p

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.



## 2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Puchsbaumgasse 56 ident Waldgasse 31. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Puchsbaumgasse – Waldgasse – Buchengasse – Gellertgasse.

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Die Puchsbaumgasse beginnt ihren Verlauf beim Laaer Wald im Südosten, wird vom Puchsbaumplatz unterbrochen und endet beim Reumannplatz im Nordwesten. Die Puchsbaumgasse wird überwiegend entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt, nur ein kleiner Abschnitt ist in beide Richtungen befahrbar. Sie wurde 1872 nach Hans Puchsbaum (1390 bis 1454) benannt, 1446-1454 Dombaumeister, arbeitete an der Einwölbung des Langhauses des Stephansdomes und begann mit dem Bau des zweiten Turmes.

Die Waldgasse verläuft von der Gudrunstraße im Norden bis zum Antonsplatz im Südwesten und wird überwiegend – sowohl entlang, als auch entgegenläufig der Orientierungsnummern – als Einbahn geführt. Benannt wurde die Waldgasse nach dem Laaer Wald. Das Benennungsdatum ist unbekannt.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird nur ein einzelnes Objekt der Puchsbaumgasse erwähnt. Das Haus mit der Orientierungsnummer 56 wird jedoch nicht beschrieben.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km<sup>2</sup>. Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat etwa 212.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.



Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

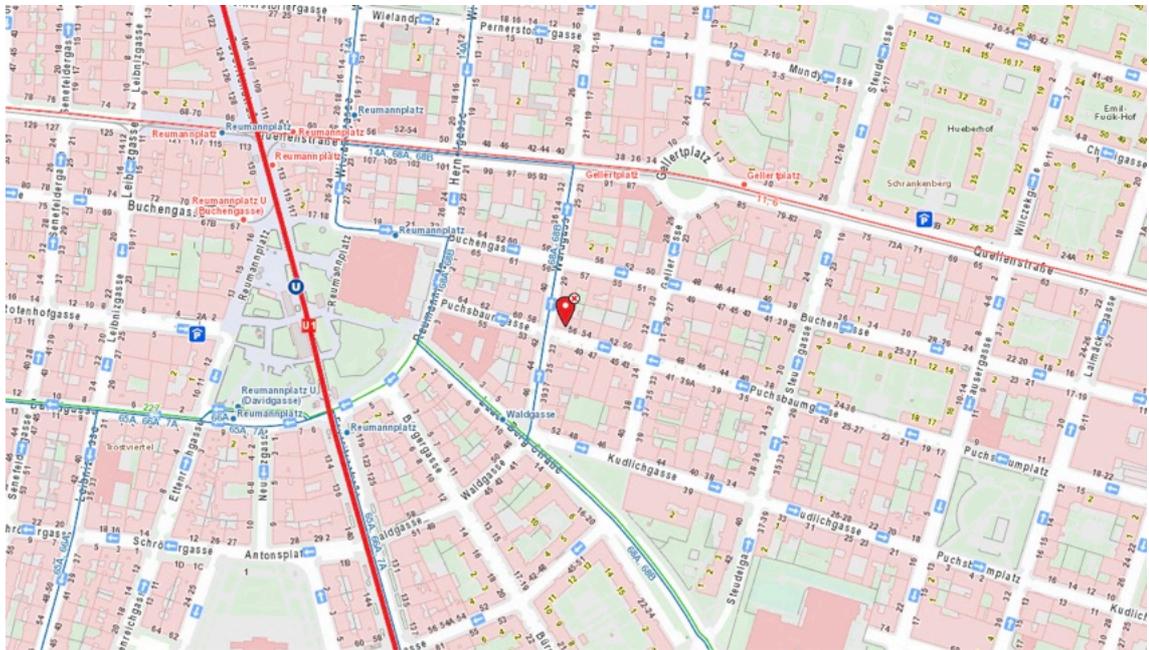
### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U-Bahnhaltestelle „Reumannplatz“ der Linie U1 kann fußläufig erreicht werden, in der Waldgasse haben die Autobuslinie 68A und 68B eine Haltestelle. Weiters befinden sich die Straßenbahnlinien 6 und 11 in fußläufiger Entfernung. Beim Reumannplatz halten außerdem die Autobuslinien 7A, 65A und 66A.

Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaiserebersdorf, Zinnergasse. Entlang der Strecke ist es mehrmals möglich in das Netz der U-Bahn und der Schnellbahn zu wechseln. Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6)/Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse, Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd/ Wr. Gebietskrankenkasse), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enklplatz, Geiselberggasse, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **65A** verbindet den 10. Bezirk ab Reumannplatz (U1) mit dem 10. Wienerberg City, Zetschegasse. Die Strecke verläuft über die Favoritenstraße, Inzersdorfer Straße, Raxstraße, Triester Straße. Die Autobuslinie **66A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und dem Bahnhof 23., Liesing folgende Strecke: Laxenburger Straße – Oberlaaer Straße – Sterngasse - Alterlaa – Erlaaer Straße – Bahnhof Atzgersdorf). Die Autobuslinie **68A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Kurpark Nordosteingang folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Kurpark – Kurpark Nordeingang. Die Autobuslinie **68B** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Oberlaa folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Gartenschaugasse – Bergtaidingweg.

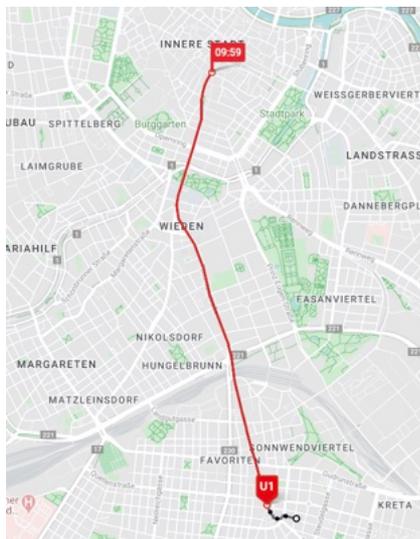


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

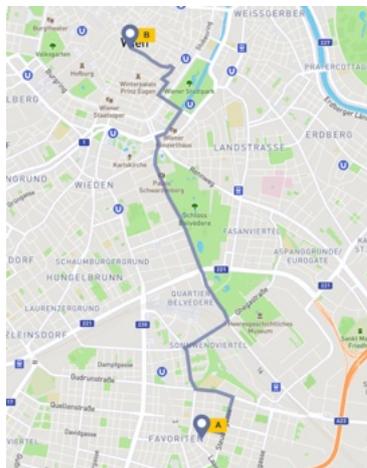
Quelle: www.wienerlinien.at



## 2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar, die Puchsbaumgasse und die Waldgasse werden im bewertungsgegenständlichen Bereich als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im ggst. Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Rotenhofgasse 2A bzw. in der Quellenstraße 24b.

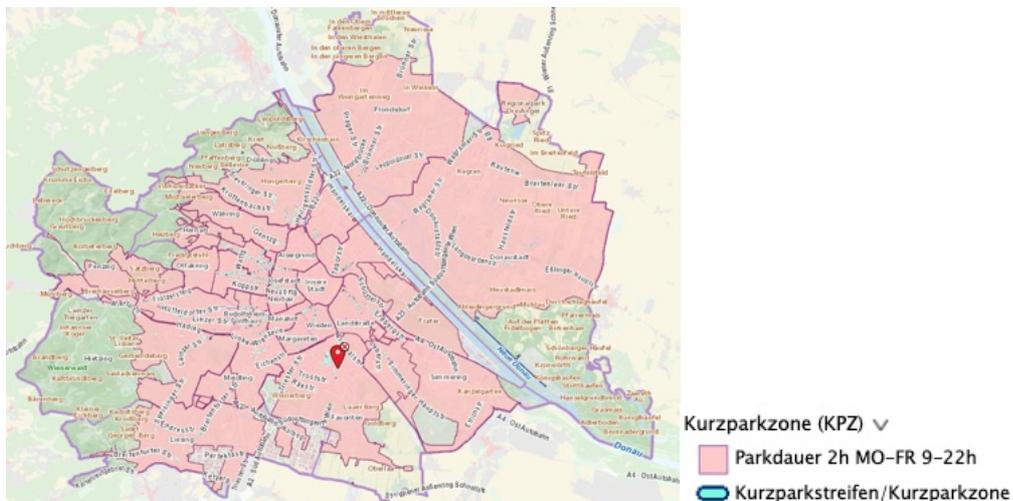
**Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr**



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: [www.herold.at](http://www.herold.at)

**Abb. 4: Kurzparkzonen Wien**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Puchsbaumgasse führt über den Reumannplatz zur Laaer-Berg-Straße und diese über die Gellertgasse und Favoritenstraße zum Verteilerkreis Favoriten, der die Anbindung zur A23 Südosttangente ist. Über die A23 werden alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen erreicht.

Erreichbarkeit Standort bis ....	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	5,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	5,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	21,0 km



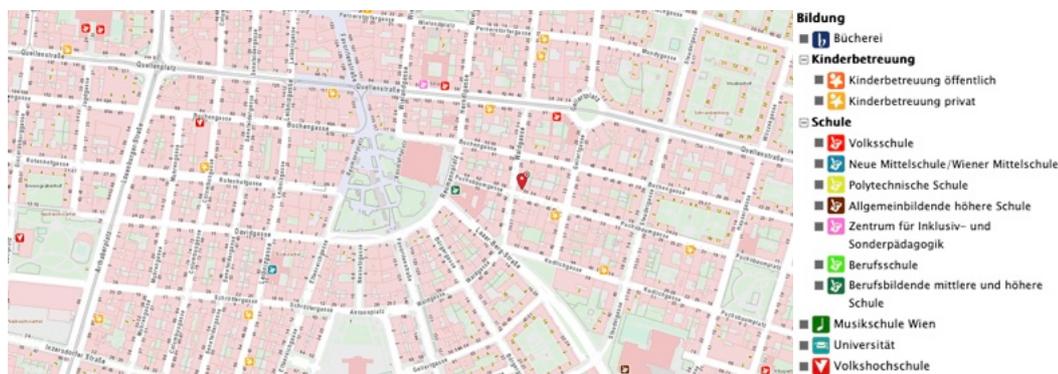
### 2.2.3. Infrastruktur

**Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Kudlichgasse, Gellertgasse und Favoritenstraße. Der Viktor-Adler-Markt kann nach rund 550 m erreicht werden.

**Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleine Parkanlagen ua. die PA Reumannplatz, die PA Kudlichgasse, die PA Laaer-Berg-Straße, der MundyPark.

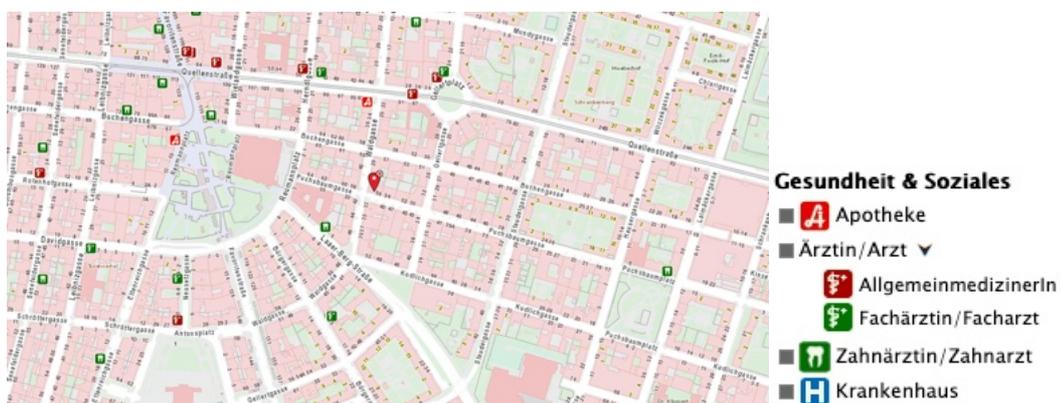
**Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Quellenstraße 93.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 7: medizinische Versorgung

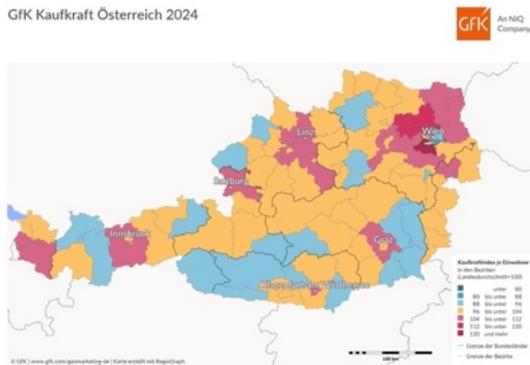


Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

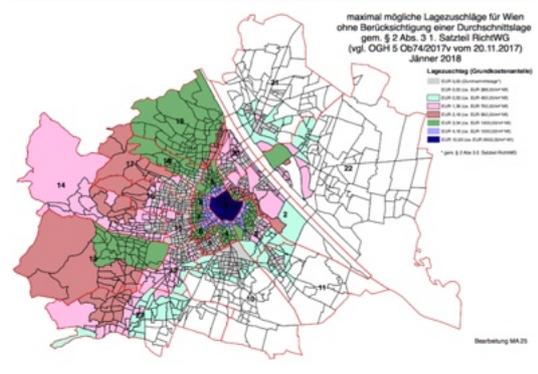


## 2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: [www.wien.gv.at/](http://www.wien.gv.at/) MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.



## 2.3. Grundstück

### 2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Puchsbaumgasse gegen Süden bzw. in Richtung Waldgasse gegen Westen ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 488 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1278    GST-Fläche           488
        Bauf. (10)          390
        Bauf. (20)          98  Puchsbaumgasse 56
                                   Waldgasse 31

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****

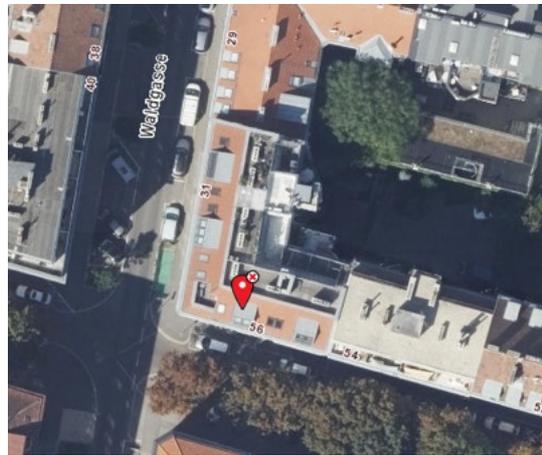
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild

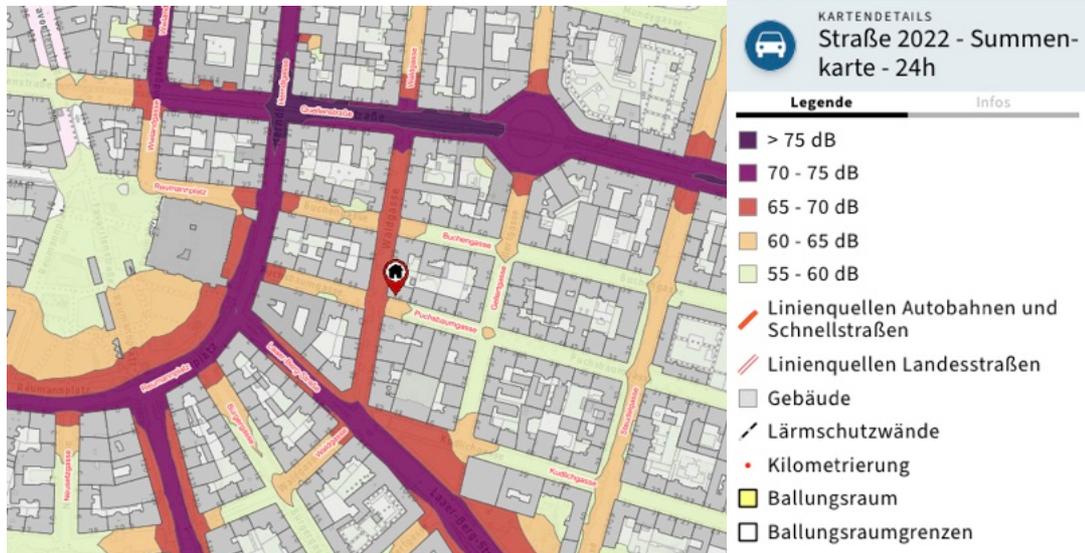


Quelle: www.wien.gv.at



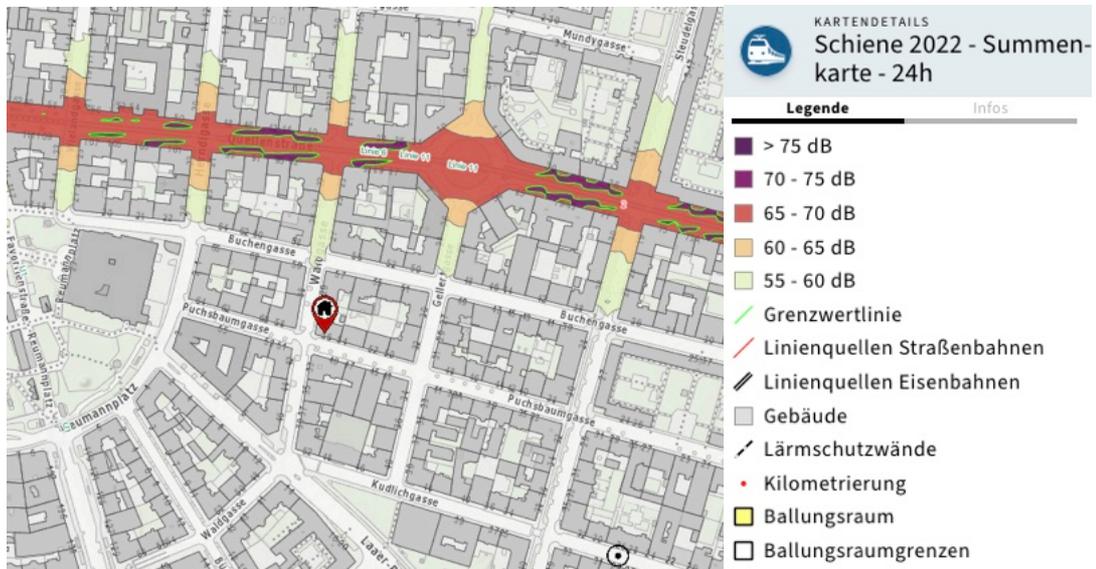
### 2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (65-75 dB im Bereich der Puchsb Baumgasse bzw. 60-65 dB im Bereich der Waldgasse) gegeben.



### 2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

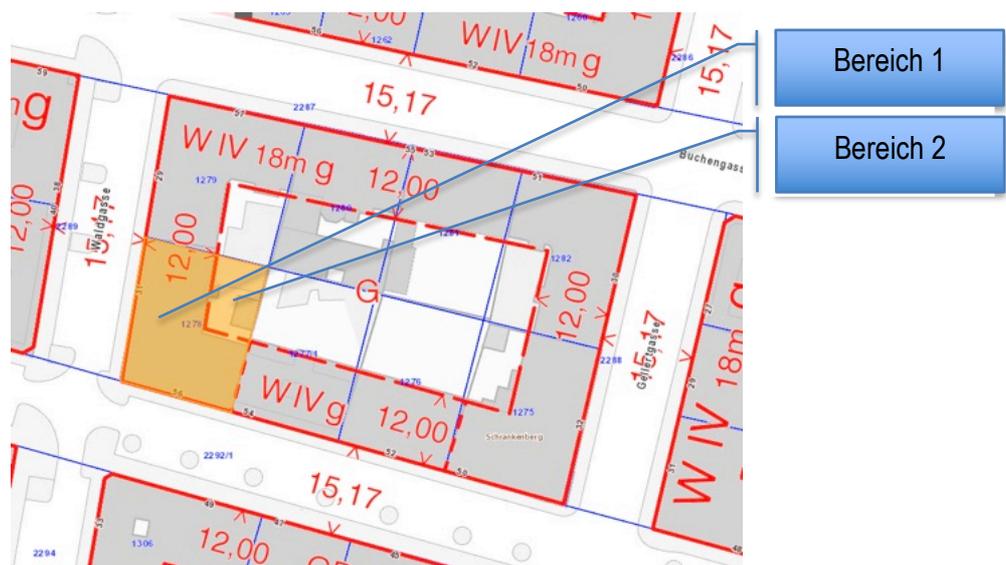


Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Gemäß [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

### 2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand April 2024)



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

**Bereich 1:**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

**Bereich 2:**

- gärtnerische Ausgestaltung

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

### **2.3.5. Anschlüsse**

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

### **2.3.6. Kontaminationen**

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

**Ergebnis für:**

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 10., Favoriten
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Favoriten (1101)
Grundstück	1278

---

**Information:**

---

Das Grundstück 1278 in Favoriten (1101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---



Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

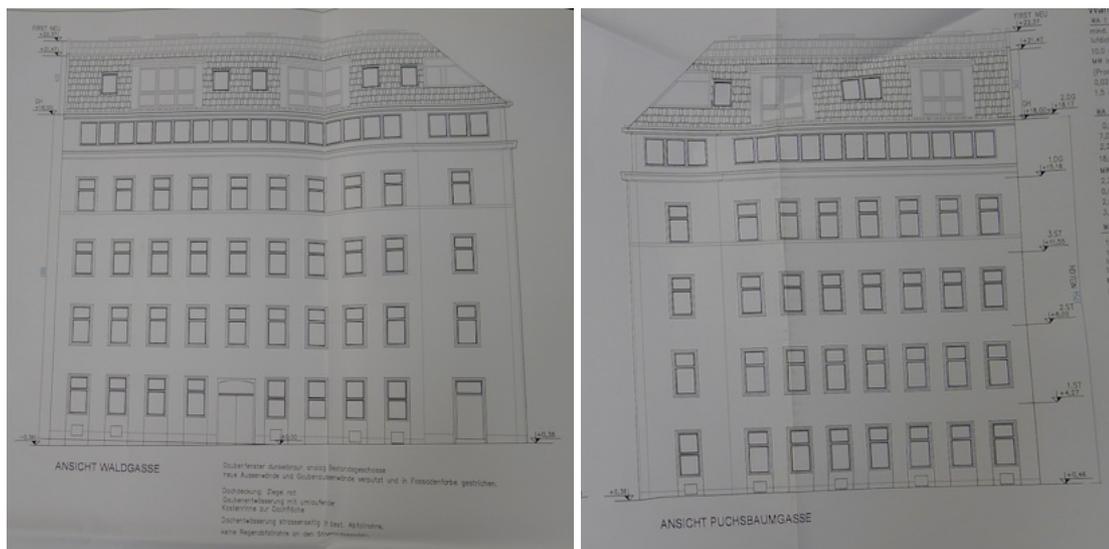


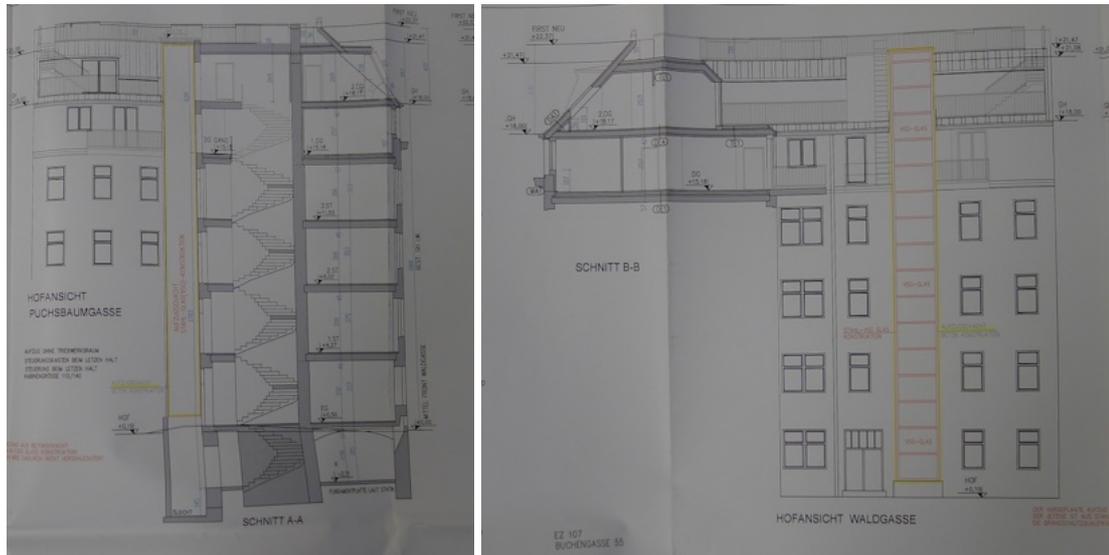
## 2.4. Gebäudebestand

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich allesamt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss (2 Dachgeschossebenen) eines ursprünglich viergeschossig errichteten Gebäudes. Mangels historischer Planunterlagen im Bauakt liegen keine Informationen über den ursprünglichen Errichtungszeitpunkt vor. Der älteste Datumsvermerk im Bauakt stammt aus dem Jahr 1926 und betrifft den Bescheid für die Auswechslung des schließbaren Hauskanals durch eine Steinzeugrohrleitung. Historische Ansichten und Schnitte waren ebenfalls nicht im Bauakt enthalten.

Im Jahr 2014 wurde die Bewilligung für den Dachgeschossausbau erteilt. Die Fertigstellungsanzeige stammt aus dem Jahr 2022.

Abb. 15: Ansichten/Schnitte neu





Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Zugang zur Liegenschaft bzw. zum allgemeinen Stiegenhaus erfolgt von der Waldgasse über eine doppelflügelige Holzeingangstür mit Oberlichte. Über ein zentrales Stiegenhaus werden die einzelnen Objekte erschlossen. Der im Hofbereich eingebaute Lift(schacht) war am Tag der Befundaufnahmen nicht funktionstüchtig bzw. befindet sich die Liftanlage in ungewissem Fertigstellungsgrad. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Teilweise waren Wasserschäden in den allgemeinen Gangbereichen – vor allem im Bereich der neu geschaffenen Dachgeschosse ersichtlich. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten. In Teilbereichen sind Schäden ersichtlich – über die Qualität der Bauausführungen speziell in den nachträglich ausgebauten Dachgeschossen kann keine Aussage getroffen werden.

Abb. 16: Kriegssachschäden um 1946



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Wie aus der Grafik ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse einen schweren Schaden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „hat der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds mit Bewilligungsbescheid vom 30. August 1950, ZI.236.689-111-145/1950, für die Wiederherstellung des Hauses 1100 Wien, Puchsbaumgasse56/Waldgasse31, EZ1812, KG 01101 Favoriten, gemäß §18, Abs. 2 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/48 vom 16. Juni 1948, ein Darlehen gem. § 15 Abs. 2 lit. a des genannten Gesetzes in Höhe von ATS 623.000,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 11. April 1952, ZI. 233.493-11/14/52, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 734.200,-- festgesetzt.

Die, auf die der ImmoFlex GmbH gehörigen 109/1441 Anteile (W 30), 122/1441 Anteile (W 31) und 136/1441 Anteile (W 32), der oben genannten Liegenschaft, entfallenden Darlehensteilbeträge, wurden bereits von einem Voreigentümer am 3. Jänner 2006 mittels Überweisung der letzten, fällig gewesenen Tilgungsraten getilgt.

Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.



Auskünfte betreffend die geförderten Baumaßnahmen können nicht erteilt werden, da im Bauakt keine Planer vorhanden sind.“

Im Bauakt der Liegenschaft waren folgende Unterlagen zu den Kriegsschäden enthalten:

Abb. 17: Unterlagen Kriegsschäden

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Geschäftsgruppe VIII  
Mag. Abt. 50. - Allgem. und rechtl. Angelegenheiten  
Wien I, Rathausstraße 2.

---

VIII/50 - Zl.: 9660/WB/46/KB.  
Betrifft: Wien 10. Waldgasse 31/6  
Wien, am 17.12. 1946.

### Bestätigung.

Die Mag. Abt. 37 hat mit ihrem Bescheid W X/128/46 vom 9.11. 46 festgestellt, daß die Wohnung Wien 10. Waldgasse 31/6 durch Kriegseinwirkung unbewohnbar geworden ist und daß zu deren Wiederherstellung erhebliche Aufwendungen gemacht werden müssen.

Die Mag. Abt. 50 des Wohnungsamtes stellt hiezu fest, daß sie gegenständige Wohnung gemäß § 3, Abs. 1 des Wohnungsanforderungsgesetzes der Anforderung nicht unterliegt, wenn die Wiederherstellung nicht mit öffentlichen Mitteln erfolgte und tatsächlich durchgeführt wurde. Vor Wiederverwendung der Wohnung muss um die Benützungsbewilligung bei der Mag. Abt. 37 angesucht werden.

Ergeht an: Hausinhabung Berger,  
Wien, 10. Kudlichgasse 15

Der Abteilungsleiter:

1.  
2. Mag. Abt. 37 - Baupolizei  
3. Mag. Abt. 50 - Anforderungsgruppe  
4. Mag. Abt. 51 - Wohnraumlenkung  
5. Z. d. A.

M. Abt. 37

Empfangen 19. Dez 1946

Zahl

Beilagen

SAB 1. A.  
Wolf



*EZ. 1812 chm. 126*

Magistrat der Stadt Wien  
Mag. Abt. 37  
Bau- Feuer- u. Gewerbe Polizei  
Z. d. Bez. 10-19 u. 31-33  
in selbst. Wirkungsbereiche.

Statistik vorgemerkt  
Wien, am 27. Sep. 1947

*Friedberg*

Wien, am 30. 9. 1947.

M. Abt. 37- Bb I/540/47.  
10. Bez. Waldgasse Gr. Nr. 31,  
S. Z. 1812 des Grundbuches  
Favoriten.  
Benützungsbewilligung nach  
Lebung der Kriegsschäden.

**B e s c h e i d.**

Die Abt. 37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 25. 9. 1947 die Bewilligung die in den Gebäude 10. Bezirk, Waldgasse Gr. Nr. 31, S. Z. 1812 des Grundbuches Favoriten nach Bombenschaden instandgesetzt, aus Kabinett und Küche bestehende Wohnung für 6, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursachte, bewilligen zu lassen. Zur Zeit des Augenscheines waren die instandgesetzten Räume noch nicht benützt.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber Herrn Ferdinand Hatsinger, 10. Waldgasse 31/6

in Abschrift:

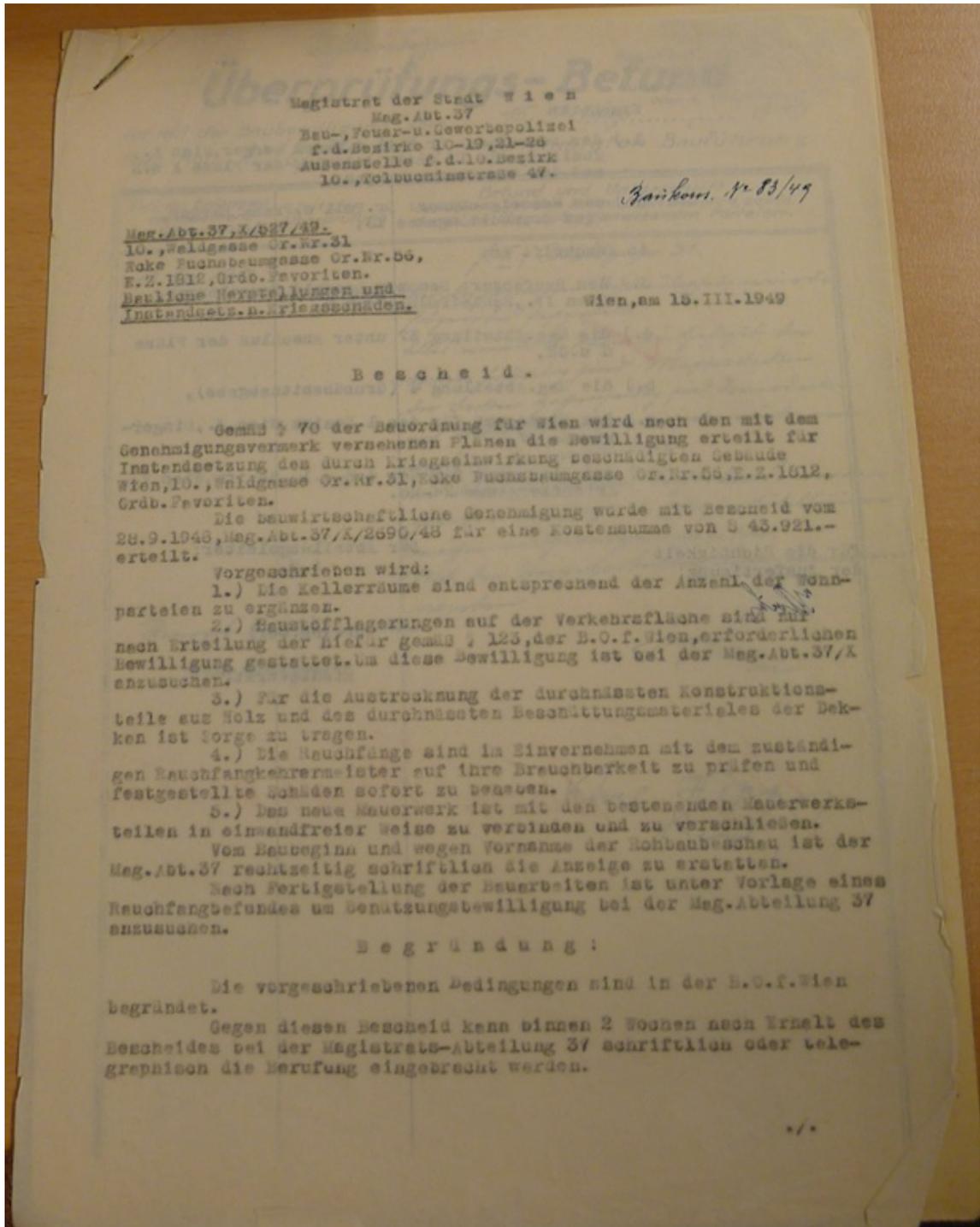
- 2.) den Hauseigentümer Herrn Franz Berger, 10. Rudolphgasse 13,
- 3.) die M. Abt. 37
- 4.) die M. Abt. 4, Ref. 6, ( Grundbesitzabgabe)
- 5.) das Finanzamt f. d. 10. Bez. S. Stugsitzstraße Eriehberg. 24.
- 6.) die M. & bt. 31.

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Die Kennzeichnerin:

*J. Roth,  
St. L.*

Der Abteilungsleiter:  
i. V.

Dr. Dipl. Ing. Sedowski  
Oberbauret.



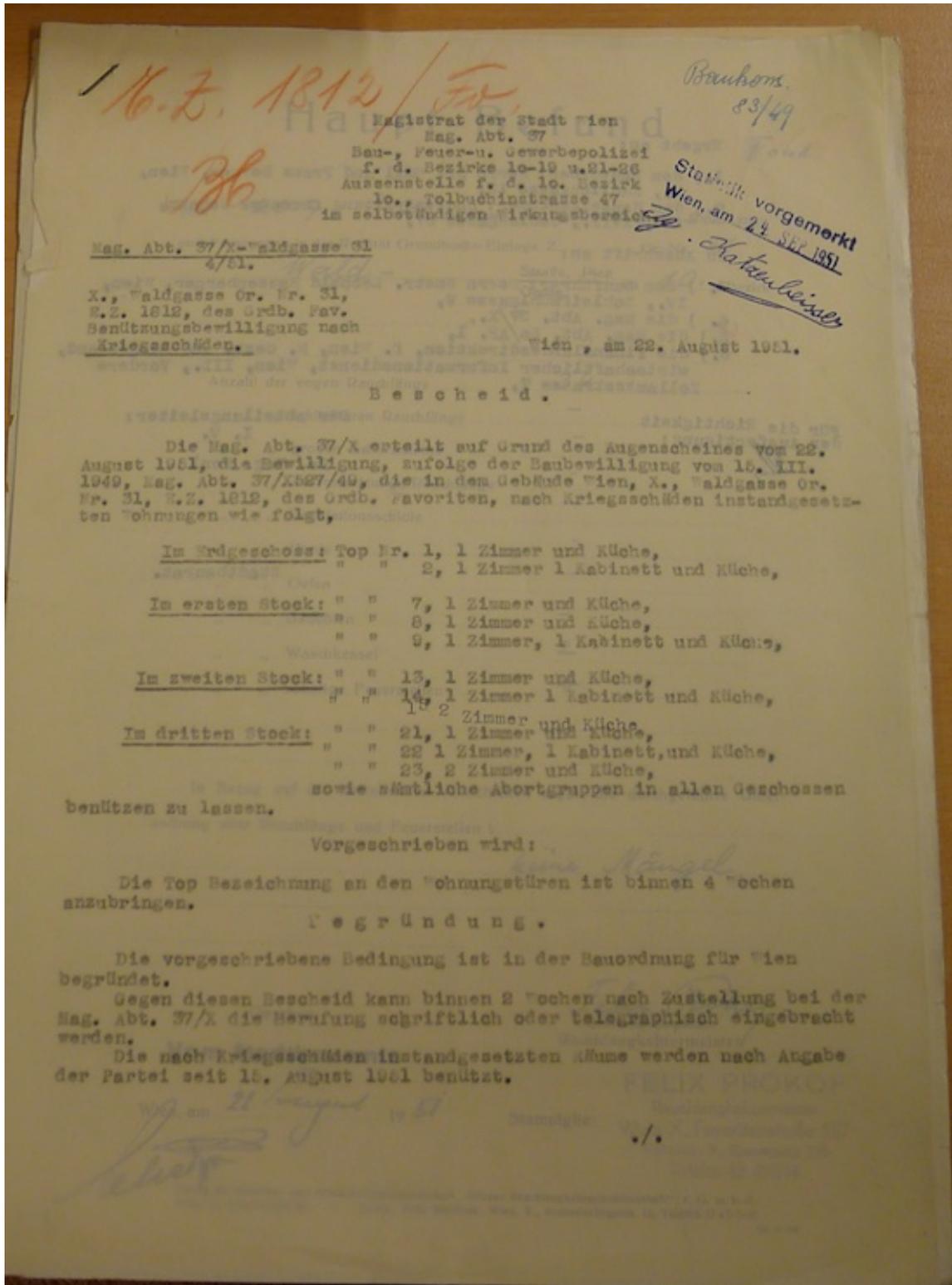
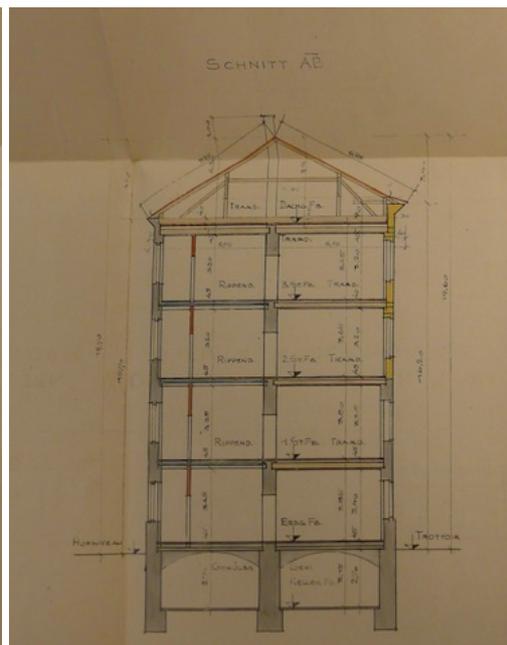
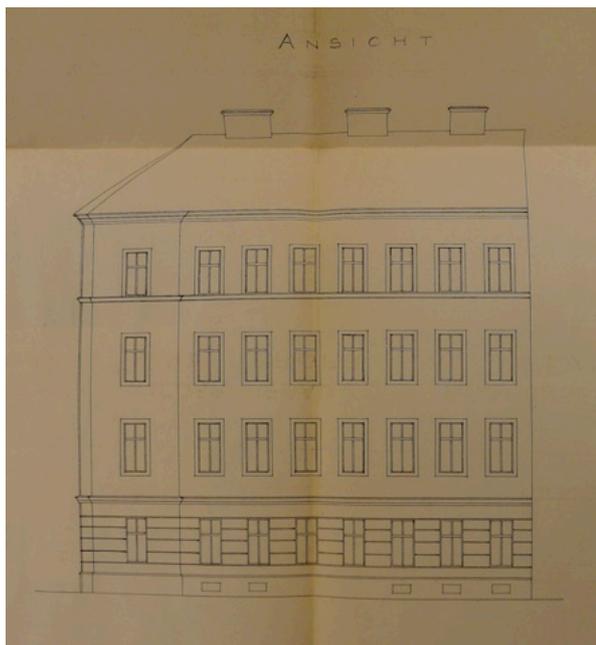
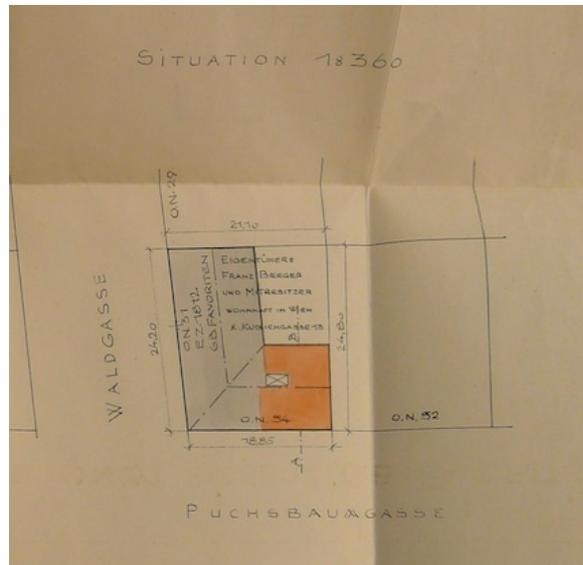
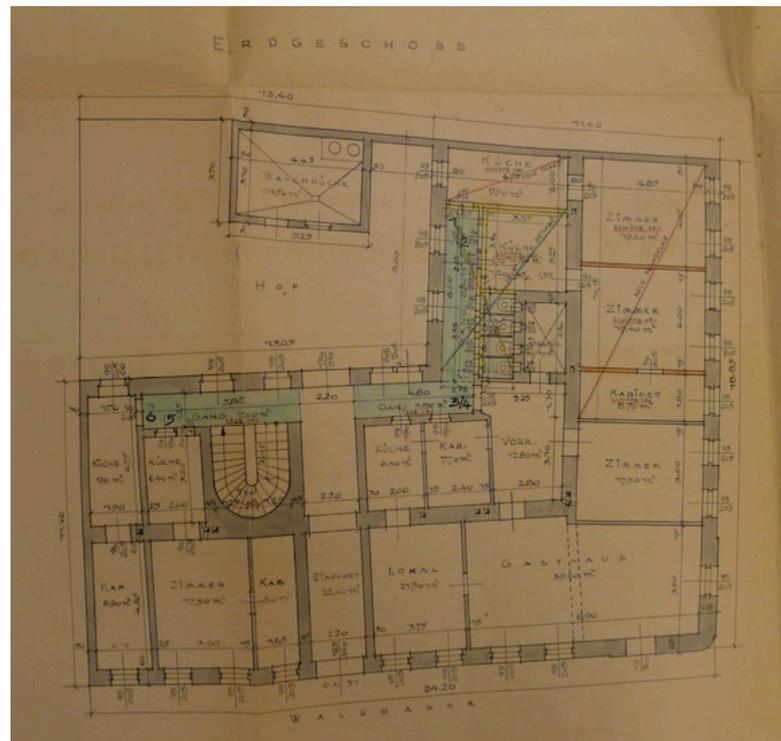
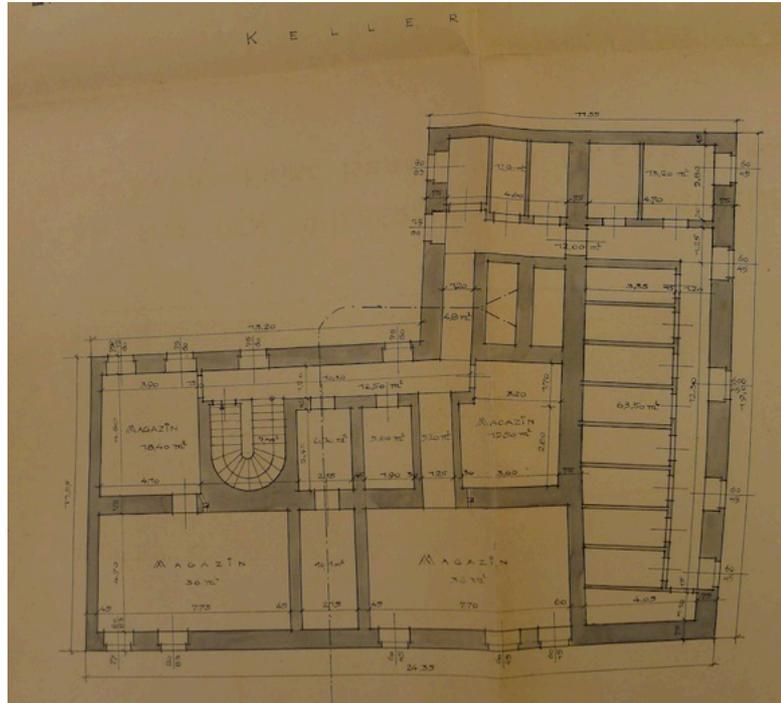
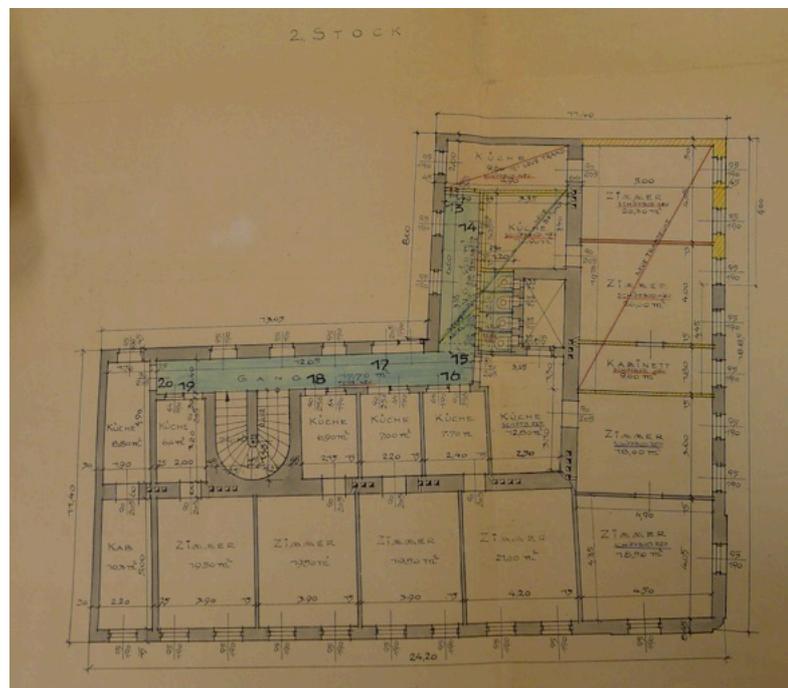
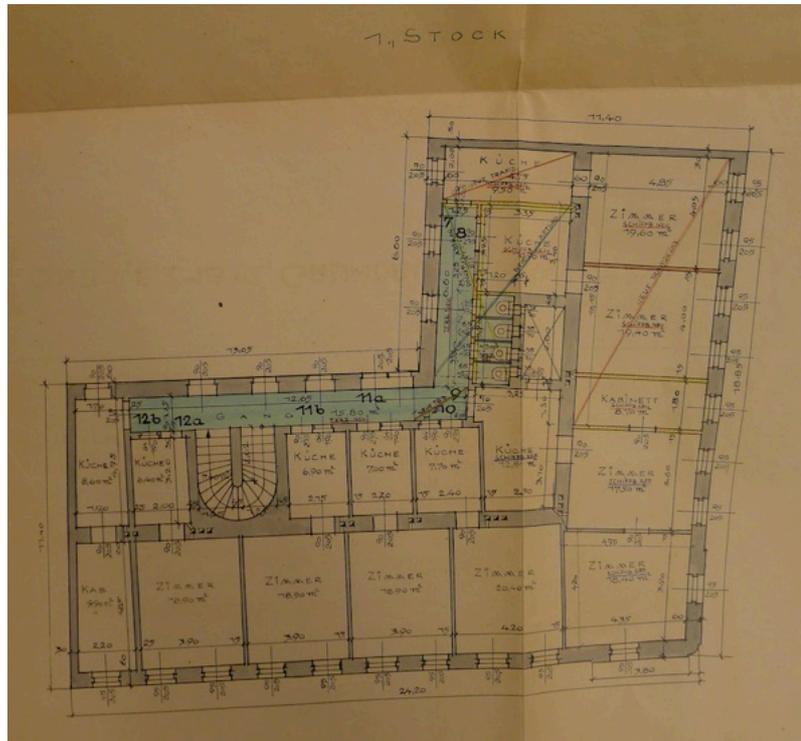


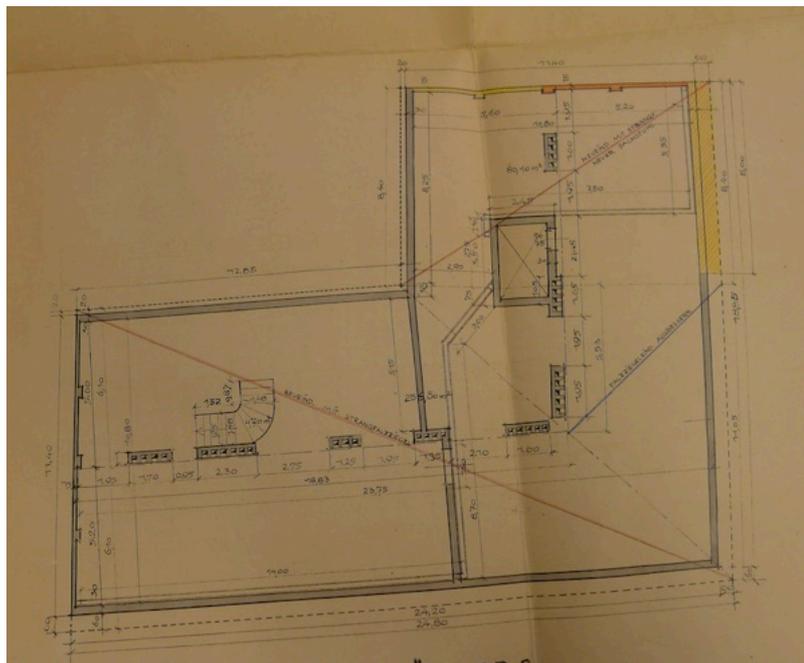
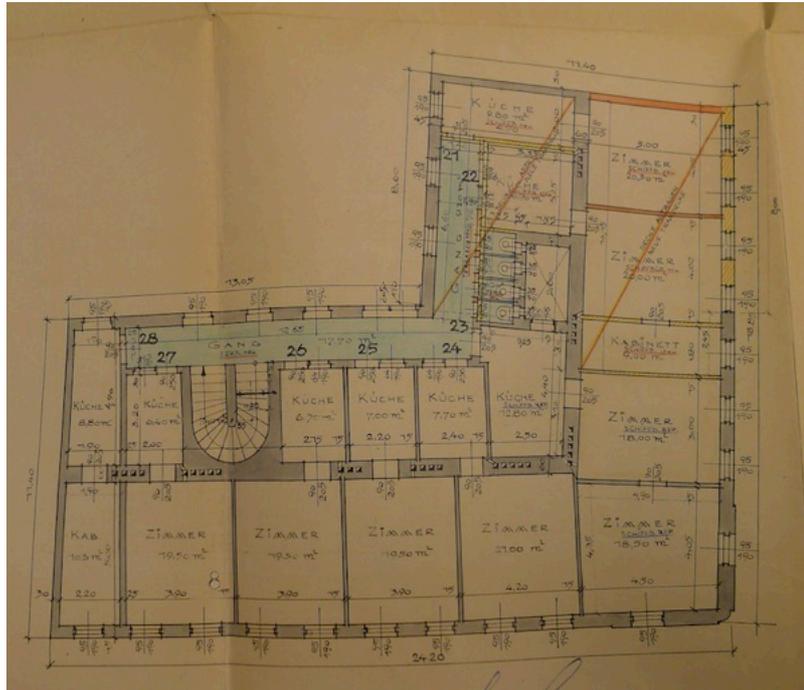


Abb. 18: von Kriegsschäden betroffene Bereiche









Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 15. März 1949)



Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

<b>Nutzung:</b>	Wohn- und Geschäftszwecke
<b>Bauzustand:</b>	durchschnittlich
<b>Lage:</b>	Ecklage
<b>Geschosse:</b>	Keller Erdgeschoss 1. – 3. Stock nachträglich ausgebauten Dachgeschoss mit zwei Ebenen und Dachterrasse
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Abfallrohre:</b>	innen liegend
<b>Straßenfassade:</b>	verputzt/glatt, guter Zustand
<b>Hoffassade:</b>	verputzt/glatt, guter Zustand
<b>Fenster:</b>	überwiegend Kunststofffenster und Dachflächenfenster (in den bewertungsgegenständlichen Objekten)
<b>Haustor:</b>	doppelflügelige Holzeingangstür mit Oberlichte
<b>Stiegenhausform:</b>	halbgewendelt
<b>Stiegenhaus:</b>	Fliesenbelag, Stein
<b>Geländer:</b>	Metallgeländer
<b>Bodenbeläge:</b>	Terrazzo, Fliesen
<b>Wandbeläge:</b>	verputzt/gemalt
<b>Decken:</b>	gemalt
<b>Abortanlage:</b>	bestandobjektintern in den bewertungsgegenständlichen Objekten
<b>Lift:</b>	Liftschacht vorhanden, ungewisser Fertigstellungsgrad
<b>Außenanlagen:</b>	befestigt, Nebengebäude vorhanden – derzeit Gerüst rund um den Liftschacht

Hinsichtlich des Liftes ist im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung folgendes festgehalten:



**Lift:** Unter den Anwesenden wurde besprochen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, den Lift von einer Fremdfirma sanieren zu lassen, da dafür ein Darlehen aufzunehmen ist. Vor dem Hintergrund, dass derzeit Verfahren von einigen Wohnungseigentümern zur Rückabwicklung der Kaufverträge laufen (d.h. die Fa. ImmoFlex hätte dann weitere 3 Wohnungen), wurde dies abgelehnt. Eine ordentliche Sanierung des Liftturmes durch den Bauträger wird aber von diesem derzeit, aus bekannten Gründen, nicht gemacht.

## 2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 30. November 2023 keine offenen Bauvorhaben.

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

- Bescheid – Bauliche Herstellung, vom 02. Juni 1936
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 02. Oktober 1936
- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Bauliche Änderungen; Baubewilligung; Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung; Gebrauchsabgabe; vom 09. Juli 2014
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel); Zubau, vom 16. August 2016
- Aufzug – Anzeige, vom 22. März 2018
- Fertigstellungsanzeige, vom 04. März 2022

## 2.6. Objektbeschreibung

Eingangs wird darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständlichen Objekte von der verpflichteten Partei am 17. Juni 2016 (Urkunde TZ 4061/2016) erworben wurden. Im Kaufvertrag ist dazu folgendes festgehalten:



## PRÄMBEL

Ob der Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten** ist Wohnungseigentum begründet, wie dies dem öffentlichen Grundbuch entnommen werden kann.

An der im Dachgeschoss gelegenen Fläche eine sogenannte **Planparifizierung** vorgenommen und die **vierfiktiven Wohnungen W29 bis W32** geschaffen; dies aufgrund des Nutzwertgutachtens des Zivilingenieur für Bauwesen DI Hans D. Wistawel vom 21.07.2014, welches diesem Kaufvertrag als integrierender Bestandteil beigeschlossen ist.

Das Projekt ist zur Zahl MA 37/47399/2013/0001 mit Bescheid vom 09.07.2014 baubewilligt.

### I.

Die prot. Fa. NitralHandelsgmbH, FN 308331 d, ist aussergrundbücherliche Miteigentümerin an der Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten**, WOHNUNGSEIGENTUM, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl.(10) Baufl.(20) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31 Puchsbaumgasse 56 und zwar zu

- a. 116/1441-Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse, Einlagerungsraum 29 (B-LNR 31),
- b. 109/1441-Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, Einlagerungsraum 30 (B-LNR 32),
- c. 122/1441-Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an W 31 mit Terrasse, Einlagerungsraum 31 (B-LNR 33), und
- d. 136/1441-Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an W 32 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 32 (B-LNR 34),

jeweils untrennbar verbunden ist.

### II.

Die prot. Fa. NitralHandelsgmbH, FN 308331 d, im folgenden stets "verkaufende Partei" genannt, verkauft und übergibt und prot. Fa. ImmoFlex GmbH, FN 402935 b, im folgenden stets "kaufende Partei" genannt, kauft und übernimmt hiemit von Ersterer den in Punkt I. näher angeführten Kaufgegenstand, wie dieser in der PrämbeI bzw. in Punkt I. beschrieben wurde, so wie die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benützt hat, oder zu besitzen und benützen berechtigt war, zum beiderseits vereinbarten Gesamtkaufpreis in Höhe von insgesamt

€ **440.000,00**

(Eurovierhundertvierzigtausend).



Im genannten Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 3814/2015) sind die bewertungsgegenständlichen Wohnungen wie folgt ausgewiesen:

3.Stock	26	Wohnung	27
3.Stock	27/28	Wohnung	47
Dachgeschoß	29	Wohnung mit Terrasse	
		Einlagerungsraum 29	116
Dachgeschoß	30	Wohnung mit Terrasse	
		Einlagerungsraum 30	109
Dachgeschoß	31	Wohnung mit Terrasse	
		Einlagerungsraum 31	122
Dachgeschoß	32	Wohnung mit Terrasse	
		Einlagerungsraum 32	136
<b>Summe der Nutzwerte :</b>			<b>1441</b>

GNW ... Gesamtnutzwert

Waldgasse 31

BG 011 TZ 3814/2015



Quelle: Urkunde TZ 3814/2015

Der im Kaufvertrag angeführte Bescheid vom 16. August 2016 betraf unter anderem den Dachgeschossausbau mit den Wohnungen Top 29, 30, 31 und 32.



10. Bezirk, Waldgasse ONr. 31  
EZ 1812 der Kat. Gem. Favoriten



Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [gas.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at](mailto:gas.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

rk: 23.10.14

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/47399/2013/0001	Daniel	01/4000-37634	Wien, 9. Juli 2014

- I.) **Bauliche Herstellungen  
Bauliche Änderungen**  
Baubewilligung
- II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach  
der Straßenverkehrsordnung**
- III.) **Gebrauchsabgabe**

#### BESCHEID

##### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion, wird ein Zubau in Form eines Vollgeschosses und eines Dachgeschosses errichtet, in dem insgesamt 4 neue Maisonette-Wohnungen eingebaut werden.

Straßenseitig werden Gaupen, hofseitig Terrassen zugehörig zu den Wohnungen Top Nr. 29, 30, 31, und 32, sowie Dachflächenfenster hergestellt.

Weiters wird im Bereich des Innenhofes ein Aufzugsschacht in Stahl/VS-Glas Konstruktion führend über das Kellergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss hergestellt.

Im Erdgeschoss werden die bestehenden Wohnungen Top Nr. 5 und Top Nr. 6 zu Top Nr. 5/6, im 1. Obergeschoss die Wohnungen Top Nr. 10 und 11a zu Top Nr. 10, die Wohnungen Top Nr. 12a und 12b zu Top Nr. 12, sowie im 3. Obergeschoss die Wohnungen Top Nr. 27 und Top Nr. 28 zu Top Nr. 27/28 zusammengelegt.

Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss geschaffen und die Beheizung der neuen Wohnungen erfolgt mittels gasbefeuertem Warmwasserheizung.



Abb. 19: Grundriss 1. Dachgeschoss gem. Einreichplanung



Quelle: Bauakt MA 37

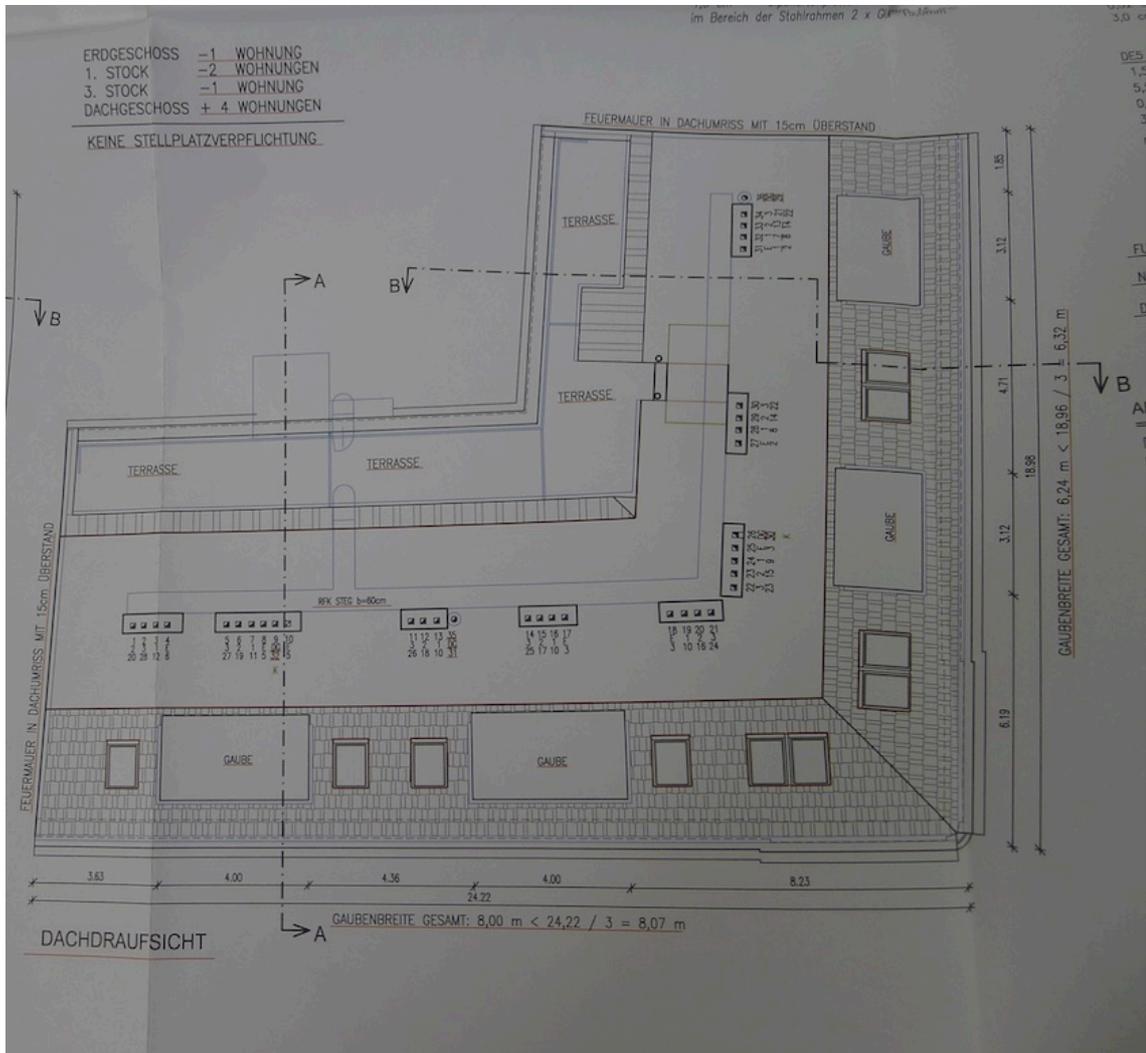


Abb. 20: Grundriss 2. Dachgeschoss gem. Einreichplanung



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 21: Grundriss Dachdraufsicht gem. Einreichplanung



Quelle: Bauakt MA 37

Nach der Parifizierung kam es mit dem Bescheid vom 16. August 2016 zu einer Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, bei dem die ursprünglich im 2. Dachgeschoss situierten und mit dem 1. Dachgeschoss verbundenen Räumlichkeiten als drei selbstständige Wohneinheiten abgeändert wurden. Somit bestehen derzeit insgesamt 7 Dachgeschosswohnungen.



10. Bezirk, Waldgasse ONr. 31  
Gst.Nr. 1278 in  
EZ 1812 der Kat. Gem. Favoriten



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung I  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37610  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610  
E-Mail: ggs.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at  
www.bauen.wien.at

rk: 17.9.16

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/10-431881-2014-38	Ing. Schermann Techn. Amtsrat	01/4000-37614	Wien, 16.08.2016

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben ( 1.Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 9. Juli 2014, Zl.: MA 37/10 – Waldgasse 31-47399/2013/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Raumaufteilungen und Raumwidmungen sowie Tür- und Fensteröffnungen werden geringfügig abgeändert.

Die im 2.Dachgeschoss bestehenden Räumlichkeiten welche mit den Wohneinheiten vom 1 Dachgeschoss verbunden waren werden zu drei selbstständigen Wohneinheiten ausgebaut. Im 1. Dachgeschoß werden hofseitig zwei Balkone hergestellt.

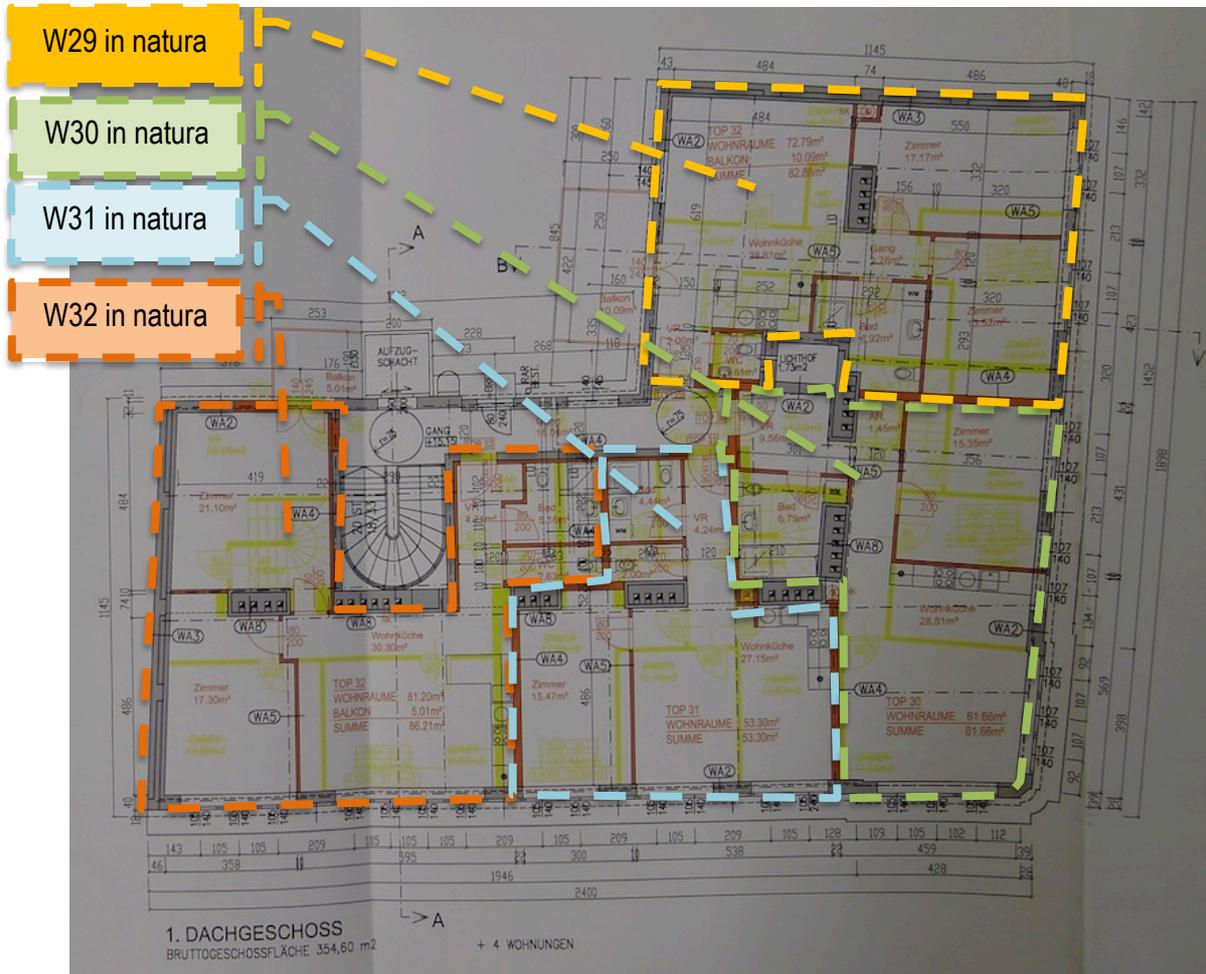
II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das bestehende Stiegenhaus sowie der Aufzugschacht werden in das 2. Dachgeschoss hochgeführt.



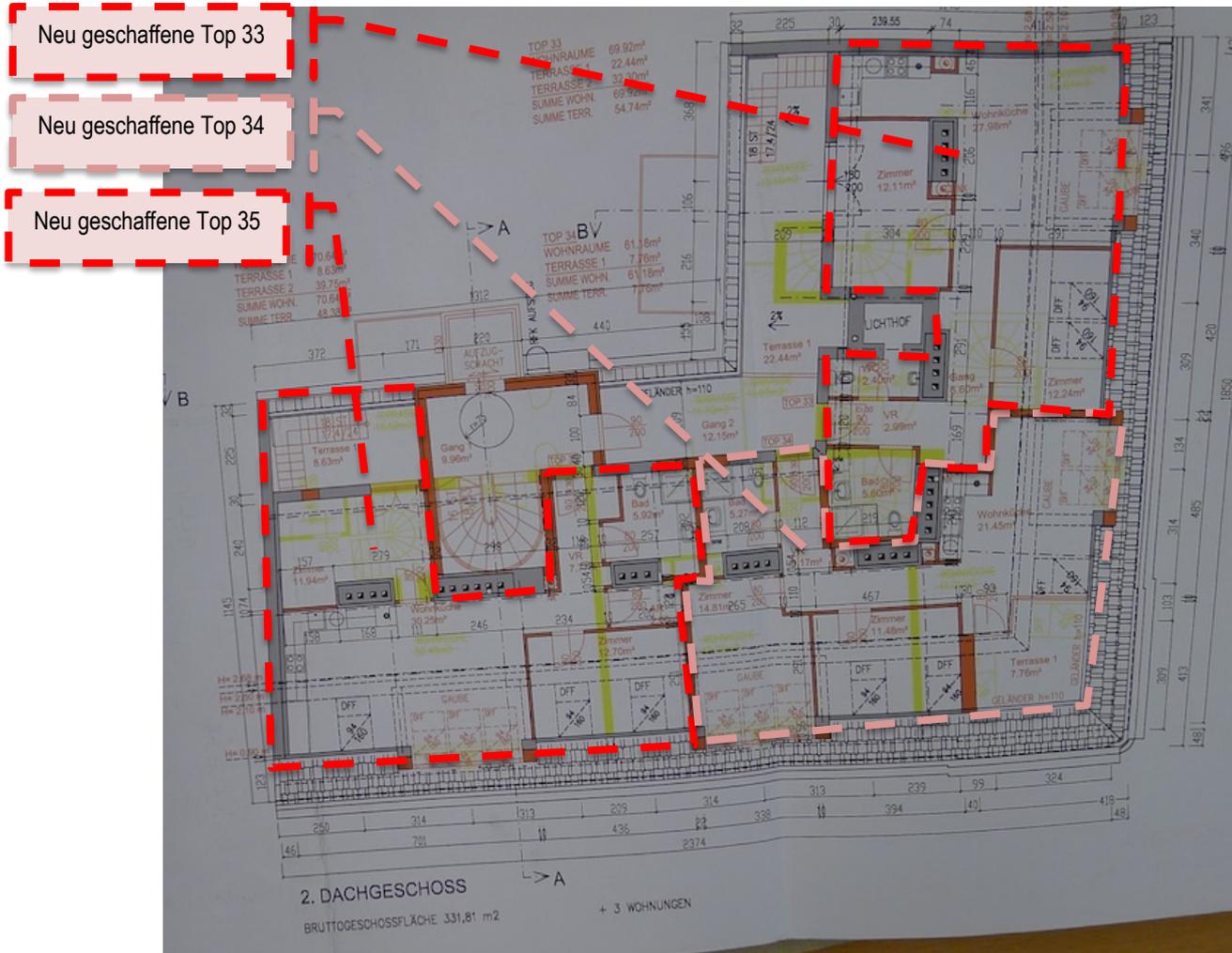
Abb. 22: Grundriss 1. Dachgeschoss gem. Auswechslungsplan



Quelle: Bauakt MA 37

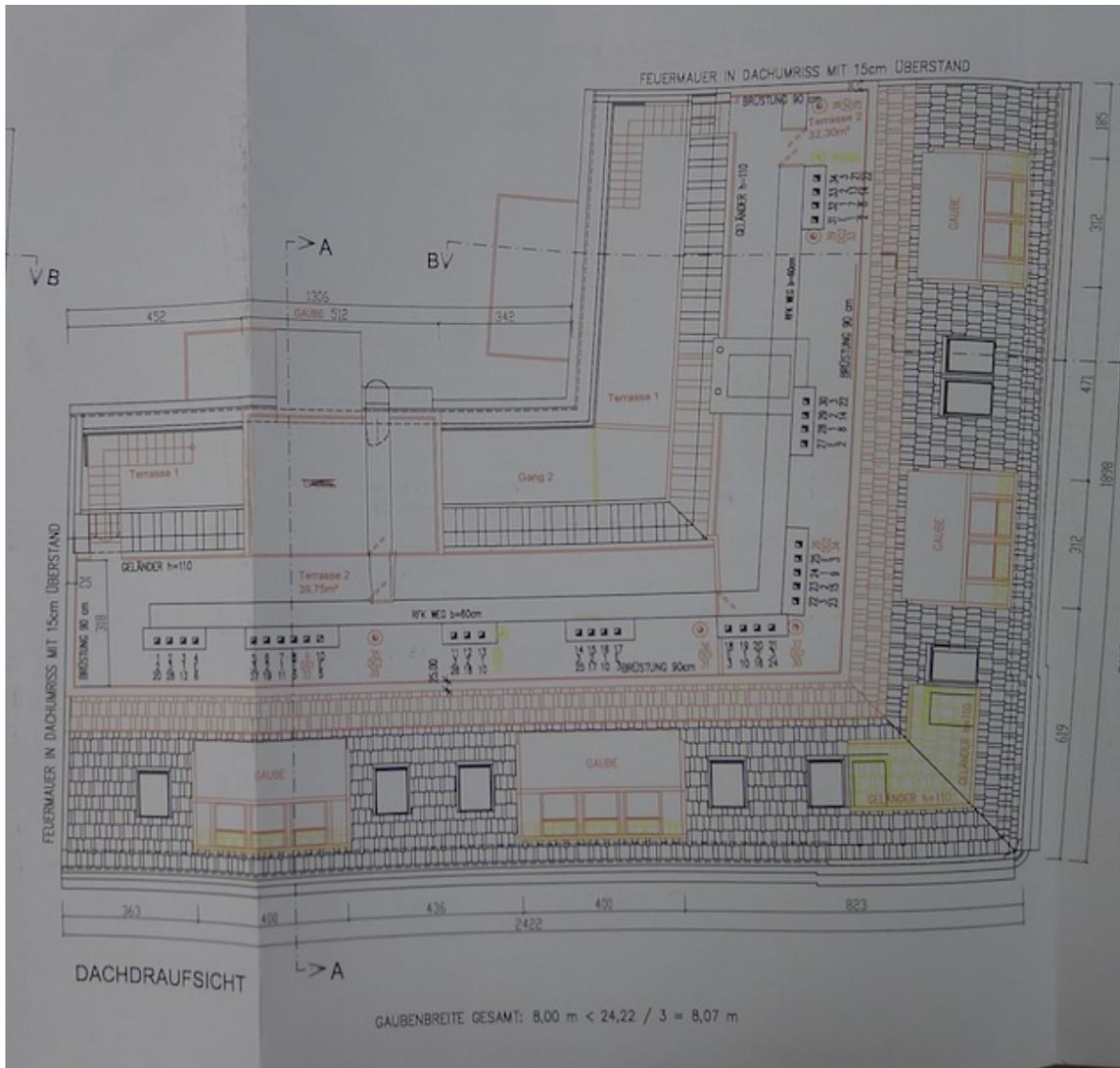


Abb. 23: Grundriss 2. Dachgeschoss gem. Auswechslungsplan



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 24: Grundriss Dachdraufsicht gem. Auswechslungsplan



Quelle: Bauakt MA 37

Diese drei zusätzlichen Wohnungen sind im Nutzwertgutachten jedoch nicht enthalten, da dieses auf Basis der ursprünglichen Einreichplanung aus dem Jahr 2014 erstellt wurde.

Die unter der B-LNr. 41 mit 116/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse, Einlagerungsraum 29 wurde mit Beschluss vom 30. Dezember 2024 ebenfalls vom Bewertungsumfang umfasst.

Die – abweichend vom Nutzwertgutachten – im 2. Dachgeschoss vorhandenen Top 33, 34 und 35 sind aus der Sicht des Sachverständigen ebenfalls bewertungsgegenständlich, da diese Flächen gemäß dem Nutzwertgutachten flächenmäßig – aufgrund der ursprünglich geplanten



maisonetteartigen Ausführung der Dachgeschosswohnungen – bei den bewertungsgegenständlichen Objekten enthalten sind. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, sämtliche bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte Top 29, 30, 31 und 32 im 1. Dachgeschoss sowie die grundbücherlich nicht vorhandenen Top 33, 34 und 35 im 2. Dachgeschoss als wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen. Einem präsuntiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

**Legende:**

AW	Abwasch	GT	Gastherme
BW	Badewanne	HWB	Handwaschbecken
DFF	Dachflächenfenster	KSF	Kunststofffenster
DU	Dusche	WB	Waschbecken
GS	Geschirrspüler	WMA	Waschmaschinenanschluss

**2.6.1. Objektbestand Top 29**

Das Top 29 ist im 1. Dachgeschoss der Liegenschaft situiert. Der Zugang vom allgemeinen Gang erfolgt über eine einflügelige Holzeingangstür. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit Wohnküche, einen Abstellraum, ein Bad mit WC, zwei Zimmer, einen Balkon und ist straßenseitig in Richtung Puchsbaumgasse bzw. hofseitig ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster, ein Querlüften ist möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Abstellraum situierten Gastherme und vermutlich einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. mittels eines Sprossenradiators im Badezimmer.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als neuwertig eingestuft werden.

Abb. 25: Grundriss Top 29



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich die Raumwidmung weicht im WC ab – dieses ist in natura als Abstellraum ausgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen die Top 29 irrtümlich bei der Flächenangabe als Top 32 ausgewiesen ist.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum mit Wohnküche	33,57	Fliesen, Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF, 1 einflügelige hofseitige Balkontür, Außenrollläden	Klimaanlage, Herd, AW, Gegensprechanlage	neuwertig
Abstellraum	1,61	Fliesen	gemalt	gemalt	-	GT	durchschnittlich
Bad mit WC	6,92	Fliesen	verflies	gemalt	-	Sprossenradiator, Hänge-WC, WB, WMA, bodengleiche DU, Lüftung	neuwertig
Zimmer 1	17,17	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	Klimaanlage	neuwertig
Zimmer 2	13,52	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	Klimaanlage	neuwertig
Balkon		Steinplatten				Metallabsturzicherung	
<b>72,79</b>							



### 2.6.1.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) vom 21. Juli 2014 ist eine Fläche von 110,37 m<sup>2</sup> für das bewertungsgegenständliche Objekt Top 29 bzw. 10,16 m<sup>2</sup> für die Terrasse ausgewiesen:

Geschoß	Top	Einheit	NF [m <sup>2</sup> ]	NW/m <sup>2</sup>	NF * NW/m <sup>2</sup>	ENW	GNW	
Dachgeschoß	29	Wohnung mit Terrasse	110,37	1,000	110,37	110		
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				3		
							113	
		Einlagerungsraum 29	10,20	0,250	2,55	3		116
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:						
		Terrasse	10,16	0,250	2,540	3		

Quelle: NWG Urkunde TZ 3814/2015

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 72,79 m<sup>2</sup> bzw. der Balkon eine Fläche von 10,09 m<sup>2</sup> auf. Hinsichtlich des laut Nutzwertgutachtens zugeordneten Kellerabteils liegen keine Informationen vor. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.1.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage eines bei der Befundaufnahme am 08. Mai 2025 anwesenden Vertreters der Hauptmieterin ist die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet bzw. untervermietet.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:

<b>Mietgegenstand</b>	<p>Wohnung Waldgasse 31/Top 29, bestehend aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche WC, Balkon/eine Loggia/eine Terrasse 10,09 m<sup>2</sup></p> <p>Kellerabteil</p> <p>Nutzfläche: rund 72,79 m<sup>2</sup></p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p>
-----------------------	--



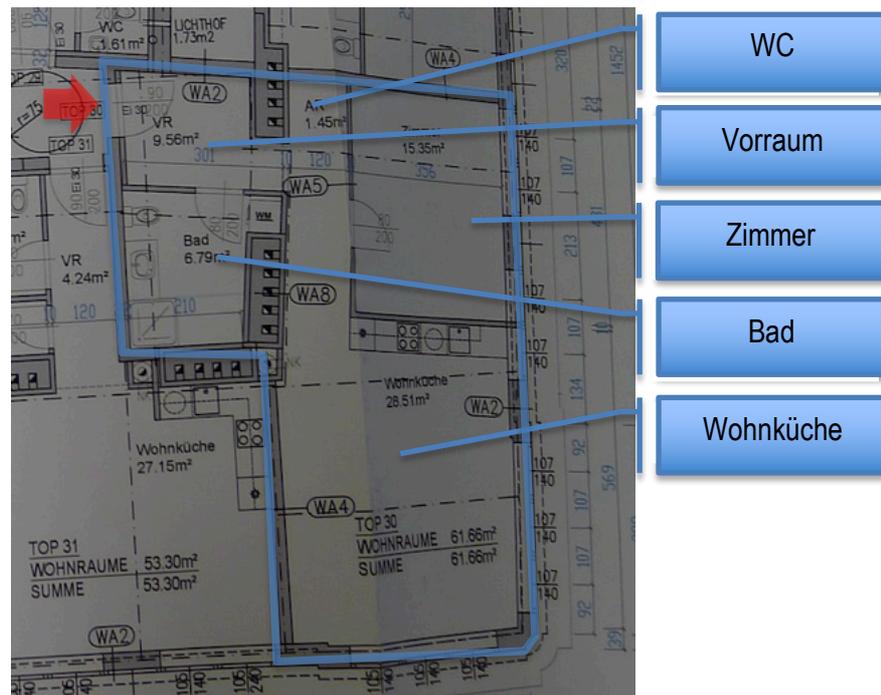
	<p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p> <p>Vermietung zu Wohnzwecken; eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro/Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.</p> <p>Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. September 2024
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	VPI 2022, Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, Schwellenwert beträgt 5 %, das bedeutet, dass nur Indexschwankungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können.
<b>Kaution</b>	€ 2.100,--

### 2.6.2. Objektbestand Top 30

Das Top 30 ist im 1. Dachgeschoss der Liegenschaft situiert. Der Zugang vom allgemeinen Gang erfolgt über eine einflügelige Holzeingangstür. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, ein WC, ein Zimmer und eine Wohnküche und ist straßenseitig, sowohl in Richtung Waldgasse als auch in Richtung Puchsbaumgasse ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster, ein Querlüften ist bedingt möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und vermutlich einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. mittels eines Sprossenradiators im Badezimmer.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als neuwertig eingestuft werden.

Abb. 26: Grundriss Top 30



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich die Raumwidmung weicht im Abstellraum ab – dieser ist in natura als WC ausgeführt.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	9,56	Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Bad	6,79	Fliesen	verflies	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WMA, WB, Lüftung, GT	neuwertig
WC	1,45	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, Lüftung	neuwertig
Zimmer	15,35	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	neuwertig
Wohnküche	28,51	Parkett	gemalt	gemalt	2 dreiteilige straßenseitige KSF sowie ein straßenseitiges KSF, Außenrollläden	Doppelkochplatte, AW	neuwertig
<b>61,66</b>							

### 2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) vom 21. Juli 2014 ist eine Fläche von 104,37 m<sup>2</sup> für das bewertungsgegenständliche Objekt Top 30 bzw. 10,93 m<sup>2</sup> für die Terrasse ausgewiesen:

Geschoß	Top	Einheit	NF [m <sup>2</sup> ]	NW/m <sup>2</sup>	NF * NW/m <sup>2</sup>	ENW	GNW
Dachgeschoß	30	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	104,37	1,000	104,37	104 3	
		Einlagerungsraum 30	8,98	0,250	2,25	107 2	109
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	10,93	0,250	2,733	3	

Quelle: NWG Urkunde TZ 3814/2015

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 61,66 m<sup>2</sup> auf. In natura ist keine Terrasse vorhanden. Hinsichtlich des laut Nutzwertgutachtens zugeordneten Kellerabteils liegen keine Informationen vor. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet bzw. untervermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende (es wird darauf hingewiesen, dass der



Mietvertrag unvollständig übermittelt wurde und keine Informationen zum vereinbarten Hauptmietzins, zur Wertsicherungsvereinbarung, zum Verwendungszweck bzw. zu einem etwaigen Weitergaberecht/Untervermietungsrecht vorliegen):

<b>Mietgegenstand</b>	<p>Wohnung Waldgasse 31/Top 30, bestehend aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche WC, Balkon</p> <p>Kellerabteil</p> <p>Nutzfläche: rund 61,66 m<sup>2</sup></p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p> <p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Oktober 2023
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	?
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	?
<b>Kautions</b>	€ 1.800,--

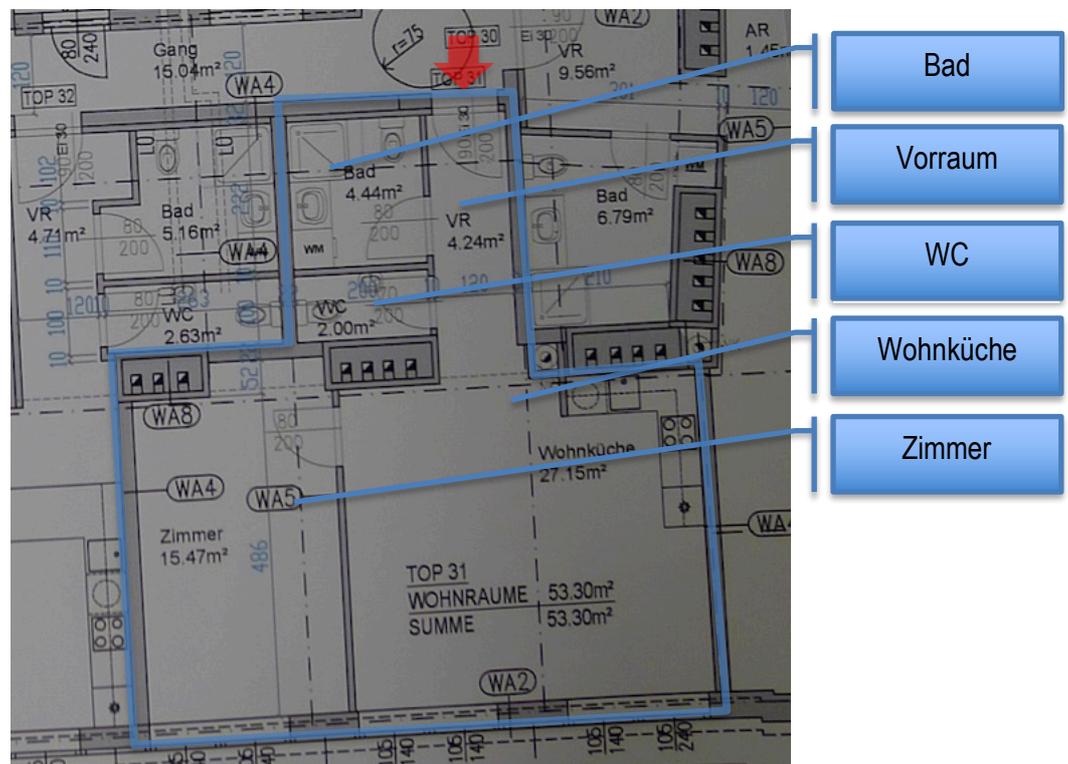
Es wird davon ausgegangen, dass der Hauptmietzins – da der Mietvertrag von der Gestaltung wie die weiteren übermittelten Mietverträge aufgebaut ist – ebenfalls als Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,00 (inkl. BK und USt) vereinbart wurde.

### 2.6.3. Objektbestand Top 31

Das Objekt Top 31 ist im 1. Dachgeschoss des Gebäudes situiert. Der Zugang vom allgemeinen Gang erfolgt über eine einflügelige Holzeingangstür. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit offenem Zugang zur Wohnküche, ein WC, ein Bad und ein Zimmer. Sie ist straßenseitig in Richtung Waldgasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, ein Querlüften ist nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC situierten Gasterme und einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. eines Sprossenradiator im Badezimmer.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als neuwertig eingestuft werden.

**Abb. 27: Grundriss Top 31**



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	4,24	Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Bad	4,44	Fliesen	verflies	gemalt	-	Sprossenradiator, bodengleiche DU, WMA, WB, Lüftung	neuwertig
WC	2,00	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, GT, Lüftung	neuwertig
Wohnküche	27,15	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Doppelkochplatte, AW	neuwertig
Zimmer	15,47	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	-	neuwertig
<b>53,30</b>							

### 2.6.3.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) vom 21. Juli 2014 ist eine Fläche von 117,46 m<sup>2</sup> für das bewertungsgegenständliche Objekt Top 31 bzw. 11,70 m<sup>2</sup> für die Terrasse ausgewiesen:

Geschoß	Top	Einheit	NF [m <sup>2</sup> ]	NW/m <sup>2</sup>	NF * NW/m <sup>2</sup>	ENW	GNW
Dachgeschoß	31	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	117,46	1,000	117,46	117 3	
		Einlagerungsraum 31	8,98	0,250	2,25	2	122
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	11,70	0,250	2,925	3	

Quelle: NWG Urkunde TZ 3814/2015

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 53,30 m<sup>2</sup> auf. In natura ist keine Terrasse vorhanden. Hinsichtlich des laut Nutzwertgutachtens zugeordneten Kellerabteils liegen keine Informationen vor. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.3.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet bzw. untervermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:



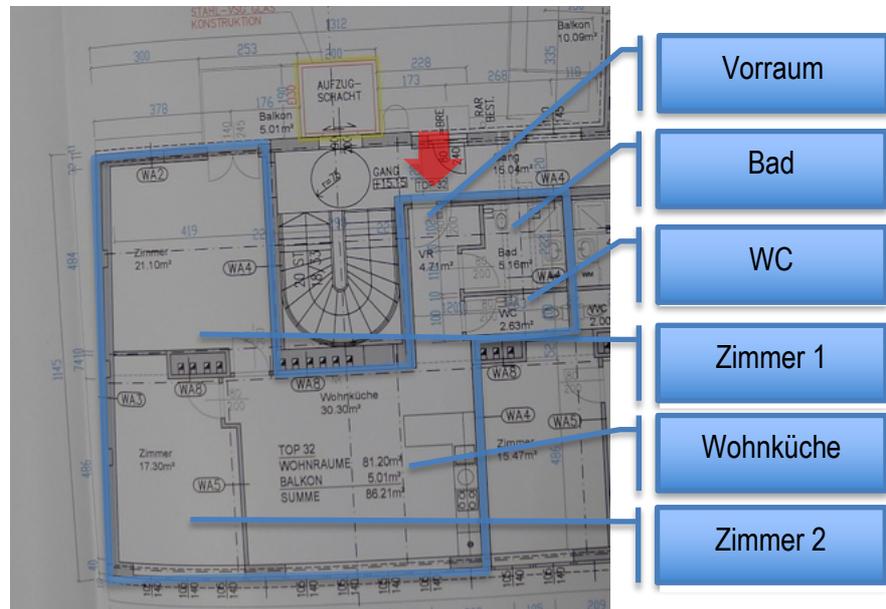
<b>Mietgegenstand</b>	<p>Wohnung Top 31, bestehend aus 2 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche, WC, Balkon</p> <p>Kellerabteil mitvermietet</p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Nutzfläche: rund 53,30 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p> <p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p> <p>Vermietung zu Wohnzwecken; eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro/Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.</p> <p>Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Oktober 2023
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	VPI 2022, Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, Schwellenwert beträgt 5 %, das bedeutet, dass nur Indexschwankungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können.
<b>Kautions</b>	€ 1.500,--

## 2.6.4. Objektbestand Top 32

Das Objekt Top 32 ist im 1. Dachgeschoss des Gebäudes situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum mit offener gestalteter Wohnküche, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern und einem hofseitigen Balkon. Sie ist sowohl straßenseitig in Richtung Waldgasse als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Aufgrund der Konfiguration ist die Möglichkeit des Querlüftens gegeben. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC situierten Gastherme und einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. eines Sprossenradiators im Bad.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand der Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden.

Abb. 28: Grundriss Top 32



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	4,71	Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Bad	5,16	Fliesen	verflies	gemalt	-	Sprossenradiator, bodengleiche DU, WMA, WB, Lüftung	neuwertig
WC	2,63	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, Lüftung, GT	neuwertig
Wohnküche	30,30	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF, Außenrollläden	Klimaanlage, Einbauküche mit Herd, AW	neuwertig
Zimmer 1	17,30	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF, Außenrollläden	Klimaanlage	neuwertig
Zimmer 2	21,10	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF, 1 einflügelige hofseitige Balkontür, Außenrollläden	Klimaanlage	neuwertig
Balkon		befestigt, Teppich				Metallabsturzicherung	
<b>81,20</b>							

### 2.6.4.1. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) vom 21. Juli 2014 ist eine Fläche von 128,07 m<sup>2</sup> für das bewertungsgegenständliche Objekt Top 32 bzw. 15,52 m<sup>2</sup> für die Terrasse ausgewiesen:

Geschoß	Top	Einheit	NF [m <sup>2</sup> ]	NW/m <sup>2</sup>	NF * NW/m <sup>2</sup>	ENW	GNW
Dachgeschoß	32	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	128,07	1,000	128,07	128 4	
		Einlagerungsraum 32	15,50	0,250	3,88	132 4	136
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	15,52	0,250	3,880	4	

Quelle: NWG Urkunde TZ 3814/2015

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 81,20 m<sup>2</sup> auf. In natura ist keine Terrasse, sondern ein Balkon mit 5,01 m<sup>2</sup> (gem. Ausführungsplan) vorhanden. Hinsichtlich des laut Nutzwertgutachtens zugeordneten Kellerabteils liegen keine Informationen vor. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



#### 2.6.4.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom Mieter ein Mietvertrag vorgelegt, bei dem die DEMAX Immobilien GmbH als Vermieter aufscheint. In welchem Vertragsverhältnis diese zur Verpflichteten steht, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Die wesentlichen Untermietvertragspunkte sind folgende:

<b>Mietgegenstand</b>	Wohnung Top 32, bestehend aus Wohnraum mit Wohnküche, Bad, WC, zwei Zimmer, Abstellraum, Balkon und dazugehörigem Kellerraum.  Nutzfläche: 81 m <sup>2</sup>  Nutzfläche Balkon: 5,01 m <sup>2</sup>  Vermietung zu Wohnzwecken
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Oktober 2022
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	€ 820,00 (zuzüglich BK und 10 % USt)
<b>Mietdauer</b>	3 Jahre
<b>Indexierung</b>	VPI 2019, Ausgangsbasis ist die für den Monat August 2019 bekanntgegebene Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 5 % der Indexzahl nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
<b>Kaution</b>	-
<b>Sonstiges</b>	Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Zur Festhaltung des vertragsgegenständlichen Inventars werden Fotos angefertigt, welche dem Vertrag beigegeben werden und von den Mietern auf der Rückseite unterfertigt werden.

### 2.6.5. Objektbestand Top 33

Das Objekt befindet sich im 2. Dachgeschoss der Liegenschaft und wird vom offen gestalteten Gangbereich über eine einflügelige Holztür betreten. Es besteht aus einem Vorraum mit offen gestaltetem Gangbereich und Wohnküche, einem Bad, einem WC, einem Zimmer sowie einer Terrasse im 2. Dachgeschoss und einer Dachterrasse, die über diese begehbar ist.

Die Wohnung ist straßenseitig in Richtung Puchsbaumgasse bzw. hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster und hofseitige Terrassen. Die Außenjalousien sind vermutlich elektrisch steuerbar. Aufgrund der Konfiguration ist die Möglichkeit des Querlüftens gegeben. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC befindlichen Gastherme und vermutlich einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. einem Sprossenradiator im Bad.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand der Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden.

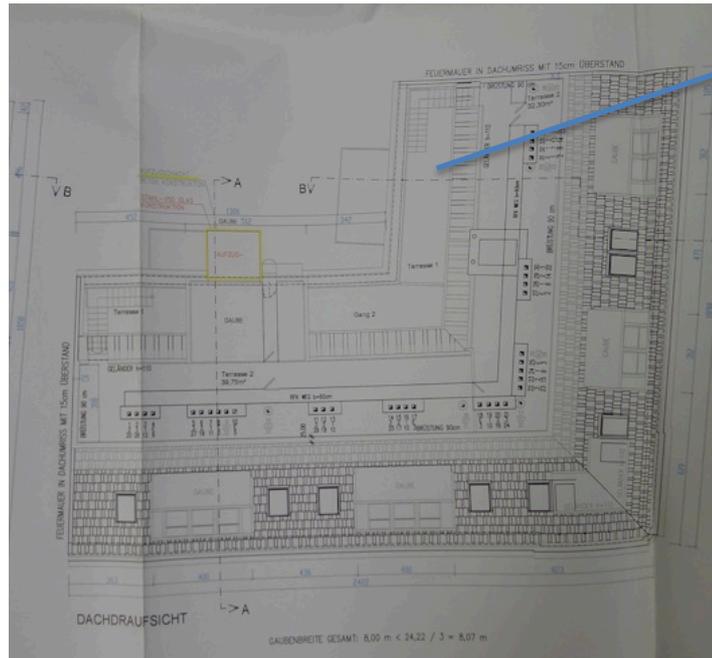
**Abb. 29: Grundriss Top 33 2. Dachgeschoss**



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich im Bereich der Wohnküche wurden Zwischenwände entfernt und dadurch ein Zimmer in die Wohnküche integriert. Weiters verfügt das WC über kein Lichthoffenster.

Abb. 30: Grundriss Top 33 Dachterrasse



Dachterrasse

Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	2,99	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Bad	5,60	Fliesen	verflies	gemalt	-	Stufe vom Vorraum vorhanden, Sprossenradiator, BW, WB, Lüftung, bodengleiche DU	neuwertig
WC	2,40	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, WMA, GT, Lüftung	neuwertig
Gang	6,60	Parkett	gemalt	gemalt	-	-	neuwertig
Zimmer	12,24	Parkett	gemalt	gemalt	2 DFF, Außenbeschattung	Klimaanlage	neuwertig



Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Wohnküche	40,09	Parkett	gemalt	gemalt	2 DFF, doppelflügelige Terrassentür	Klimaanlage, Herd, AW	neuwertig
Terrasse		Holzboden				Metallgeländer mit Glasabsturzicherung, Aufgang zur Dachterrasse	
Dachterrasse		Holzboden				Aufgang über I-förmige Metallgittertreppe (ca. 80 cm Breite) mit einem Viertelpodest und Metallgeländer, Metallgeländer mit Glasabsturzicherung auf der Terrasse; Kaminköpfe vorhanden	
<b>69,92</b>							

### 2.6.5.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) ist die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht enthalten.

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 69,92 m<sup>2</sup> auf. Die Terrasse im 2. Dachgeschoss verfügt gemäß Planunterlagen über eine Fläche von 22,44 m<sup>2</sup> und die Dachterrasse über eine Fläche von 32,30 m<sup>2</sup>. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.5.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet bzw. untervermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:

<b>Mietgegenstand</b>	Wohnung Top 33, bestehend aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche, WC, Balkon/Loggia/eine Terrasse 54,72 m <sup>2</sup>
-----------------------	---



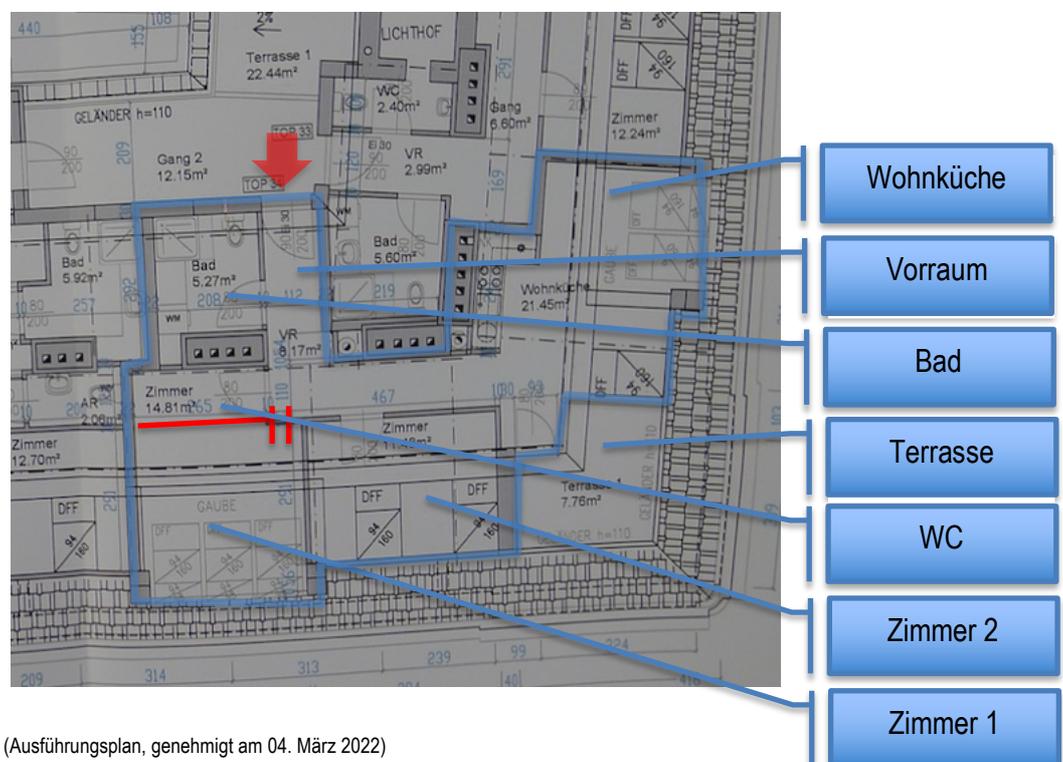
	<p>Kellerabteil mitvermietet</p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Nutzfläche: rund 69,85 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p> <p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p> <p>Vermietung zu Wohnzwecken; eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro/Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.</p> <p>Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Jänner 2024
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	VPI 2022, Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, Schwellenwert beträgt 5 %, das bedeutet, dass nur Indexschwankungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können.
<b>Kaution</b>	€ 2.100,--

### 2.6.6. Objektbestand Top 34

Das Objekt ist im 2. Dachgeschoss des Gebäudes situiert und wird vom offen gestalteten Gangbereich über eine einflügelige Holztür erschlossen. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern und einer offen gestalteten Wohnküche mit Zugang zur Terrasse. Sie ist straßenseitig sowohl in Richtung Waldgasse als auch in Richtung Puchsbaumgasse ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Aufgrund der Konfiguration ist die Möglichkeit des Querlüftens bedingt gegeben. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC situierten Gastherme und einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. eines Sprossenradiators im Badezimmer.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand der Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden.

**Abb. 31: Grundriss Top 34 2. Dachgeschoss**



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich das Zimmer 1 wurde baulich abgeändert und durch Errichtung einer Zwischenwand ein WC geschaffen.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	8,17	Fliesen, Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Zimmer 1	14,81	Parkett	gemalt	gemalt	3 DFF mit Beschattung	Klimaanlage	neuwertig
Wohnküche	21,45	Parkett	gemalt	gemalt	3 DFF mit Beschattung, Terrassentür	Klimaanlage, AW, Herd, GS	neuwertig
WC		Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, GT, Lüftung	neuwertig
Zimmer 2	11,48	Parkett	gemalt	gemalt	2 DFF, Beschattung	Klimaanlage	neuwertig
Bad	5,27	Fliesen	verflies	gemalt	-	Sprossenradiator, WB, BW, WMA, Lüftung	neuwertig
Terrasse		Holzboden				gemauerte Absturzsicherung	
<b>61,18</b>							

### 2.6.6.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) ist die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht enthalten.

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 61,18 m<sup>2</sup> auf. Die Terrasse im 2. Dachgeschoss verfügt gemäß Planunterlagen über eine Fläche von 7,76 m<sup>2</sup>. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.6.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet bzw. untervermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:



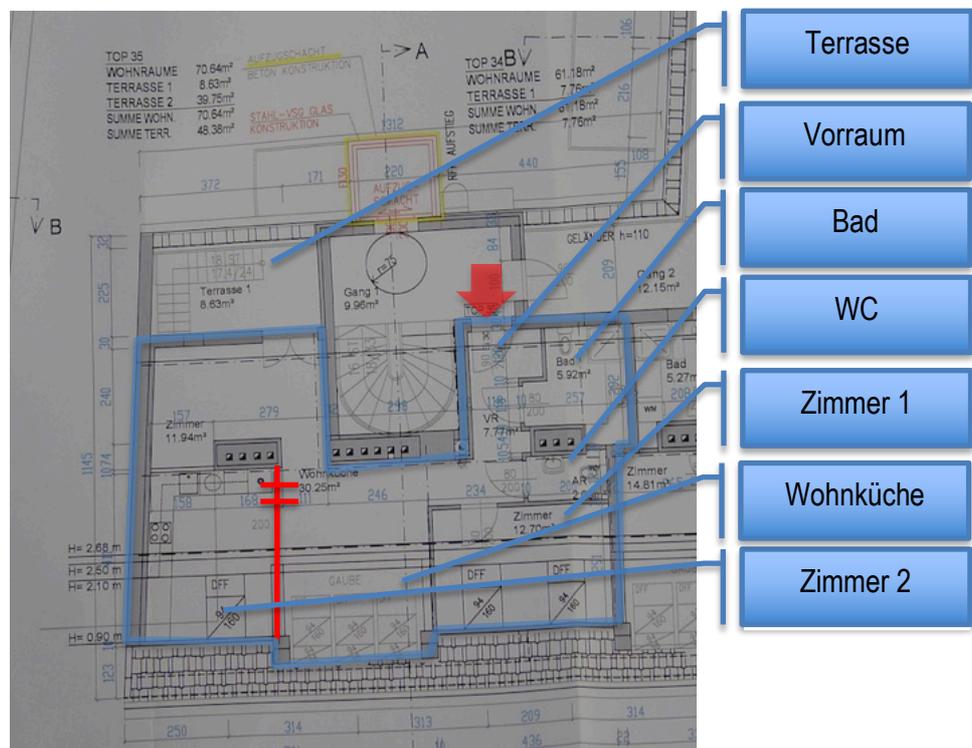
<b>Mietgegenstand</b>	<p>Wohnung Top 34, bestehend aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche, WC, Balkon/Loggia/eine Terrasse 7,76 m<sup>2</sup>, Kellerabteil mitvermietet</p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Nutzfläche: rund 60,21 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p> <p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p> <p>Vermietung zu Wohnzwecken; eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro/Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.</p> <p>Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Jänner 2024
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	VPI 2022, Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, Schwellenwert beträgt 5 %, das bedeutet, dass nur Indexschwankungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können.
<b>Kaution</b>	€ 1.800,--

### 2.6.7. Objektbestand Top 35

Das Objekt ist im 2. Dachgeschoss des Gebäudes situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Das Objekt gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, ein WC, zwei Zimmer, eine Wohnküche mit Zugang zur Terrasse bzw. eine Dachterrasse. Der Stiegenaufgang zur Dachterrasse wurde stichprobenartig vermessen; dessen Breite beträgt ca. 60 cm und wurde anders als in den planlichen Darstellungen ausgeführt. Die Wohnung ist straßenseitig in Richtung Waldgasse und hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen und die Terrassen hofseitig ausgerichtet. Aufgrund der Konfiguration ist die Möglichkeit des Querlüftens gegeben. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC situierten Gastherme und vermutlich einer Fußbodenheizung in der Wohnung bzw. einem Sprossenradiator im Bad.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand der Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden.

**Abb. 32: Grundriss Top 35 2. Dachgeschoss**

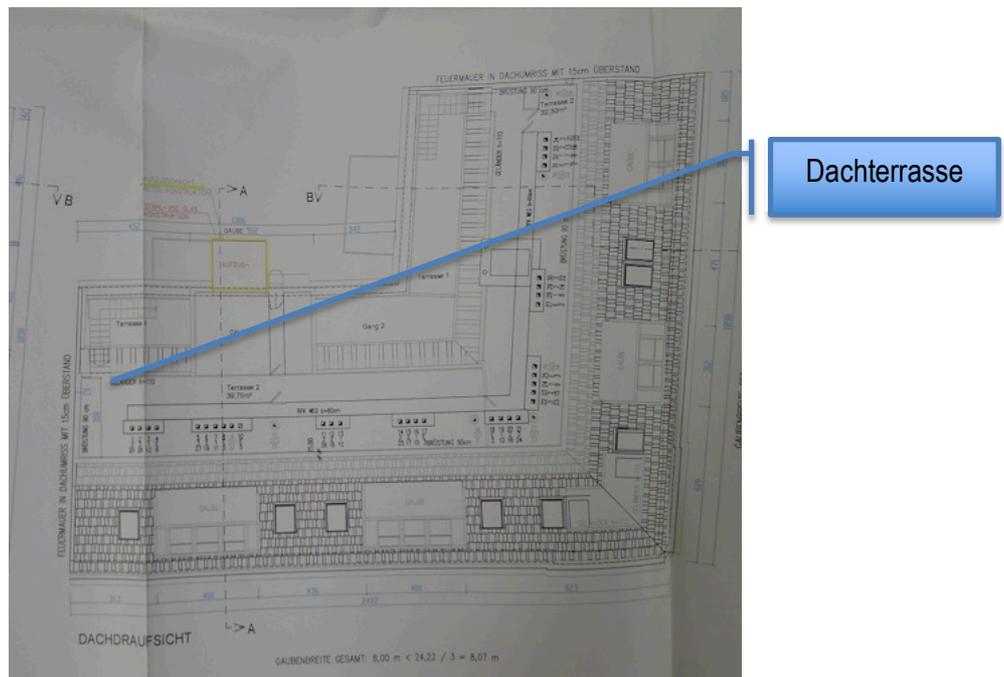


Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich im Bereich der Wohnküche wurde eine Zwischenwand errichtet und dadurch ein Zimmer geschaffen.

Die Außentreppe auf die Dachterrasse weist in ihrer Breite und Steilheit vermutlich keine normmäßige Ausführung auf.

**Abb. 33: Grundriss Top 35 Dachterrasse**



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorraum	7,77	Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	neuwertig
Bad	5,92	Fliesen	verflies	gemalt, mit Spots	-	Sprossenradiator, BW, WB, Lüftung, verm. WMA	neuwertig
WC	2,06	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, HWB, GT, Lüftung	neuwertig
Zimmer 1	12,70	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige DFF, Beschattung	Klimaanlage	neuwertig



Raum	m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
Wohnküche	42,19	Parkett	gemalt	gemalt	3 straßenseitige DFF, Beschattung, doppelflügelige Terrassentür, Außenjalousien	Klimaanlage, Herd, AW, GS	neuwertig
Zimmer 2		Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges DFF, Beschattung	Klimaanlage	neuwertig
Terrasse		Holzboden				Metallgeländer mit Glasabsturzicherung, Aufgang zur Dachterrasse	
Dachterrasse		Holzboden				Aufgang über I-förmige Metallgittertreppe (ca. 60 cm Breite) mit einem Viertelpodest und Metallgeländer, Metallgeländer mit Glasabsturzicherung auf der Terrasse; Kaminköpfe vorhanden	
<b>70,64</b>							

### 2.6.7.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015) ist die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht enthalten.

Gemäß dem Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022, weist das Objekt eine Fläche von 70,64 m<sup>2</sup> auf. Die Terrasse im 2. Dachgeschoss verfügt gemäß Planunterlagen über eine Fläche von 8,63 m<sup>2</sup> und die Dachterrasse über eine Fläche von 39,75 m<sup>2</sup>. Es wird in weiterer Folge von der Fläche gem. Ausführungsplan ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

### 2.6.7.2. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet bzw. untervermietet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des Hauptmietvertrages sind folgende:



<b>Mietgegenstand</b>	<p>Wohnung Top 35, bestehend aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer/Dusche, WC, Balkon/Loggia/eine Terrasse 45,26 m<sup>2</sup>, Kellerabteil mitvermietet</p> <p>Heizung: Heiztherme</p> <p>Nutzfläche: rund 71,95 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung kein Erstbezug, bereits abgewohnt, es müssen diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Küche wird vom Mieter bereitgestellt.</p> <p>Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben.</p> <p>Vermietung zu Wohnzwecken; eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro/Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.</p> <p>Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet.</p>
<b>Mietvertragsbeginn</b>	01. Jänner 2024
<b>Vereinb. Hauptmietzins</b>	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)
<b>Mietdauer</b>	unbestimmte Zeit
<b>Indexierung</b>	VPI 2022, Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, Schwellenwert beträgt 5 %, das bedeutet, dass nur Indexschwankungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können.
<b>Kautions</b>	€ 2.100,--



## 2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden von der derzeitigen Hausverwaltung (Dr. Eva Lintner und Doris Lintner KG Gebäudeverwaltung und Immobilienmakler) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung 06/2025		UST-Satz	Vorschreibung 06/2025		UST-Satz
	<b>Top 29</b>			<b>Top 30</b>	
Rep.Fonds WE	77,16 €	0%	Rep.Fonds WE	65,36 €	0%
Betriebskosten	192,28 €	10%	Betriebskosten	163,02 €	10%
Aufzug 1	20,68 €	10%	Aufzug 1	17,52 €	10%
<b>Netto</b>	<b>290,12 €</b>		<b>Netto</b>	<b>245,90 €</b>	
Ust	21,30 €		Ust	18,05 €	
<b>Gesamt Brutto</b>	<b>311,42 €</b>		<b>Gesamt Brutto</b>	<b>263,95 €</b>	

Vorschreibung 06/2025		UST-Satz	Vorschreibung 06/2025		UST-Satz
	<b>Top 31</b>			<b>Top 32</b>	
Rep.Fonds WE	56,50 €	0%	Rep.Fonds WE	86,07 €	0%
Betriebskosten	141,36 €	10%	Betriebskosten	214,70 €	10%
BK-Aufzug	15,14 €	10%	BK-Aufzug	23,08 €	10%
<b>Netto</b>	<b>213,00 €</b>		<b>Netto</b>	<b>323,85 €</b>	
Ust	15,65 €		Ust	23,78 €	
<b>Gesamt Brutto</b>	<b>228,65 €</b>		<b>Gesamt Brutto</b>	<b>347,63 €</b>	

Vorschreibung 06/2025		UST-Satz	Vorschreibung 06/2025		UST-Satz
	<b>Top 33</b>			<b>Top 34</b>	
Rep.Fonds WE	74,11 €	0%	Rep.Fonds WE	64,85 €	0%
Betriebskosten	184,68 €	10%	Betriebskosten	161,50 €	10%
Aufzug 1	19,87 €	10%	BK-Aufzug	17,40 €	10%
<b>Netto</b>	<b>278,66 €</b>		<b>Netto</b>	<b>243,75 €</b>	
Ust	20,46 €		Ust	17,89 €	
<b>Gesamt Brutto</b>	<b>299,12 €</b>		<b>Gesamt Brutto</b>	<b>261,64 €</b>	

Vorschreibung 06/2025		UST-Satz
	<b>Top 35</b>	
Rep.Fonds WE	74,88 €	0%
Betriebskosten	186,58 €	10%
BK-Aufzug	20,07 €	10%
<b>Netto</b>	<b>281,53 €</b>	
Ust	20,67 €	
<b>Gesamt Brutto</b>	<b>302,20 €</b>	



## 2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen erteilte die Hausverwaltung die Information, dass die Aufteilung per m<sup>2</sup> abgerechnet wird und für die Aufteilung der Liftkosten ein eigener BK-Schlüssel gilt. Unter Punkt VII und XII des Wohnungseigentumsvertrages (TZ 3814/2015) ist diesbezüglich folgendes geregelt:

### VII.

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß

1. die Kosten der Instandhaltung eines jeden Wohnungseigentumsobjektes und der zu jedem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Bestandteile vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind und
2. die Aufwendungen für die im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft, wie folgt aufgeteilt werden:

Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die sich für die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft ergebenden Aufwendungen, wie insbesondere:

- a) Betriebskosten einschließlich der Liegenschaftsabgaben, Kosten für den laufenden Betrieb des Aufzuges nach Maßgabe des Punktes XIII., Aufwendungen für Rauchfangkehrer, Stiegenhausbeleuchtung, Müllabfuhr, Wegreinigung, Versicherungsprämien, Betreuung von Außenanlagen, Kleinreparaturen, Wasser- und Kanalgebühren, Grundstück und dergleichen,
- b) der Beitrag zur Bauerneuerungsrückstellung (Instandhaltungsreserve) der gegenständlichen Liegenschaft,
- c) die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

werden im Verhältnis der gemäß § 17 Mietrechtsgesetz ermittelten Nutzflächen aufgeteilt, so nicht im Folgenden Abweichendes vereinbart wird.

Grundsätzlich sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zu Rücklagen von den Wohnungseigentümern daher nach Maßgabe der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zu tragen (Berechnungsbasis ist die Wohnnutzfläche der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit).

Wohnbeiträge für Zubehörflächen:

Für den Rohdachboden sind bis zur Nutzung, spätestens ab Fertigstellungsanzeige des geplanten Dachausbaus keine Reparaturfonds Beiträge und keine Betriebskosten zu verrechnen.

Im Magazin 1 und 2 sollen Kellerabteile für die Dachwohnungen errichtet werden und bleiben diese bis dahin unbenutzt. Reparaturfond und Betriebskosten werden daher keine verrechnet. Sollte eine andere Nutzung dieser Räumlichkeiten vorgenommen werden, ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern jene fiktive Nutzfläche, die sich rechnerisch auf Grund der im Nutzwertgutachten vom



Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschläge ergibt.

(Beispiel: Regelnutzwert  $1/m^2$  minus Abschlag von  $0,6/m^2$ , sohin zugrunde zulegende Nutzfläche nur  $0,4/m^2$  pro  $m^2$  Nutzfläche).

Für Gang-WCs und Abstellräume werden bis zur Integration in den jeweiligen Wohnungsverbund keine Reparaturfond Beiträge und keine Betriebskosten verrechnet.

Für das Lager des Geschäftslokals Top 3/4 ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern jene fiktive Nutzfläche, die sich rechnerisch auf Grund der im Nutzwertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschläge ergibt.

(Beispiel: Regelnutzwert  $1/m^2$  minus Abschlag von  $0,6/m^2$ , sohin zugrunde zulegende Nutzfläche nur  $0,4/m^2$  pro  $m^2$  Nutzfläche).

Solange Altmietverträge bestehen, werden die Betriebskosten gemäß § 37 MRG verrechnet.

Zur Durchführung von Reparaturarbeiten wird eine Rücklage gebildet, welche von den Miteigentümern im Verhältnis der nach § 17 MRG ermittelten Wohnnutzfläche anteilig zu speisen ist. Die Höhe der Reparaturrücklage wird von der Miteigentümergeinschaft nach einem Vorschlag der Hausverwaltung festgesetzt. Für die erste Abrechnungsperiode wird der Beitrag zur Rücklage von € 1,03 pro  $m^2$  Wohnnutzfläche und Monat festgesetzt.

Sämtliche Aufwendungen werden mit einem voraussichtlich zur Deckung dieser laufenden Kosten ausreichenden Durchschnittsbetrag akontiert, der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird entsprechend verrechnet oder eingefordert. Im Falle des Weiterverkaufes des Vertragsobjektes gehen Guthaben und Passivum aus der laufenden Verrechnung auf den neuen Erwerber über, eine Ausfolgung des Guthabens erfolgt nicht.

Die Vertragsteile willigen ein, daß diese Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

Die Vertragsparteien vereinbaren gem. § 17 WEG 2002 nachstehende Benützungregelung hinsichtlich der im Folgenden angeführten allgemeinen Teile der Liegenschaft:

Die jeweiligen Eigentümer der Top Nummern 1 und 2, 7 und 8 sowie 21 und 22 erhalten das Recht die jeweiligen Gangflächen gemäß Skizze zur Benutzung der bereits jeweils zu den betreffenden Topnummern im Zubehörwohnungseigentum stehenden Gang-WCs in ihren Wohnungsverband räumlich auf ihre Kosten zu integrieren. Sämtliche Kosten der Herstellung dieser Integration der Gangflächen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer aus eigenen, bei vollkommener Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer, zu tragen.

Voraussetzung für dieses recht zur Nutzung, bzw. Einbeziehung in den Wohnungsverband, gemeinsam mit dem Gang WC ist, daß bei den Top Nummern 1 und 2, bzw. 7 und 8, sowie 21 und 22 jeweils Eigentümeridentität gegeben ist.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass für die ausschließliche Benutzung der ob angeführten Gangflächen aufgrund dieser Vereinbarung gem. § 17 WEG 2002 keinerlei Betriebskosten, Kosten des Reparaturfonds, etc. für die betreffenden Flächen den berechtigten Wohnungseigentümern entstehen.

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, einseitig unwiderruflich, über erste Aufforderung durch die ob angeführten



Berechtigten der dort angeführten Topnummern Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen, damit diese Flächen unentgeltlich in das Eigentum der Berechtigten bzw. deren Topnummern übertragen werden.  
Nach grundbücherlicher Durchführung dieser Nachtragsparifizierung sind die entsprechenden Betriebskosten, etc., von den Eigentümern der ob angeführten Topnummern entsprechenden dem neuen Parifizierungsgutachten, unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages, zu tragen.  
Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschoss Topnummern 29 - 32 verpflichten sich, einseitig unwiderruflich, dem Rauchfangkehrer und sonstigen Professionisten, Zugang über ihre Terrassen zu ermöglichen damit Kehrarbeiten, Reparaturarbeiten etc. im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Notwendigkeiten durch den Rauchfangkehrer vorgenommen werden können.

## **XII.**

Festgehalten wird, daß der Einbau einer Liftanlage im Zuge des Dachausbaus *geplant* ist.

Die Kosten für die Errichtung werden von der REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. getragen. Die Eigentümer der Wohnungen Top 1,2,7,8,9,12a,12b, zahlen keinen Beitrag zu den Lifterrichtungskosten und können der Liftgemeinschaft bei Zahlung der Erhaltungskosten sowie Betriebskosten beitreten.

Allen anderen Miteigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern werden die Erhaltungskosten gemäß separater Vereinbarung mit dem Lifterrichter vorgeschrieben. Die Erhaltens- und Betriebskosten (Wartung, Strom, Reparaturen, Versicherung, Kosten für Notbefreiung) werden von den mitbenützenden Miteigentümern entsprechend den Nutzflächen der in ihrem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten getragen.

Die Vertragsteile willigen ein, daß diese Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen bezüglich der Lifterhaltungskosten gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

## **2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges**

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage (per 18. April 2024) € 9.900,00 vorbehaltlich offener Zahlungen.

Im April 2024 war laut Auskunft durch die Hausverwaltung die Sanierung des Liftes und des Liftschachtes ausständig. Die Kosten hierfür sollen € 75.000,-- betragen.

Per 31. März 2025 ist der Stand der Reparaturrücklage ein Überschuss von € 8.310,07 und müsste derzeit der Aufzug saniert werden, da dieser zur Zeit still steht.

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 12. Juli 2023 bzw. am 10. Oktober 2024 statt – die Protokolle sind bei den Anlagen zu finden.



Laut Aussage durch die Hausverwaltung bestehen derzeit keine weiteren laufenden Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Am 22. April 2024 wurde mitgeteilt, dass für die Top 33, 34 und 35 weitere Klagen eingebracht wurden.

Im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom Oktober 2024 wurden folgende Updates festgehalten:

- **Lift Update:** Unter den Anwesenden wurde besprochen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht möglich ist, den Lift von einer Fremdfirma sanieren zu lassen, da dafür ein Darlehen aufzunehmen wäre. Die Kaufrückabwicklungen von 3 Eigentümern sind nun vollständig durchgeführt. Der Plan ist nun die Zwangsversteigerungen der IMMOFLEX Wohnungen abzuwarten und mit den neuen Eigentümern einen Sanierungsplan aufzustellen. Weiters wurde erläutert, wieso es trotz des nicht voll funktionsfähigen Liftes zu anfallenden Betriebskosten kommt und dass diese auch bezahlt werden müssen. Es gilt hier also abzuwarten.
- **Die offenen Entgeltforderungen** gegen die FA IMMOFLEX wegen denen ein Exekutionsantrag eingebracht wurde, stehen nun vor dem Versteigerungsverfahren. Allerdings wird dieses, lt. Auskunft unseres Rechtsanwaltes, nicht vor dem Frühjahr über die Bühne gehen. Hier gilt es weiter abzuwarten.
- Aufgrund der offenen Entgeltzahlungen sowie der offenen Betriebskostenbeiträge für den Lift, befindet sich das **Bankkonto der WEG derzeit im Minus**. Dies, obwohl der Reparaturfonds im letzten Jahr angehoben wurde. Es fehlt also an Mittel für die Durchführung der ordentlichen Verwaltung. Die Hausverwaltung hat nach Intervention bei der Bank, einen größeren Überziehungsrahmen vereinbart. Das bringt zusätzlichen Spielraum auch im Bezug auf kleine laufende Arbeiten, welche zu erledigen wären.  
So zum Beispiel die Anbringung von **Taubenspitzen** um dem Taubenkotproblem Herr zu werden oder die schon bewilligte **Baumentfernung inkl. notwendiger Ersatzpflanzung**.



## 2.10. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1100 Wien, Waldgasse 31	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	DG Ausbau 2016
Straße	Waldgasse 31	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1101
Grundstücksnr.		Seehöhe	212 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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.

**HHStB:** 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<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtennergieeffizienz-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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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-Vorbereitungsgesetzes (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 BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN			EA-Art:		
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.972,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	260 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.578,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.686 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	6.856,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.325,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,95 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>γ</sub> -Wert	39,85	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	62,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	62,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	133,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,35

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	139.766 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	70,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	139.766 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	70,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	20.159 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	241.616 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	122,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	2,11
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,42
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,51
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	44.927 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	286.543 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	145,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	339.487 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	172,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> =	311.531 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> =	157,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	27.957 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	69.859 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	35,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,36
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	- kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	- kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Peter Vadas GmbH Große Mohrengasse 27, 1020 Wien
Ausstellungsdatum	07.10.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.10.2032		
Geschäftszahl	HV Lintner 06		

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



### 3. Gutachten

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

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

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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

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

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständlichen Objekte wird das Ertragswertverfahren gewählt, da die Objekte derzeit überwiegend vermietet sind. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

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

### **3.2. Restnutzungsdauer**

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



### **3.2.1. Technische Lebensdauer**

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

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

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

### **3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

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

### **3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer**

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen



Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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



aus.

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

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

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 2005 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 51 Jahren ergibt.

### **3.3. Bewertung**

#### **3.3.1. Ertragswertverfahren**

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



Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

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

EW....Ertragswert	RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger	BW.....Bodenwert
q.....1+i	i.....p / 100
p.....Zinssatz	n.....Jahre Restnutzungsdauer

### 3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

#### 3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m <sup>2</sup>	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m <sup>2</sup>	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
8	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m <sup>2</sup>	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20



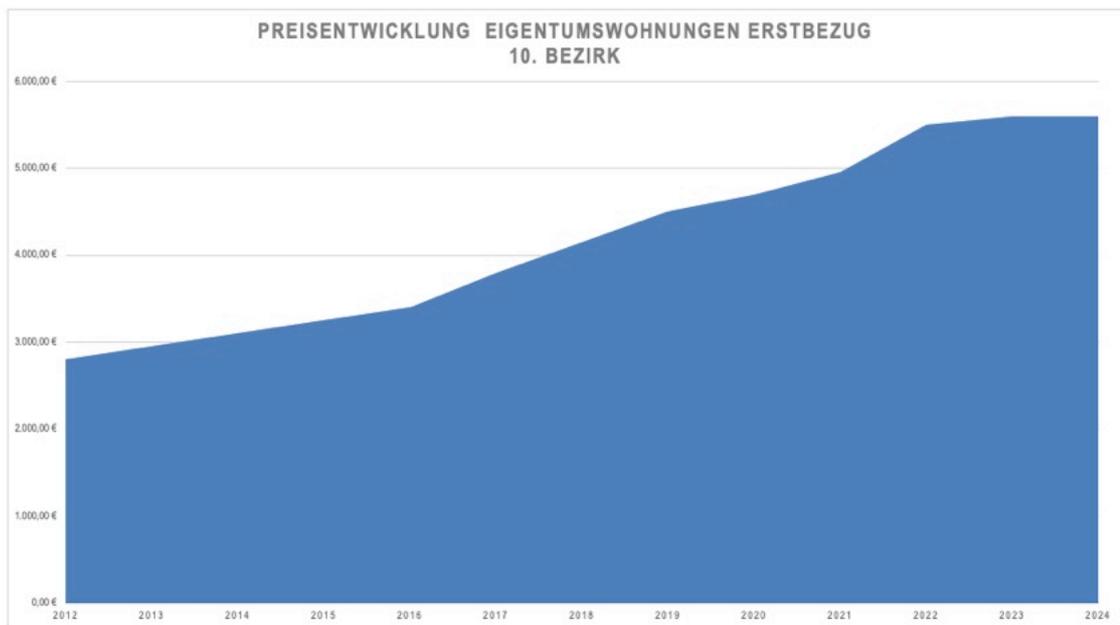
Abb. 34: Lage der Vergleichswerte



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

### 3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:





Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%

Nr.	Adresse	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	2.421,00 m <sup>2</sup>	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Neilreichgasse	1.857,00 m <sup>2</sup>	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	0,91%	2.016,01 €
8	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	5.400,00 m <sup>2</sup>	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup>
<b>Minimum</b>	1.154,67 €	1.265,23 €
<b>Maximum</b>	1.997,85 €	2.102,09 €
<b>Median</b>	1.572,29 €	1.722,83 €
<b>Mittelwert</b>	1.613,30 €	1.751,73 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.750,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

#### 3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und



Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

### 3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

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

### 3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

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

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

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



### 3.3.4. Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um Dachgeschosswohnungen, die nach der Parifizierung baulich abgeändert und abweichend vom Einreichplan, der Basis für das Nutzwertgutachten war, ausgeführt wurden. Die im 2. Dachgeschoss befindlichen Objekte scheinen im Nutzwertgutachten nicht auf, da diese Flächen ursprünglich im Wohnungsverband der im 1. Dachgeschoss situierten Wohnungen integriert geplant waren und als Maisonettewohnungen ausgeführt werden hätten sollen. Eine Neuparifizierung/Wohnungseigentumsberichtigung ist erforderlich.

Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte Top 29, 30, 31 und 32 mit den Objekten im 2. Dachgeschoss (Top 33, 34 und 35) als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

#### 3.3.4.1. Mietsituation

Top	Mietvertragsdauer	Mietzins	Kautions
29	unbestimmte Zeit	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)	€ 2.100,--
30	unbestimmte Zeit	Keine Information, da Mietvertrag nur unvollständig übermittelt wurde.  Es wird davon ausgegangen, dass der Hauptmietzins – da der Mietvertrag von der Gestaltung wie die weiteren übermittelten Mietverträge aufgebaut ist – ebenfalls als Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,00 (inkl. BK und USt) vereinbart wurde.	€ 1.800,--



Top	Mietvertragsdauer	Mietzins	Kaution
31	unbestimmte Zeit	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)	€ 1.500,--
32	01.10.2022 bis 3 Jahre (vermutlich Untermietvertrag)  Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom Mieter ein Mietvertrag vorgelegt, bei dem die DEMAX Immobilien GmbH als Vermieter aufscheint. In welchem Vertragsverhältnis diese zur Verpflichteten steht, konnte nicht abschließend geklärt werden.	€ 820,00 (zuzüglich BK und 10 % USt)	-
33	unbestimmte Zeit	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)	€ 2.100,--
34	unbestimmte Zeit	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)	€ 1.800,--
35	unbestimmte Zeit	Pauschalmietzins € 700,00 (inkl. BK und USt)	€ 2.100,--



### 3.3.4.2. Top 29

Das Objekt ist im 1. Dachgeschoss situiert, auf unbestimmte Zeit vermietet, eine Freifläche ist vorhanden.

Das Objekt ist zu einem Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,-- vermietet. Der Nettohauptmietzins ermittelt sich wie folgt:

Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
<hr/>	
Netto	636,36 €
BK	-192,28 €
Lift-BK	-20,68 €
<hr/>	
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>423,40 €</b>
<hr/>	

### 3.3.4.3. Top 30

Das Objekt ist im 1. Dachgeschoss situiert, auf unbestimmte Zeit vermietet, eine Freifläche ist nicht vorhanden.

Der Mietvertrag wurde nur unvollständig übermittelt, weshalb keine Information über die Mietzinshöhe vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Hauptmietzins – da der Mietvertrag von der Gestaltung wie die weiteren übermittelten Mietverträge aufgebaut ist – ebenfalls als Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,00 (inkl. BK und USt) vereinbart wurde.

Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
<hr/>	
Netto	636,36 €
BK	-163,02 €
Lift-BK	-17,52 €
<hr/>	
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>455,82 €</b>
<hr/>	

### 3.3.4.4. Top 31

Das Objekt ist im 1. Dachgeschoss situiert, ist auf unbestimmte Zeit vermietet, eine Freifläche ist nicht vorhanden.

Das Objekt ist zu einem Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,-- vermietet. Der Nettohauptmietzins ermittelt sich wie folgt:



Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
Netto	636,36 €
BK	-141,36 €
Lift-BK	-15,14 €
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>479,86 €</b>

#### 3.3.4.5. Top 32

Das Objekt ist im 1. Dachgeschoss situiert, augenscheinlich **befristet** (unter)vermietet und verfügt über einen hofseitigen Balkon. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom Mieter ein Mietvertrag vorgelegt, bei dem die DEMAX Immobilien GmbH als Vermieter aufscheint. In welchem Vertragsverhältnis diese zur Verpflichteten steht, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Es wird vom im Untermietvertrag vereinbarten Mietzins in der Höhe von € 820,00 ausgegangen.

#### 3.3.4.6. Top 33

Das Objekt ist im 2. Dachgeschoss situiert, ist auf unbestimmte Zeit vermietet, es ist sowohl eine Terrasse als auch eine Dachterrasse vorhanden.

Das Objekt ist zu einem Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,- vermietet. Der Nettohauptmietzins ermittelt sich wie folgt:

Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
Netto	636,36 €
BK	-184,68 €
Lift-BK	-19,87 €
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>431,81 €</b>

#### 3.3.4.7. Top 34

Das Objekt ist im 2. Dachgeschoss situiert, ist auf unbestimmte Zeit vermietet, eine Freifläche ist vorhanden.

Das Objekt ist zu einem Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,- vermietet. Der Nettohauptmietzins ermittelt sich wie folgt:



Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
<b>Netto</b>	<b>636,36 €</b>
BK	-161,50 €
Lift-BK	-17,40 €
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>457,46 €</b>

### 3.3.4.8. Top 35

Das Objekt ist im 2. Dachgeschoss situiert, ist auf unbestimmte Zeit vermietet, es ist sowohl eine Terrasse als auch eine Dachterrasse vorhanden.

Das Objekt ist zu einem Pauschalmietzins in der Höhe von € 700,- vermietet. Der Nettohauptmietzins ermittelt sich wie folgt:

Gesamtmietzins inkl. UST	700,00 €
abzgl. Ust	-63,64 €
<b>Netto</b>	<b>636,36 €</b>
BK	-186,58 €
Lift-BK	-20,07 €
<b>Netto HMZ exkl. BK</b>	<b>429,71 €</b>

### 3.3.4.9. Mietertrag

Der Mietertrag gestaltet sich somit wie folgt:

Lfn	Top	Fläche m <sup>2</sup> gem. Ausführungsplan, genehmigt am 04. März 2022	Nettomiete p.m.	Ertrag / m <sup>2</sup>
1	29	72,79 m <sup>2</sup>	423,40 €	5,82 €
2	30	61,66 m <sup>2</sup>	455,82 €	7,39 €
3	31	53,30 m <sup>2</sup>	479,86 €	9,00 €
4	32	81,20 m <sup>2</sup>	820,00 €	10,10 €
5	33	69,92 m <sup>2</sup>	431,81 €	6,18 €
6	34	61,18 m <sup>2</sup>	457,46 €	7,48 €
7	35	70,64 m <sup>2</sup>	429,71 €	6,08 €
<b>Summe</b>		<b>470,69 m<sup>2</sup></b>	<b>3.498,08 €</b>	<b>7,43 €</b>



### 3.3.5. Kapitalisierungszinssatz

Jene Objekte, bei denen Mietverträge vorgelegt wurden, sind zu Wohnzwecken überwiegend auf unbestimmte Dauer, teils mit Untervermietungsrecht vermietet, wobei als Vermieter teilweise nicht die verpflichtete Partei aufscheint und die Vertragsverhältnisse zwischen der Verpflichteten und der in den Mietverträgen angeführten Vermieterseite unklar ist. Es wird von einem erhöhten Mietsituationsrisiko ausgegangen und dies mit einem Zuschlag von 0,50 % eingepreist. Die Objektqualität ist als neuwertig einzustufen zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,50 % eingepreist. Ein Entwicklungspotential ist nicht gegeben. Ein Risiko für etwaige Nachforderungsansprüche wurde im Zinssatz berücksichtigt.

Der Kapitalisierungszinssatz für das Objekt lässt sich, ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich), wie folgt ermitteln.

gute Lage Wohnliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	erhöht	0,50%
Objektqualität	neuwertig	-0,75%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
<b>objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz</b>		<b>2,75%</b>

Die Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der Lage, des erzielbaren durchschnittlichen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 51 Jahren bemessen.

### 3.4. Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit

Die Wertermittlung der einzelnen B-LNrn. kann aufgrund deren in natura abweichenden Ausführung (anstelle von 4 grundbücherlichen WE-Objekten wurden in natura 7 Wohnungen geschaffen) nur in folgendem Ansatz erfolgen:



	%	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Grundkostenanteil der Bestandobjekte		470,69	€ 1.750,00	€ 823.707,50
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0,00
Wertminderung / Servitut				€ 0,00
				€ 823.707,50

<b>Baujahr</b>	
<b>fiktives Baujahr</b>	2005
<b>GND</b>	70
<b>Stichtag</b>	2024

Restnutzungsdauer / Jahre	51
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>	0,25068

**diskontierter Bodenwert** € 206.490

erzielbare Nettomiete	m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
	470,69	€ 3.498,08	€ 41.976,98
Jahresrohertrag			€ 41.976,98
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 1.259,31
Mietausfallwagnis in %		2 %	-€ 839,54
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)		€ 1,20	-€ 6.777,94
<b>Jahresreinertrag</b>			€ 33.100,20

Restnutzungsdauer/ Jahre	51
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	27,24785

**kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung** € 901.909

### Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		€ 901.909
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen		€ 206.490
		€ 1.108.400
abzgl. eventueller Investitionsbedarf (baulich) -10%		-€ 110.840
Kautionen		-€ 11.400
<b>Summe</b>		€ 986.160
Risikoabschlag* -15,00%		-€ 147.924
Summe		€ 838.236
<b>Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Objekte lastenfremd gerundet</b>	rd.	€ 838.000

\*) ungewisse mietvertragliche Vereinbarungen, erforderliche Neuparifizierung



### 3.5. Verkehrswert der einzelnen B-LNr.

Da die einzelnen B-LNr. in Natura nicht existieren wird der ermittelte Wert der wirtschaftlichen Einheit in Relation der grundbücherlichen Anteile aufgesplittet und ein Risikoabschlag vorgenommen, wodurch sich die Werte wie folgt gestalten:

B-LNr	Anteile	% zueinander	anteiliger Wert	Risikoabschlag	Verkehrswert	
42	109	1441	22,57%	222.549,49 €	-50%	111.000,00 €
43	122	1441	25,26%	249.092,09 €	-50%	125.000,00 €
44	136	1441	28,16%	277.676,43 €	-50%	139.000,00 €
41	116	1441	24,02%	236.841,66 €	-50%	118.000,00 €
483			100,00%	<b>986.159,67 €</b>		<b>493.000,00 €</b>

Der ausgewiesene Risikoabschlag folgt folgender Überlegung: Die sieben Wohnungen in Natura sind, wie im Befundteil beschrieben, vermietet. Sofern die vier grundbücherlichen WE-Objekte unterschiedliche Eigentumsverhältnisse erfahren würden, müssten diese in sieben Wohnungen aufgesplittet und entsprechende Ausgleichszahlungen geleistet werden. Der dafür notwendige Faktor Zeit, ungewisse mietvertragliche Vereinbarungen sowie ein mögliches Konfliktpotential in einem Marktumfeld mit einem ausreichenden Angebot von Wohnungen ohne diese Problemstellungen ist für präsumtive Erwerber mit einem entsprechenden höheren Risiko einzupreisen.



## 4. Zusammenfassung

### 4.1. B-LNr. 41, 42, 43, 44

Der

## VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte

- B-LNr. 41 mit 116/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 29
- B-LNr. 42 mit 109/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 30 mit Terrasse, Einlagerungsraum 30
- B-LNr. 43 mit 122/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 31 mit Terrasse, Einlagerungsraum 31
- B-LNr. 44 mit 136/1441 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 mit Terrasse samt Einlagerungsraum 32

der EZ 1812, GB 01101 Favoriten, per Adresse

**1100 Wien, Puchsbaumgasse 56**

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den 11. April 2024 gerundet

**€ 838.000,-**

(in Worten: Euro achthundertachtunddreißigtausend)

Wien, 26. Mai 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**



## 5. Anmerkung

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

### 5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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



## 6. Fotodokumentation

Foto 1:

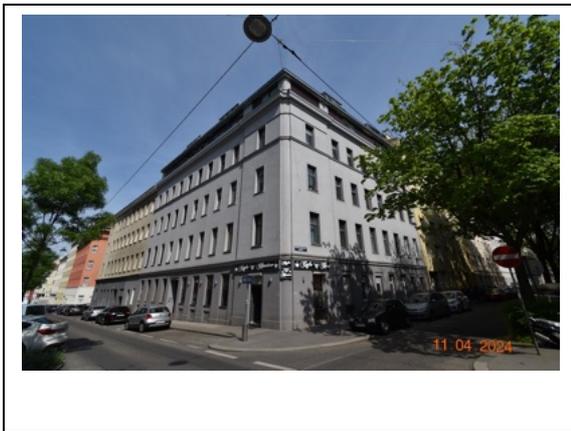


Foto 2:

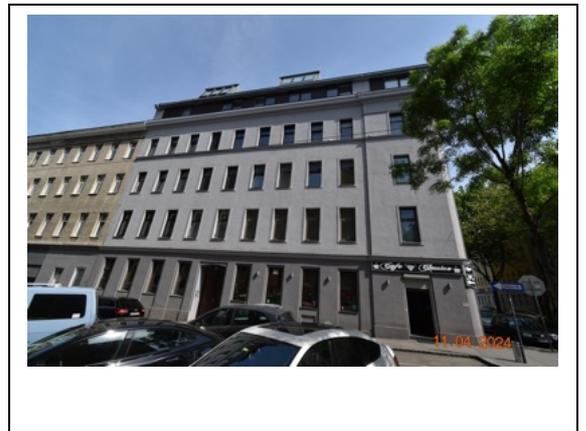


Foto 3:



Foto 4:

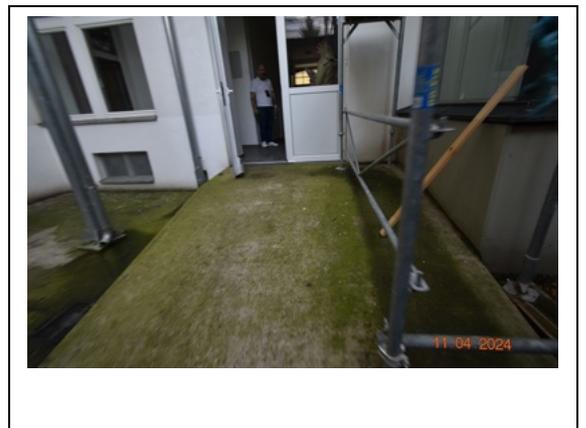


Foto 5:

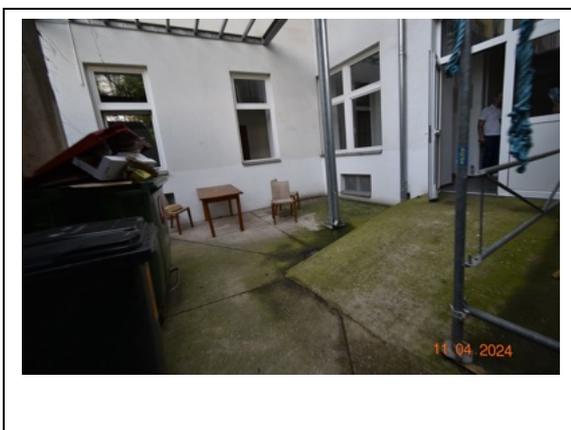


Foto 6:





Foto 7:

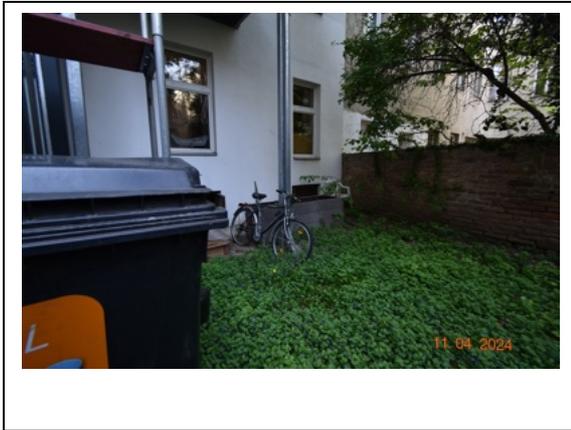


Foto 8:

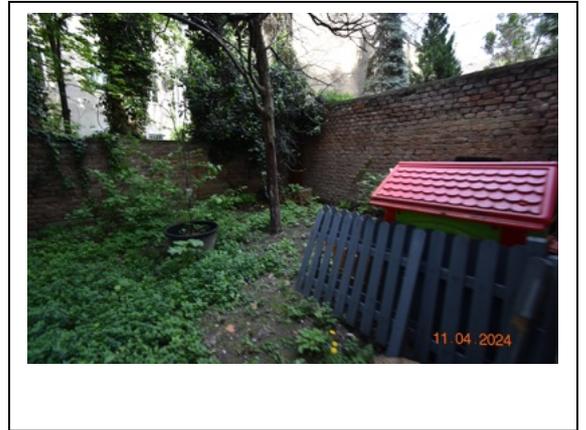


Foto 9:

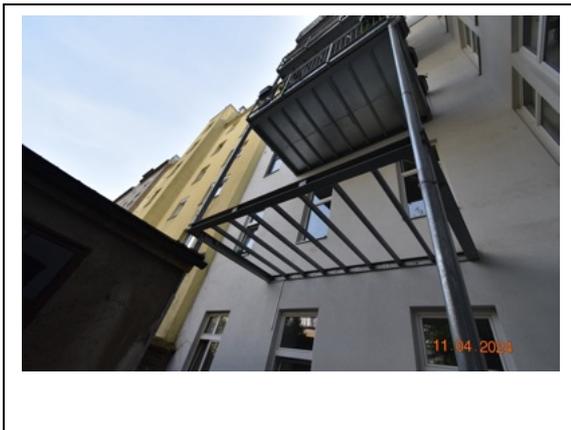


Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

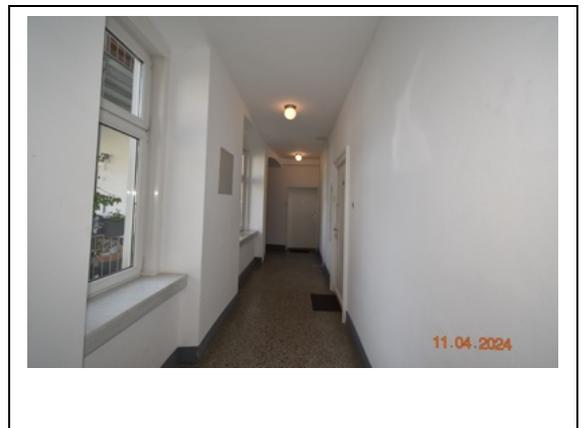




Foto 13:



Foto 14:

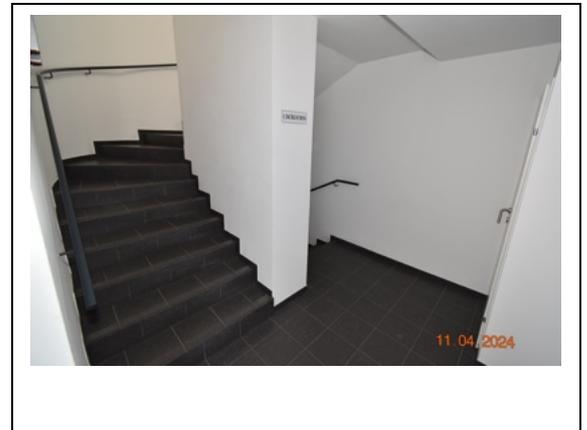


Foto 15:

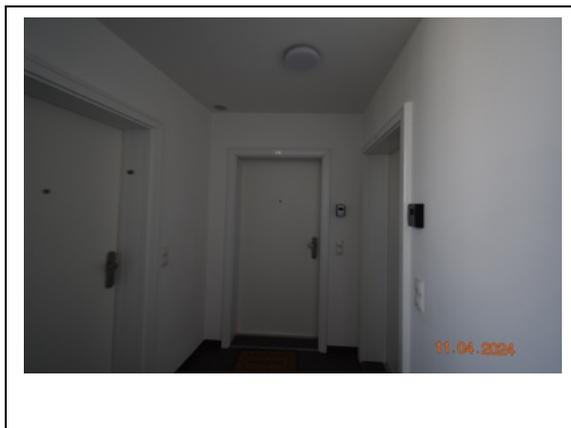


Foto 16:



Foto 17:

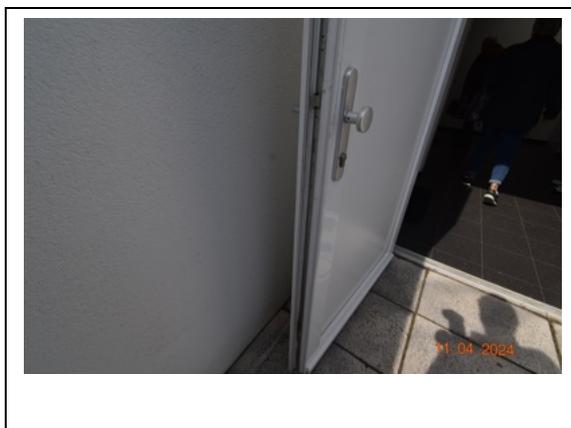


Foto 18:





Foto 19:

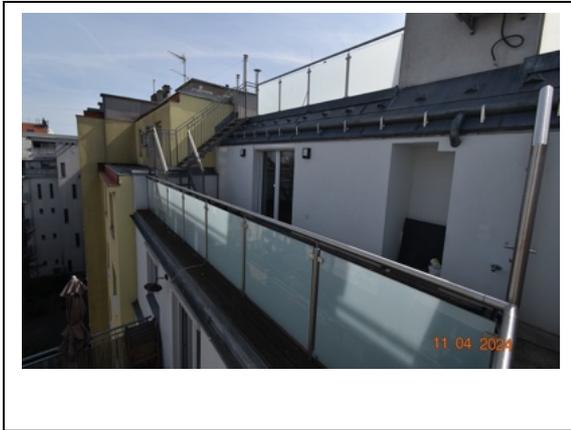
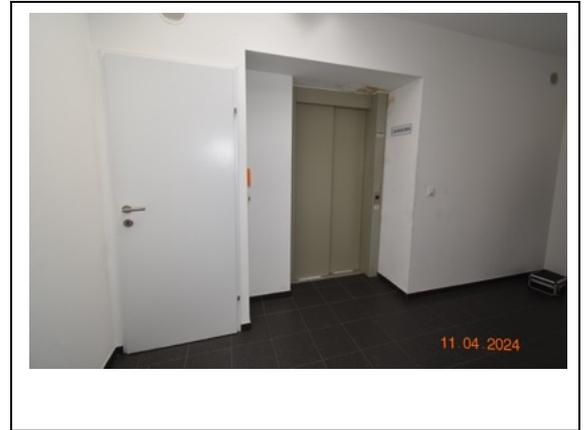


Foto 20:





## 7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokolle erfolglose Befundaufnahmen	2 Seiten
Anlage./II	Bescheide	6 Seiten
Anlage./III	Übereinkommen (TZ 3814/2015)	26 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag zum Übereinkommen (TZ 3814/2015)	7 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten (TZ 3814/2015)	7 Seiten
Anlage./VI	Gutachten Ermittlung selbstständige Räumlichkeiten (TZ 3814/2015)	1 Seite
Anlage./VII	Protokoll WE-Versammlung vom 12.07.2023	1 Seite
Anlage./VIII	Protokoll WE-Versammlung vom 10.10.2024	2 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 29	5 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 30	4 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 31	5 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 32	4 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 33	6 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 34	5 Seiten
Anlage./XV	Mietvertrag Top 35	6 Seiten



mag. markus reithofer msc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

## ANWESENHEITSPROTOKOLL

13 E 44/23;

Geschäftszahl

Waldy 31/29

Liegenschaft

13.2.25 / 10:30

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
Thomas Stompl		B V



RICS

IMMOZERT



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

UID: ATU 56659299  
Bankverbindung RLB NÖ-W  
BLZ 32000 Kto 15114150  
IBAN: AT643200000015114150  
BIC: RLNWATWW



### ANWESENHEITSPROTOKOLL

13 E 44/23i

Geschäftszahl

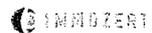
10 Puchberggasse 56

Liegenschaft

22.11.2023 | 8<sup>U</sup>

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
Thomas Stanzl		BL



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT FAVORITEN  
im selbständigen Wirkungsbereiche.

B.H.X - Bd 259/36 B.

Bauliche Herstellung,  
X. Bez. Waldgasse Or. Nr. 31  
K. Nr. und E. Z. 1812 des  
Grundbuches Favoriten.

Einl. 7. 1812 Favorit

Wien, am 2. Juni 1936.

17/36

B e s c h e i d .

424/36  
430/36

Die Bezirkshauptmannschaft Favoriten erteilt auf Grund der mit Entschliessung des Herrn Bürgermeisters der Stadt Wien vom 27. V. 1936 gemäss § 133, Abs. 3, lit. c, Bauordnung für Wien erfolgten Bewilligung der vorliegenden Abweichungen von den Bestimmungen des § 90, Abs. 4, B.O.f. Wien, betreffend die Lage von Waschküchen und die Zahl der Waschkessel dem Herrn Dr. Emil Berger mit Zustimmung der gesetzlich ermächtigten Vertreter des mj. Miteigentümers Franz Berger nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane gemäss § 70 der B.O.f. Wien die Bewilligung für die nachstehend beschriebene bauliche Herstellung auf der Liegenschaft Gat. Nr. 1278 Einl. Z. 1812, des Grundbuches Favoriten, X. Bezirk, Waldgasse Or. Nr. 31.

Baubeschreibung: Nach den vorgelegten Plänen soll an der nordöstlichen Grundgrenze der Liegenschaft in einem Abstand von ungefähr 2.40 m von der Hofhauptmauer des Vordergebäudes (Trakt Puchsbaumgasse) ein gemauertes, 5.11 m langes, 3.70 m breites, mit Presskies gedecktes, eine Waschküche enthaltendes Nebengebäude errichtet werden.

In der Waschküche gelangen zwei Waschkessel zur Aufstellung, deren Rauchgase mittels einer Starnitrohrleitung  $\phi$  17.50 cm an der Hofhauptmauer des eigenen Vordergebäudes, bzw. an der Feuermauer des Nachbarhauses Or. Nr. 54, Puchsbaumgasse, bis 1 m über Dach dieses Gebäudes geführt werden.

Der in der Waschküche herzustellende Wassereinlauf wird mittels einer Steinzeugrohrleitung  $\phi$  10 cm an den Haushanel angeschlossen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Waschküche hat einen wasserundurchlässigen, gegen den Wassereinlauf geneigten Fussboden zu erhalten. Die Wände des Raumes sind auf 1.50 m Höhe mit einem glatten waschbaren Verputz oder Anstrich zu versehen. Der Wassereinlauf ist mit einem vorschriftsmässigen Geruchsverschluss auszustatten.
- 2) Für eine ausreichende Entlüftung des Raumes ist vorzusorgen. Lüftungsflügel bzw. Lüftungsklappen sind von unten stellbar einzurichten.
- 3) Zur oberen Putzöffnung der Rohrleitung ist vom Dach des eigenen Gebäudes im Einvernehmen mit dem Hausrauchfangkehrer ein gegen Absturz gesicherter Zugang zu schaffen.
- 4) Gemäss § 113, Abs. 6, B.O. für Wien, sind die Eigentümer des Nachbargebäudes K. Nr. u. E. Z. 1314, Grundbuch Favoriten, X. Puchsbaumgasse O. Nr. 54 verpflichtet, die Verankerung der hochzuführenden Rohrleitung an der Feuermauer dieses Hauses und wenn erforderlich, auch die Schaffung eines entsprechenden Zuganges und die Kehrung des Rauchfangs auf Kosten des Bauwerbers zu dulden.

1812X

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT FAVORITEN  
im selbständigen Wirkungsbereich.

B.H.X - Bb 528/33 B.

Min. 7/11/36 Favorit

10. Bez. Waldgasse Or. Nr. 31.  
E. Z. und K. Nr. 1812  
Grundbuch Favoriten,  
Benützungsbewilligung.

Wien, am 2. Oktober 1936.

B e s c h e i d .

Die Bezirkshauptmannschaft Favoriten erteilt auf Grund des Augenscheines vom 10. VIII. 1936 die Bewilligung, die auf Grund der Baubewilligung vom 2. VI. 1936, B.H.X - Bb 259/36 B. auf der Liegenschaft E. Z. 1812 des Grundbuches Favoriten des 10. Bezirkes, X. Waldgasse Or. Nr. 31 erbaute Waschküche benützen zu lassen. Zur Zeit dieses Augenscheines ist die neu hergestellte Waschküche noch nicht benützt.

- Ergeht an:
- 1) den Bauwerber u. Grundeigentümer Herrn Dr. Emil Berger, X. Waldgasse 31.
  - 2) den Bauführer Hr. Bastr. Leopold Hansenberger, IV. Starhenberggasse 21.

- In Abschrift:
- 3) die B.H.X - B.
  - 4) die M. Abt. 11.
  - 5) das Bezirksvermessungsamt, VIII. Friedrich Schmidtpl. 3
  - 6) den Nachrichtendienst, I. Singerstr. 17.

Für den Bezirkshauptmann  
der Leiter des Baudienstes:

*J. Wimmer*  
07/10/36

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT  
FAVORITEN  
BAUDIENST  
Eingelangt am: 16. OKT. 1936  
Zahl: *21 10/18/36 A*

*Prüf*  
*21 10/11/36 B*

6. XI. 1936

*Zur Prüfung durch Herrn ...*  
*II) M. Abt. 23 zur ...*  
*III) ...*

*Jug. Kolowrat*

*J. Wimmer*

*[Signature]*

10. Bezirk, Waldgasse ONr. 31  
EZ 1812 der Kat. Gem. Favoriten



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [ogs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ogs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

rk: 23.10.14

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/47399/2013/0001	Daniel	01/4000-37634	Wien, 9. Juli 2014

I.) **Bauliche Herstellungen  
Bauliche Änderungen**

**Baubewilligung**

II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach  
der Straßenverkehrsordnung**

III.) **Gebrauchsabgabe**

**B E S C H E I D**

**I.I.) Baubewilligung**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion, wird ein Zubau in Form eines Vollgeschosses und eines Dachgeschosses errichtet, in dem insgesamt 4 neue Maisonette-Wohnungen eingebaut werden.

Straßenseitig werden Gaupen, hofseitig Terrassen zugehörig zu den Wohnungen Top Nr. 29, 30, 31, und 32, sowie Dachflächenfenster hergestellt.

Weiters wird im Bereich des Innenhofes ein Aufzugsschacht in Stahl/VS-Glas Konstruktion führend über das Kellergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss hergestellt.

Im Erdgeschoss werden die bestehenden Wohnungen Top Nr. 5 und Top Nr. 6 zu Top Nr. 5/6, im 1. Obergeschoss die Wohnungen Top Nr. 10 und 11a zu Top Nr. 10, die Wohnungen Top Nr. 12a und 12b zu Top Nr. 12, sowie im 3. Obergeschoss die Wohnungen Top Nr. 27 und Top Nr. 28 zu Top Nr. 27/28 zusammengelegt.

Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss geschaffen und die Beheizung der neuen Wohnungen erfolgt mittels gasbefeuerter Warmwasserheizung.

10. Bezirk, Waldgasse ONr. 31  
Gst.Nr. 1278 in  
EZ 1812 der Kat. Gem. Favoriten



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung I  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37610  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610  
E-Mail: [ggg.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at](mailto:ggg.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

rk: 17.9.16

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/10-431881-2014-38	Ing. Schermann Techn. Amtsrat	01/4000-37614	Wien, 16.08.2016

**I.) Abweichung vom bewilligten  
Bauvorhaben ( 1.Planwechsel)**

**II.) Zubau**

**B E S C H E I D**

**I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 9. Juli 2014, Zl.: MA 37/10 – Waldgasse 31-47399/2013/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Raumaufteilungen und Raumwidmungen sowie Tür- und Fensteröffnungen werden geringfügig abgeändert.

Die im 2.Dachgeschoss bestehenden Räumlichkeiten welche mit den Wohneinheiten vom 1 Dachgeschoss verbunden waren werden zu drei selbstständigen Wohneinheiten ausgebaut.

Im 1. Dachgeschoß werden hofseitig zwei Balkone hergestellt.

**II.) Zubau**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das bestehende Stiegenhaus sowie der Aufzugschacht werden in das 2. Dachgeschoss hochgeführt.

Übermittlung der Unterlagen

An die

MA 37 - GGS ( in die Hauseinlage)

Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 1812 / 10

KG. Favoriten

**AUFZUG – ANZEIGE**

nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006

Errichtung       wesentliche Änderung

MA 37-A/255578-2018

eingereicht am: 22.3.2018

10. Bez., Waldgasse 31

Personenaufzug Nr. 201572

Hersteller/in: Friedl Aufzüge GesmbH

Treibwerksraum

Aufzugseigentümer/in (Betreiber/in): ImmoFlex GmbH

Belege: ( \* mit Prüfvermerk ) C1-C2, 2 stat. Berechnungen und Gutachten

Plan des Aufzuges \*       Lageplan \* (falls extra)

Beschreibung des Aufzuges \*

Statische Vorbemessungen \*      oder       Gutachten über Geringfügigkeit im Akt \*

Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den/die Aufzugsprüfer/in

Aufzugsprüfer/in: Prof. DI Helmut Bösmüller c/o Bösmüller ZT GmbH

Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:

MA 37/10-Waldgasse 31-47399/2013/0001 vom 9.7.2014

§ 70     § 71

MA 37/10-431881-2014-38 vom 16.8.2016 (PW)

§ 70a     § 62

Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO

ja     nein

Ersatz für bestehenden Aufzug:

Personenaufzug Nr.

Hersteller/in

Baujahr

Anzeige

Nachreichung

unvollständig    mangelhaft

erfolgte am

erfolgte am

an

Vollständig und richtig belegt am: **22.3.2018**

Die Anzeige ist daher als **abgeschlossen** zu beurteilen.

VA: EUR 28,--

entrichtet

gebührenbefreit

mit eBezahlen vorgeschrieben

Der Sachbearbeiter/in: Ing. Vozikis, MSc

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Dr. Eder  
Oberstadtbaurat

Einlegen in :

EZ

Bez. 10

Adresse: Waldgasse

Onr.:31

REG-EZ

EZ: 1812

KG: Favoriten

Gehsteigreferat

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 10-431881-2014**

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

### Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfengeurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A	

### Fertigstellungsanzeige ....

- unvollständig belegt - Mitteilung am : \_\_\_\_\_
- vollständig belegt am : **04.03.2022** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in :  
WKM. Pratscher

Für den Abteilungsleiter:  
DI Berger

Datum : 08.03.2022

09.03.2022

# ÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen am unten gesetzten Tage zwischen:

1. die prot.Fa. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d, Zieglergasse 1/30, 1070 Wien
2. Herr Christian KUFNER, geb. 06.07.1964, Stenografengasse 4/97, 1230 Wien
3. Herr Hans MEULENBROEK, geb. 31.05.1956, Waldgasse 31/13, 1100 Wien
4. Herr Otto Hans FUCHS, geb. 24.10.1936, Siegfried Ludwig-Str 14, 2753 Markt Piesting
5. Herr Reinhard SOCKEL, geb. 30.04.1972, Waldgasse 31/1, 1100 Wien
6. Frau Wilma KUBU, geb. 25.12.1939, Mariahilfer Str. 109, 1060 Wien
7. Frau Grace Chiaen LIN, geb. 21.02.1994, Waldgasse 31/9, 1100 Wien

und

8. Herr Lukas DEUTSCH, geb. 12.02.1988, Waldgasse 31/12, 1100 Wien

wie folgt:

**A)**  
**Erklärung gem. § 35 WEG 2002**  
**im Sinne einer Auflösungsvereinbarung**

**I.**

Die vorgenannten Vertragsschließenden sind jeweils grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten** und stellt sich der aktuelle Grundbuchsstand wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 1812

\*\*\*\*\*

Wohnungseigentum

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1278	GST-Fläche	488	
	Bauf. (Gebäude)	390	
	Bauf. (Nebenf.)	98	Waldgasse 31 Puchsbaumgasse 56

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a 3260/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1278

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 7046/29700  
 REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)  
 ADR: Zieglergasse 1/30, Wien 1070  
 d 20377/2012 IM RANG 4785/2011 Kaufvertrag 2011-12-28 Eigentumsrecht  
 f 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 g 22773/2012 Abverkauf von Anteilen  
 h 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12

2 ANTEIL: 10135/29700  
 REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)  
 ADR: Zieglergasse 1/30, Wien 1070  
 f 20377/2012 IM RANG 4785/2011 Kaufvertrag 2011-12-28 Eigentumsrecht  
 g 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 h 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12

3 ANTEIL: 1188/29700  
 Christian Kufner  
 GEB: 1964-07-06 ADR: Stenografengasse 4/97, Wien 1230  
 b 1550/1951 Wohnungseigentum an W 8  
 c 1231/2002 Kaufvertrag 2002-01-30 Eigentumsrecht  
 d 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 e 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12

4 ANTEIL: 1414/29700  
 Hans Meulenbroek  
 GEB: 1956-05-31 ADR: Waldgasse 31/13, Wien 1100  
 a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 14  
 f 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 g 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12  
 i 2453/2013 IM RANG 1477/2013 Kaufvertrag 2013-04-10 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1350/29700  
 REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)  
 ADR: Zieglergasse 1/30, Wien 1070  
 b 1550/1951 Wohnungseigentum an W 22  
 f 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 g 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12  
 i 768/2014 1160/2014 IM RANG 3263/2013 Kaufvertrag 2013-08-27  
 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1188/29700  
 Otto Hans Fuchs  
 GEB: 1936-10-24 ADR: Siegfried Ludwig-Str 14, Markt Piesting 2753  
 a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 7  
 j 1010/2004 IM RANG 4908/2003 Kaufvertrag 2004-03-01 Eigentumsrecht  
 k 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21  
 l 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
 WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12

9 ANTEIL: 1100/29700  
 Reinhard Sockel

- GEB: 1972-04-30 ADR: Waldgasse 31/1, Wien 1100
- a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 1
  - g 5278/2003 IM RANG 499/2003 Kaufvertrag 2003-12-04 Eigentumsrecht
  - h 5420/2003 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
  - i 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21
  - j 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
- 10 ANTEIL: 1100/29700  
Hans Meulenbroek
- GEB: 1956-05-31 ADR: Waldgasse 31/13, Wien 1100
- a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 13
  - g 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21
  - h 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
  - j 2453/2013 IM RANG 1477/2013 Kaufvertrag 2013-04-10 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 495/14850  
REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)
- ADR: Zieglergasse 1/30, Wien 1070
- a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 21
  - h 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21
  - i 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
  - k 768/2014 1160/2014 IM RANG 3263/2013 Kaufvertrag 2013-08-27  
Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 550/14850  
Wilma Kubu
- GEB: ADR: Mariahilfer Str. 109 1060
- a 1550/1951 Wohnungseigentum an W 2
  - b 1939/1975 IM RANG 538/1975 Kaufvertrag 1975-03-06 Eigentumsrecht
  - c 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21
  - d 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
- 13 ANTEIL: 1723/29700  
Grace Chiaen Lin
- GEB: 1994-02-21 ADR: Viktorgasse 23/7, Wien 1040
- a 22772/2012 Kaufvertrag 2012-06-27 Eigentumsrecht
  - b 22772/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 9 für Grace Chiaen Lin geb 1994-02-21
  - c 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
  - d 23262/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 14 ANTEIL: 1366/29700  
Lukas Deutsch
- GEB: 1988-02-12 ADR: Waldgasse 31/12, Wien 1100
- a 22773/2012 Kaufvertrag 2012-07-17 Eigentumsrecht
  - b 22773/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2  
WEG 2002 an W 12 für Lukas Deutsch geb 1988-02-12
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 15 auf Anteil B-LNR 1 2
- b 1916/2013 IM RANG 20378/2012 Pfandurkunde 2012-03-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
  - c 1916/2013 Kautionsband
  - d 1916/2013 Simultanhaftung mit EZ 72 GB 01210 Penzing
- 16 auf Anteil B-LNR 13
- a 22772/2012 Pfandurkunde 2012-06-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien (FN 203160s)
  - b 22772/2012 Kautionsband
- 17 auf Anteil B-LNR 13
- a 23262/2012  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt II Vereinbarung

2012-06-27 für Hui-Min Huang geb 1961-01-28  
18 auf Anteil B-LNR 6 11  
a 768/2014 Pfandurkunde 2014-02-05 Höchstbetrag EUR 143.000,--  
PFANDRECHT  
für IMMO-BANK AG (FN 52830t)  
b 2072/2014 Kautionsband

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

## II.

Die Vertragsparteien kommen infolge diverser Veränderungen der Gesamtliegenschaft nunmehr i.S.d. § 35 WEG 2002 überein, auf das dzt. bestehende Wohnungseigentum zu verzichten und erklären somit die prot.Fa. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d, Herr Christian KUFNER, geb. 06.07.1964, Herr Hans MEULENBROEK, geb. 31.05.1956, Herr Otto Hans FUCHS, geb. 24.10.1936, Herr Reinhard SOCKEL, geb. 30.04.1972, Frau Wilma KUBU, geb. 25.12.1939, Frau Grace Chiaen LIN, geb. 21.02.1994 und Herr Lukas DEUTSCH, geb. 12.02.1988, des ob Punkt A) I. näher bezeichnete Wohnungseigentum an sämtlichen dort angeführten Anteilen vollinhaltlich aufzulösen und diese Liegenschaftsanteile wiederum ins ideelle Miteigentum zu überführen, wobei die der REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d, gehörigen Anteile zu insgesamt 19521/29700-stel und die dem Hans MEULENBROEK, geb. 31.05.1956, je gehörigen Anteile zu insgesamt 2514/29700-stel zusammengezogen werden.

## III.

Frau Grace Chiaen LIN, geb. 21.02.1994, und Herr Lukas DEUTSCH, geb. 12.02.1988, erklären ausdrücklich und einseitig unwiderruflich auf die ihnen grundbücherlich eingeräumten Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002, samt den daraus resultierenden Rechte, zu verzichten und erteilen demzufolge ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die Löschung der Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an

- W 9 für Grace Chiaen Lin, geb. 1994-02-21
- W 12 für Lukas Deutsch, geb. 1988-02-12

jeweils erfolgen könne und möge

## IV.

Sohin erklären prot.Fa. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d, Herr Christian KUFNER, geb. 06.07.1964, Herr Hans MEULENBROEK, geb. 31.05.1956, Herr Otto Hans FUCHS, geb. 24.10.1936, Herr Reinhard SOCKEL, geb. 30.04.1972, Frau Wilma KUBU, geb. 25.12.1939, Frau Grace Chiaen LIN, geb. 21.02.1994 und Herr Lukas DEUTSCH, geb. 12.02.1988, ihre ausdrückliche Einwilligung zur Auflösung des Wohnungseigentums und zur Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums, ob **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten**, mit dem eingangs angeführten Gutsbestande.

## V.

Die Einholung der Zustimmung der in Punkt A) I. zitierten Buchberechtigten zur Auflösung und auch zur Neubegründung des nachfolgenden Wohnungseigentums

geht gänzlich zu Lasten von REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. unter vollkommener Schad- und Klagloshaltung der übrigen Vertragsparteien.

## B)

### WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN (Neuparifizierung)

#### I.

Die Vertragschließenden sind sohin Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten**, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsbaumgasse 56, und zwar

- a) die prot.Fa. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d, zu insgesamt 19521/29700-Anteilen
- b) Herr Christian KUFNER, geb. 06.07.1964, zu insgesamt 1188/29700-Anteilen
- c) Herr Hans MEULENBROEK, geb. 31.05.1956, zu insgesamt 2514/29700-Anteilen
- d) Herr Otto Hans FUCHS, geb. 24.10.1936, zu insgesamt 1188/29700-Anteilen
- e) Herr Reinhard SOCKEL, geb. 30.04.1972, zu insgesamt 1100/29700-Anteilen
- f) Frau Wilma KUBU, geb. 25.12.1939, zu insgesamt 1100/29700-Anteilen
- g) Frau Grace Chiaen LIN, geb. 21.02.1994, zu insgesamt 1723/29700-Anteilen
- h) Herr Lukas DEUTSCH, geb. 12.02.1988, zu insgesamt 1366/29700-Anteilen

Die Vertragsteile kommen überein, für die gegenständliche Liegenschaft ein Wohnungseigentumsübereinkommen in verbücherungsfähiger Form abzuschließen, Wohnungseigentum zu begründen und einer Berichtigung der Miteigentumsanteile auf Grund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustimmen.

#### II.

Die Vertragschließenden kommen sohin überein, an den in der Tabelle bezeichneten Räumlichkeiten, deren Größe und Lage aus der Tabelle hervorgehen und die mit dem Nutzwertgutachten des Zivilingenieur Dipl.-Ing. Hans D. Wistawel vom 21.07.2014 übereinstimmen, Wohnungseigentum zu begründen.

Die Vertragsparteien erklären sich sohin mit diesem Nutzwertgutachten, insbesondere mit den darin jeweils ihren Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Anteilen und Bezeichnungen ausdrücklich, einseitig unwiderruflich, einverstanden.

#### III.

1. Die den einzelnen Räumlichkeiten laut Tabelle entsprechenden Miteigentumsanteile (Mindestanteil § 2 Abs. 9 WEG 2002) wurden mit dem obgenannten Gutachten (Punkt II.) festgesetzt.

2. Die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung sowie einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jeder Wohnungseigentumseinheit, für die in der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle genannten Wohnungseigentumseinheiten, trägt der oder die jeweils genannten Wohnungseigentümer.

#### IV.

1. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Spalte 5 der Anlage ./A angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

2. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, an den in der Spalte 2 der Anlage ./A verzeichneten Wohnungseigentumseinheiten der gegenständlichen Liegenschaft jeweils zugunsten des in der Spalte 1 der Anlage ./A genannten Miteigentümers ein und erklären wechselseitig die Vertragsannahme.

Gegenstand dieses Wohnungseigentumsrechtes ist das dem jeweiligen Wohnungseigentümer zustehende dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen.

Alle sonstigen nicht im Wohnungseigentum stehenden Teile und Flächen der Liegenschaft dienen der gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer.

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Teile entsprechend der Widmung und Hausordnung mitzunutzen.

#### V.

1. Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des Gesamtobjektes:

- a) die Gesamtläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Wand und Deckenverputz, Fliesen, Bodenbelag, nicht jedoch die tragenden Teile von Decken und Wänden sowie die Unterkonstruktion und Isolierung von Balkonen und Terrassen;
- b) die innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände;
- c) die Fenster, Fensterbänke und die sich innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befindlichen Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüren je samt Zargen;
- d) die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper,
- e) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Gas, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit (ausgenommen Durchgangsleitungen), dazu gehörende Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befinden, sofern diese Zähler und Messeinrichtungen nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen;
- f) die mit den selbständigen Wohnungen verbundenen offenen Balkone, Terrassen, Loggien samt Geländer, Kellerräume und Hausgärten;
- g) Beschattungseinrichtungen;

Das Wohnungseigentum umfaßt weiters den Anteil jedes Wohnungseigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern. Im Fall des Eigentümerwechsels

- geht dieser Anteil auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder die Gemeinschaftsordnung dem entgegenstehen. Durch diese Nutzung dürfen jedoch der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Ausdrücklich untersagt sind weiters solche Nutzungen, durch die das Ensemble des Hauses beeinträchtigt wird. Untersagt sind vom Gesamtbild des Hauses abweichende Fassadenanstriche oder Außenfenster.
  3. Jeder Miteigentümer ist im Sinne des § 16 WEG berechtigt, die in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten umzubauen. Sofern dafür eine Baubewilligung notwendig ist, ist der jeweilige Miteigentümer verpflichtet, diese beizuschaffen. Sollte durch den Umbau eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich werden, hat dieser Miteigentümer die Kosten (einschließlich der bücherlichen Durchführung) zu tragen. Die anderen Miteigentümer sind ohne Anspruch auf eine Gegenleistung verpflichtet, sämtliche Unterschriften zu leisten und Erklärungen abzugeben, welche notwendig sind, um die bücherliche Durchführung zu erreichen.
  4. Die Miteigentümer erklären ausdrücklich, damit einverstanden zu sein, dass Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder unterteilt werden (wodurch mehrere Einheiten entstehen könnten). Alle damit zusammenhängenden Kosten (Neufestsetzung der Nutzwerte sowie deren bücherliche Durchführung) trägt der jeweilige Verursacher. Die anderen Miteigentümer sind ohne Anspruch auf eine Gegenleistung verpflichtet, sämtliche Unterschriften zu leisten und Erklärungen abzugeben, welche notwendig sind, um die bücherliche Durchführung zu erreichen.
  5. Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, daß den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist.

## VI.

1. Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:
  - a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade;
  - b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauchs- und Abwasser;
  - c) technische Anlagen, soweit diese nicht einer Wohnungseinheit zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung für Sicherungstrenner, der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;
  - d) die Blitzschutzanlagen;

- e) die Dächer und alle die Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;
  - f) Stiegenhäuser und Gänge;
  - g) die Aufzugsanlage;
2. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden.

## VII.

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß

1. die Kosten der Instandhaltung eines jeden Wohnungseigentumsobjektes und der zu jedem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Bestandteile vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind und
2. die Aufwendungen für die im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft, wie folgt aufgeteilt werden:  
Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die sich für die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft ergebenden Aufwendungen, wie insbesondere:
  - a) Betriebskosten einschließlich der Liegenschaftsabgaben, Kosten für den laufenden Betrieb des Aufzuges nach Maßgabe des Punktes XIII., Aufwendungen für Rauchfangkehrer, Stiegenhausbeleuchtung, Müllabfuhr, Wegreinigung, Versicherungsprämien, Betreuung von Außenanlagen, Kleinreparaturen, Wasser- und Kanalgebühren, Grundstück und dergleichen,
  - b) der Beitrag zur Bauerneuerungsrückstellung (Instandhaltungsreserve) der gegenständlichen Liegenschaft,
  - c) die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

werden im Verhältnis der gemäß § 17 Mietrechtsgesetz ermittelten Nutzflächen aufgeteilt, so nicht im Folgenden Abweichendes vereinbart wird.

Grundsätzlich sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zu Rücklagen von den Wohnungseigentümern daher nach Maßgabe der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zu tragen (Berechnungsbasis ist die Wohnnutzfläche der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit).

Wohnbeiträge für Zubehörflächen:

Für den Rohdachboden sind bis zur Nutzung, spätestens ab Fertigstellungsanzeige des geplanten Dachausbaus keine Reparaturfonds Beiträge und keine Betriebskosten zu verrechnen.

Im Magazin 1 und 2 sollen Kellerabteile für die Dachwohnungen errichtet werden und bleiben diese bis dahin unbenutzt. Reparaturfond und Betriebskosten werden daher keine verrechnet. Sollte eine andere Nutzung dieser Räumlichkeiten vorgenommen werden, ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern jene fiktive Nutzfläche, die sich rechnerisch auf Grund der im Nutzwertgutachten vom

Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschläge ergibt.

(Beispiel: Regelnutzwert  $1/m^2$  minus Abschlag von  $0,6/m^2$ , sohin zugrunde zulegende Nutzfläche nur  $0,4/m^2$  pro  $m^2$  Nutzfläche).

Für Gang-WCs und Abstellräume werden bis zur Integration in den jeweiligen Wohnungsverbund keine Reparaturfond Beiträge und keine Betriebskosten verrechnet.

Für das Lager des Geschäftslokals Top 3/4 ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern jene fiktive Nutzfläche, die sich rechnerisch auf Grund der im Nutzwertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschläge ergibt.

(Beispiel: Regelnutzwert  $1/m^2$  minus Abschlag von  $0,6/m^2$ , sohin zugrunde zulegende Nutzfläche nur  $0,4/m^2$  pro  $m^2$  Nutzfläche).

Solange Altmietverträge bestehen, werden die Betriebskosten gemäß § 37 MRG verrechnet.

Zur Durchführung von Reparaturarbeiten wird eine Rücklage gebildet, welche von den Miteigentümern im Verhältnis der nach § 17 MRG ermittelten Wohnnutzfläche anteilig zu speisen ist. Die Höhe der Reparaturrücklage wird von der Miteigentümergeinschaft nach einem Vorschlag der Hausverwaltung festgesetzt. Für die erste Abrechnungsperiode wird der Beitrag zur Rücklage von € 1,03 pro  $m^2$  Wohnnutzfläche und Monat festgesetzt.

Sämtliche Aufwendungen werden mit einem voraussichtlich zur Deckung dieser laufenden Kosten ausreichenden Durchschnittsbetrag akontiert, der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird entsprechend verrechnet oder eingefordert. Im Falle des Weiterverkaufes des Vertragsobjektes gehen Guthaben und Passivum aus der laufenden Verrechnung auf den neuen Erwerber über, eine Ausfolgung des Guthabens erfolgt nicht.

Die Vertragsteile willigen ein, daß diese Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

Die Vertragsparteien vereinbaren gem. § 17 WEG 2002 nachstehende Benützungregelung hinsichtlich der im Folgenden angeführten allgemeinen Teile der Liegenschaft:

Die jeweiligen Eigentümer der Top Nummern 1 und 2, 7 und 8 sowie 21 und 22 erhalten das Recht die jeweiligen Gangflächen gemäß Skizze zur Benutzung der bereits jeweils zu den betreffenden Topnummern im Zubehörwohnungseigentum stehenden Gang-WCs in ihren Wohnungsverband räumlich auf ihre Kosten zu integrieren. Sämtliche Kosten der Herstellung dieser Integration der Gangflächen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer aus eigenen, bei vollkommener Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer, zu tragen.

Voraussetzung für dieses recht zur Nutzung, bzw. Einbeziehung in den Wohnungsverband, gemeinsam mit dem Gang WC ist, daß bei den Top Nummern 1 und 2, bzw. 7 und 8, sowie 21 und 22 jeweils Eigentümeridentität gegeben ist.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass für die ausschließliche Benutzung der ob angeführten Gangflächen aufgrund dieser Vereinbarung gem. § 17 WEG 2002 keinerlei Betriebskosten, Kosten des Reparaturfonds, etc. für die betreffenden Flächen den berechtigten Wohnungseigentümern entstehen.

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, einseitig unwiderruflich, über erste Aufforderung durch die ob angeführten

Berechtigten der dort angeführten Topnummern Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen, damit diese Flächen unentgeltlich in das Eigentum der Berechtigten bzw. deren Topnummern übertragen werden.

Nach grundbücherlicher Durchführung dieser Nachtragsparifizierung sind die entsprechenden Betriebskosten, etc., von den Eigentümern der ob angeführten Topnummern entsprechenden dem neuen Parifizierungsgutachten, unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages, zu tragen. Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschoss Topnummern 29 - 32 verpflichten sich, einseitig unwiderruflich, dem Rauchfangkehrer und sonstigen Professionisten, Zugang über ihre Terrassen zu ermöglichen damit Kehrarbeiten, Reparaturarbeiten etc. im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Notwendigkeiten durch den Rauchfangkehrer vorgenommen werden können.

#### **VIII.**

Die Vertragsparteien bestellen die Lintner Dr. Eva und Doris Lintner KG, Geblergasse 57, 1170 Wien, zum Verwalter der Liegenschaft.

Zur Sicherung der Rechte und der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft erteilen die Vertragsparteien dem Verwalter im Umfang des § 20 WEG 2002 Vollmacht für alle Angelegenheiten, die die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft betreffen.

#### **IX.**

Die Vertragsteile erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass in sämtlichen Objekten im Haus 1100 Wien, Waldgasse 31 – Puchsbaumgasse 56, auch geschäftliche Tätigkeiten ausgeübt werden können, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten; nicht gestattet ist die Ausübung von Prostitution und ähnlichen Tätigkeiten). Die Vertragsteile verpflichten sich im Falle eines allfälligen Umwidmungsverfahrens die dieser Vereinbarung entsprechenden Zustimmungen zu erteilen. Sollte durch diese Umwidmung eine Nachtragsparifizierung sein, so verpflichten sich sämtliche Vertragsparteien, zur Unterfertigung der bezughabenden Anträge, Vereinbarungen, etc., unter der Voraussetzung, daß sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren, etc. durch den/die Miteigentümer getragen werden, die dieses Umwidmung beantragt haben. Die Miteigentümer verpflichten sich in diesem Fall zur unentgeltlichen Übertragung von Liegenschaftsanteilen. Für den Fall der geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Sollten mehrere Schilder angebracht werden, so haben sich die Unternehmer /Selbständige an die Optik des bereits angebrachten Schildes zu halten.

#### **X.**

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (=Wohnungseigentumsbegründung) gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

#### **XI.**

Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 4 WEG 2002 nehmen die Vertragsparteien ausdrücklich zur Kenntnis, daß mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtsstellung des

Vermieters auf den Wohnungseigentümer übergeht, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommen.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass zumindest im Falle noch vorhandener Altmietverhältnisse im Hause seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen (z.B. Dotierung und Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gestellt werden könnten. Sollten Forderungen der Mieter aus der Zeit vor Wohnungseigentumsbegründung herrühren, welche Forderungen durch Exekution gegen den jeweils entsprechenden Wohnungseigentümer nicht einbringlich waren und somit die Eigentümergeinschaft für den Ausfall zu haften hat, so ist der jeweils entsprechende Wohnungseigentümer verpflichtet, den in Anspruch genommenen Miteigentümern die jeweiligen Beträge im Innenverhältnis zu ersetzen und diese Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Weiters nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, daß ein Hauptmieter eines Wohnungseigentumsobjektes mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergeinschaft geltend machen kann.

#### **XII.**

Festgehalten wird, daß der Einbau einer Liftanlage im Zuge des Dachausbaus *geplant* ist.

Die Kosten für die Errichtung werden von der REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. getragen. Die Eigentümer der Wohnungen Top 1,2,7,8,9,12a,12b, zahlen keinen Beitrag zu den Lifterrichtungskosten und können der Liftgemeinschaft bei Zahlung der Erhaltungskosten sowie Betriebskosten beitreten.

Allen anderen Miteigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern werden die Erhaltungskosten gemäß separater Vereinbarung mit dem Lifterrichter vorgeschrieben. Die Erhaltungs- und Betriebskosten (Wartung, Strom, Reparaturen, Versicherung, Kosten für Notbefreiung) werden von den mitbenützenden Miteigentümern entsprechend den Nutzflächen der in ihrem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten getragen.

Die Vertragsteile willigen ein, daß diese Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen bezüglich der Lifterhaltungskosten gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

#### **XIII.**

Bei nicht rechtzeitiger Behebung von Schäden - trotz schriftlicher Aufforderung -, durch die die Gemeinschaft oder einzelne Wohnungseigentümer bzw. Mieter in Mitleidenschaft gezogen würden, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.

#### **XIV.**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die entsprechende Bestimmung ist so auszulegen, dass ihrem Sinn am ehesten entsprochen wird.

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien.

#### XV.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle ihnen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag obliegenden Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung vollinhaltlich auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtung auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

#### XVI.

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt, desgleichen Änderungen zu dieser Urkunde.

#### XVII.

Sämtliche Vertragsteile kommen überein, ihre Anteile laut Spalte 5 der Tabelle unentgeltlich zu berichtigen. Die Differenzanteile wurden bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmenden übergeben bzw. übernommen.

#### XVIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten**, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsbaumgasse 56, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

- A) Gemäß § 5 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des "Wohnungseigentums"
- B) Im Eigentumsblatt:
  - die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte 2 genannten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.
- C) Im Lastenblatt:
  - die Ersichtlichmachung:
    - a) des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Pkt. VII., bzw. XII. des Vertrages
    - b) die Benützungsregelung gemäß Pkt. VII. des Vertrages

#### XIX.

Sämtliche an diesem Vertrag beteiligten Parteien bevollmächtigen hiermit, Frau Gerlinde Skrabala, geboren 26. Februar 1961, Notariatsangestellte, 3180 Lilienfeld, Zdarskystraße 2, in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie allenfalls

erforderliche Nachträge zu diesem Vertrag in der dazu erforderlichen Form zu fertigen, sofern diese zur Gültigkeit dieses Vertrages, bzw. für eine grundbücherliche Durchführung erforderlich sind. Frau Gerlinde Skrabala, ist weiters berechtigt, sämtliche grundbücherlichen Eingaben, auch Grundbuchsgesuche um Vormerkungen und Einverleibungen zu fertigen und anzubringen, Einverleibungsbewilligungen zu erteilen und überhaupt alles vorzukehren und zu unterfertigen, was sie für diese Rechtsangelegenheit für nötig und nützlich erachtet, darunter fallen auch ausdrücklich Gesuche um Anmerkung von Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung, bzw. die beabsichtigte Verpfändung. Diese Vollmacht berechtigt Frau Gerlinde Skrabala, ausdrücklich auch zur Errichtung der entsprechenden Urkunden in Form eines, allenfalls auch vollstreckbaren, Notariatsaktes, so dies im Interesse des Vollmachtgebers, erforderlich ist. Weiters ist Frau Gerlinde Skrabala, auch bevollmächtigt Wohnungseigentumsverträge, sowie Anträge gemäß § 40 WEG 2002 zu fertigen, desgleichen, sollte eine Berichtigung des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen DI. Hans D. Wistawel vom 21.07.2014 erforderlich sein, dieses neue Parifizierungsgutachten gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 für sämtliche Vertragsparteien zu unterfertigen. Diese Vollmacht berechtigt Gerlinde Skrabala, ausdrücklich auch zur Doppelvertretung aller Vertragsparteien und zum Selbstkontrahieren.

**XX.**

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet; die Miteigentümer sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen; eine Fotokopie wird ihnen zur Verfügung gestellt werden.

**XXI.**

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Verkehrssteuern werden von der REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H zur Gänze getragen.

Wien, am 1.10.2014

REVAG - Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H.

Wien, am 6.10.2014

Lukas Deutsch 12.02.1988

Wien, am -9. OKT. 2014

Wien, am 14. OKT. 2014

Kirchhof Siedel

30.9.72

Neudorf 21.5.1956

Wien, am 20. OKT. 2014

Wihner Kuba

25.12.1939

Olto Klaus Fuchs

24.10.1936

Wien, am 23. OKT. 2014

Wien, am 24. OKT. 2014

TABELLE

zum Übereinkommen betreffend Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsbaumgasse 56

1	2	3	4	5
Miteigentümer	Top/Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Grundbuchs-Anteile bisher 29700-stel	Mindestanteil in 1441-stel
1. Reinhard SOCKEL geb. 1972-04-30	1 Wohnung Gang-WC	26,67 0,93	1100	25
2. Wilma KUBU geb. 1939-12-25	2 Wohnung Gang-WC	27,16 0,93	1100	25
3. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	3/4 Wohnung Lager Gang-WC Abstellraum	113,04 25,64 0,93 0,93	19521	121
4. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	5/6 Wohnung	53,22	siehe Pkt. 3.	48
5. Otto Hans FUCHS geb. 1936-10-24	7 Wohnung Gang-WC	27,03 0,93	1188	28
6. Christian KUFNER geb. 1964-07-06	8 Wohnung Gang-WC Gang-WC	27,74 0,93 0,93	1188	30
7. Grace Chiaen LIN geb. 1994-02-21 Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	9 Wohnung Gang-WC	57,69 0,93	1723	59
8. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	10 Wohnung	51,40	siehe Pkt. 3.	51
<b>ÜBERTRAG</b>			<b>25820</b>	<b>387</b>

*Handwritten signatures and notes:*  
 - Top left: *Handwritten signature*  
 - Middle left: *Handwritten signature*  
 - Middle right: *Handwritten signature*  
 - Bottom right: *Handwritten signature*  
 - Far right: *Handwritten signature*

T A B E L L E

zum Übereinkommen betreffend Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsb Baumgasse 56

1	2	3	4	5
Miteigentümer	Top/Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Grundbuchs-Anteile bisher 29700-stel	Mindestanteil in 1441-stel
<b>ÜBERTRAG</b>			25820	387
9. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	11 Wohnung	25,83	siehe Pkt. 3.	26
10. Lukas DEUTSCH geb. 1988-02-12	12 Wohnung	45,34	1366	45
11. Hans MEULENBROEK geb. 1956-05-31	13/14 Wohnung	74,16	2514	74
12. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	15 Wohnung	51,75	siehe Pkt. 3.	52
13. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	16/17/18 Wohnung	79,25	siehe Pkt. 3.	79
14. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	19/20 Wohnung	46,80	siehe Pkt. 3.	47
15. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	21 Wohnung Gang-WC Gang-WC	27,88 0,93 0,93	siehe Pkt. 3.	30
<b>ÜBERTRAG</b>			29700	740

*[Signature]* R. S. K. W.

Olto Glans Fuchs

*[Signature]*

TABELLE

zum Übereinkommen betreffend Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsb Baumgasse 56

1	2	3	4	5
Miteigentümer	Top/Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Grundbuchs-Anteile bisher 29700-stel	Mindestanteil in 1441-stel
<b>ÜBERTRAG</b>			29700	740
16. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	22 Wohnung Gang-WC	37,45 0,93	siehe Pkt. 3.	38
17. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	23 Wohnung Gang-WC	51,05 0,93	siehe Pkt. 3.	52
18. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	24 Wohnung	27,16	siehe Pkt. 3.	27
19. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	25 Wohnung	26,50	siehe Pkt. 3.	27
20. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	26 Wohnung	26,58	siehe Pkt. 3.	27
21. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	27/28 Wohnung	46,95	siehe Pkt. 3.	47
<b>ÜBERTRAG</b>			29700	958

*Handwritten signatures and notes:*  
 [Signature] R.S.K.W.  
 Olb Glanz Treibers [Signature]  
 [Signature] / Glanz

TABELLE

zum Übereinkommen betreffend Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten, mit der Grundstücksnummer 1278 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchbaumgasse 56

1	2	3	4	5
Miteigentümer	Top/Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Grundbuchs-Anteile bisher 29700-stel	Mindestanteil in 1441-stel
<b>ÜBERTRAG</b>			29700	958
22. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	29 Wohnung Terrasse ...Einlagerungs- raum 29	110,37 10,16 10,20	siehe Pkt. 3.	116
23. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	30 Wohnung Terrasse ...Einlagerungs- raum 30	104,37 10,93 8,98	siehe Pkt. 3.	109
24. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	31 Wohnung Terrasse ...Einlagerungs- raum 31	117,46 11,70 8,98	siehe Pkt. 3.	122
25. REVAG-Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. (FN 261666d)	32 Wohnung Terrasse ...Einlagerungs- raum 32	128,07 15,52 15,50	siehe Pkt. 3.	136
<b>SUMME</b>			<b>29700/29700</b>	<b>1441/1441</b>

*Wk*  
*R. S. K.W.*

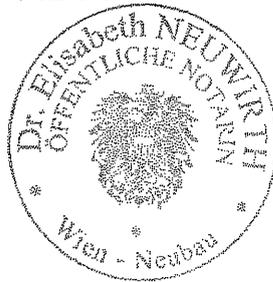
*Obstbauamt*  
*St. Paulsen*

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1613/14

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Magister Nikolaus WEINMANN, geboren am 15.06.1981 (fünfzehnten Juni neunzehnhunderteinundachtzig), Hickelgasse 18/28, A-1140 Wien als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **REVAG - Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Zieglergasse 1.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Magister Nikolaus Weinmann berechtigt ist, die unter FN 261666d eingetragene REVAG - Realitätenverwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H. selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----  
Wien, am 01.10.2014 (ersten Oktober zweitausendvierzehn).-----



*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1628/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Lukas **DEUTSCH**, geboren am 12.02.1988 (zwölften Februar neunzehnhundertachtundachtzig), Waldgasse 31/12, A-1100 Wien.-----

Wien, am 06.10.2014 (sechsten Oktober zweitausendvierzehn).-----



*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1667/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Hans **MEULENBROEK**, geboren am 31.05.1956 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertsechsfünfzig), Waldgasse 31/13, A-1100 Wien. -----

Wien, am 09.10.2014 (neunten Oktober zweitausendvierzehn). -----



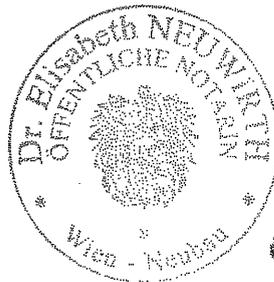
*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1691/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Reinhard **SOCKEL**, geboren am  
30.04.1972 (dreißigsten April neunzehnhundertzweiundsiebzig), Waldgasse 31/1,  
A-1100 Wien. -----

Wien, am 14.10.2014 (vierzehnten Oktober zweitausendvierzehn). -----



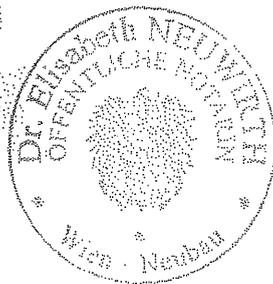
*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1762/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Wilma KUBU, geboren am  
25.12.1939 (fünfundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneundreißig),  
Mariahilfer Straße 109, A-1060 Wien. -----

Wien, am 20.10.2014 (zwanzigsten Oktober zweitausendvierzehn). -----



*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1770/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Otto Hans **FUCHS**, geboren am 24.10.1936 (vierundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsechunddreißig), Siegfried Ludwig-Straße 14, A-2753 Markt Piesting.-----  
Wien, am 20.10.2014 (zwanzigsten Oktober zweitausendvierzehn).-----



*Dr. Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

B.R.Zl.: 1823/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Grace Chiaen LIN, geboren am 21.02.1994 (einundzwanzigsten Februar neunzehnhundertvierundneunzig), Waldgasse 31/9, A-1100 Wien.-----

Wien, am 23.10.2014 (dreiundzwanzigsten Oktober zweitausendvierzehn).-----



*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Elisabeth Neuwirth, öff. Notarin,  
Wien-Neubau III

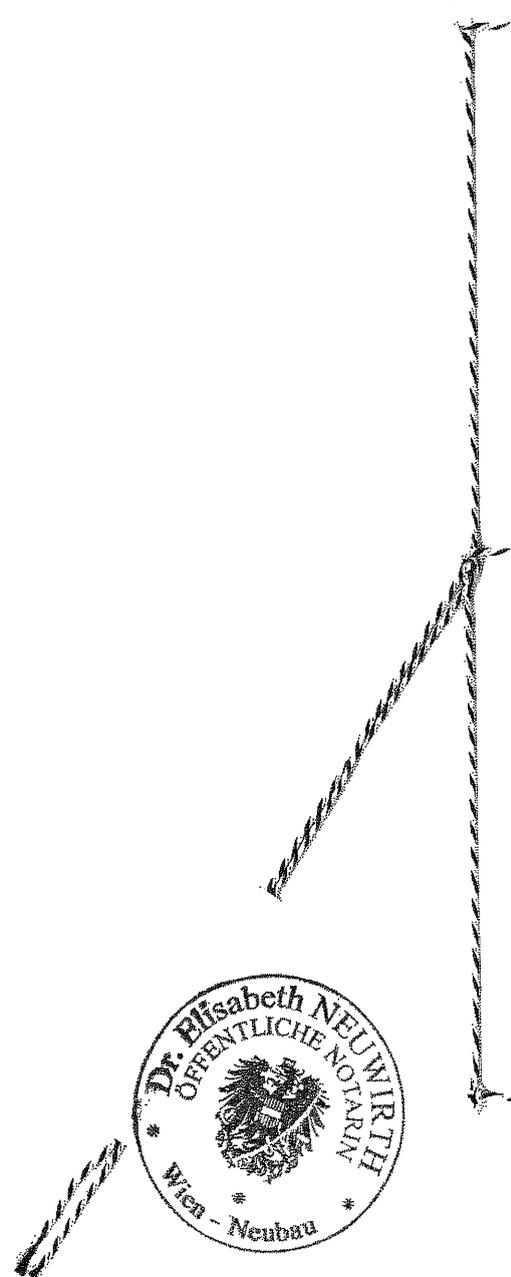
B.R.ZI.: 1829/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Christian KUFNER, geboren am 06.07.1964 (sechsten Juli neunzehnhundertvierundsechzig), Stenografengasse 4/97, A-1230 Wien.-----

Wien, am 24.10.2014 (vierundzwanzigsten Oktober zweitausendvierzehn).-----



*Elisabeth Neuwirth*  
öffentl. Notarin





DVR 3000558

# NACHTRAG

zum

## Übereinkommen

vom 24.10.2014

abgeschlossen zwischen den in Spalte 2 der diesem Vertrag angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil bildenden Beilage./A angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ. 1812 Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, mit dem Grundstück 1278 Baufl.(10), Baufl. (20) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31 – Puchsbaumgasse 56.

I.

Die in obgenanntem Übereinkommen angeschlossene Tabelle wird durch die dieser Urkunde angeschlossene Tabelle, Beilage./A, ersetzt.

Die Punkte B) IV. 1. und 2. sowie B) XVII. und B) XVIII. des Übereinkommens vom 24.10.2014 werden sohin berichtigt, dass diese nunmehr lauten, wie folgt:

**„IV.**

**1.** Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Spalte 4 der Anlage ./A angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen Wohnungsei-

gentumseinheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

2. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, an den in der Spalte 5 der Anlage ./A verzeichneten Wohnungseigentumseinheiten der gegenständlichen Liegenschaft jeweils zugunsten des in der Spalte 2 der Anlage ./A genannten Miteigentümers ein und erklären wechselseitig die Vertragsannahme.

Gegenstand dieses Wohnungseigentumsrechtes ist das dem jeweiligen Wohnungseigentümer zustehende dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen.

Alle sonstigen nicht im Wohnungseigentum stehenden Teile und Flächen der Liegenschaft dienen der gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Teile entsprechend der Widmung und Hausordnung mitzunutzen. "

#### **„XVIII.**

Sämtliche Vertragsteile kommen überein, ihre Anteile laut Spalte 3 der Tabelle unentgeltlich zu berichtigen. Die Differenzanteile wurden bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmenden übergeben bzw. übernommen. "

#### **„XIX.**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft **Einlagezahl 1812 Katastralgemeinde 01101 Favoriten**, mit der Grundstücksnummer 1278 Bauf. (Gebäude), Bauf. (Nebenf.) und der Grundstücksadresse Waldgasse 31, Puchsbaumgasse 56, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

- A) Gemäß § 5 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des "Wohnungseigentums"
- B) Im Eigentumsblatt:  
die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in Spalte 2 genannten Personen zu den in Spalte 4 genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte 5 genannten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.
- C) Im Lastenblatt:  
die Ersichtlichmachung:
  - a) des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Pkt. VII., bzw. XII. des Vertrages
  - b) die Benützungsregelung gemäß Pkt. VII. des Vertrages."

II.

Die übrigen Bestimmungen des Übereinkommens vom 24.10.2014 bleiben unverändert aufrecht.

Lilienfeld, am 18.8.2015

*Johi de Sinalabo geb. 26.2.1867*

für REVAG-Realitätenverwaltungs-und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d  
Christian Kufner, geb. 1964-07-06  
Otto Hans Fuchs, geb. 1936-10-24  
Reinhard Sockel, geb. 1972-04-30  
Wilma Kubu, geb. 1939-12-25  
Grace Chiaen Lin, geb. 1994-02-21  
Lukas Deutsch, geb. 1988-02-12  
Hans Meulenbroek, geb. 1956-05-31

## TABELLE

1 B- LNR	2 Miteigentümer	3 Miteigentums- anteile alt	4 Miteigentums- anteile neu	5 NF/m <sup>2</sup>	6 Einzelnutz- wert	7 Anteil Gesamtnutz- wert		
1	REVAG-Realitäten- verwaltungs- und Immobilienanlagen Gesellschaft m.b.H., FN 261666d	19521/29700	121/1441	Gastlokal W 3/4	113,04	113		
2				Lager	25,64	6		
6				Gang-WC	0,93	1		
11				Abstellraum	0,93	1	121	
					48/1441	Wohnung W 5/6	53,22	48
					51/1441	Wohnung W 10	51,40	51
					26/1441	Wohnung W 11	25,83	26
					52/1441	Wohnung W 15	51,75	52
					79/1441	Wohnung W 16-18	79,25	79
					47/1441	Wohnung W 19/20	46,80	47
					30/1441	Wohnung W 21 Gang-WC	27,88 0,93	28 1



				Einlagerungsraum 32	15,50	4	136
3	Christian Kufner, geb. 06.07.1964	1188/29700	30/1441	Wohnung W 8 Gang-WC Gang-WC	27,74 0,93 0,93	28 1 1	
4 10	Hans Meulenbroek, geb. 31.05.1956	2514/29700	74/1441	Wohnung W 13/14	74,16	74	74
7	Otto Hans Fuchs, geb. 24.10.1936	1188/29700	28/1441	Wohnung W 7 Gang-WC	27,03 0,93	27 1	28
9	Reinhard Sockel, geb. 30.04.1972	1100/29700	25/1441	Wohnung W 1 Gang-WC	26,67 0,93	24 1	25
12	Wilma Kubu, geb. 25.12.1939	1100/29700	25/1441	Wohnung W 2 Gang-WC	27,16 0,93	24 1	25
13	Grace Chiaen Lin, geb. 21.02.1994	1723/29700	59/1441	Wohnung W 9 Gang-WC	57,69 0,93	58 1	59
14	Lukas Deutsch, geb. 12.02.1988	1366/29700	45/1441	Wohnung W 12	45,34	45	45

Gebühr in Höhe von  
€ 19,30 entrichtet.  
Mag. Peter Pfanni  
Öff. Notar  
Lilienfeld

B.R.Z.: 2169/2015

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Gerlinde Skrabala, geboren am 26. (sechszwanzigsten) Februar 1961 (neunzehnhunderteinundsechzig), 3180 Lilienfeld, Zdarskystraße 2, wird bestätigt. -----

Lilienfeld, am 18. (achtzehnten) August 2015 (zweitausendfünfzehn). -----



*Mag. Peter Pfanni*  
öffentlicher Notar



## NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Waldgasse 31, 1100 Wien  
EZ 1812, Kat. Gem. Favoriten**

### Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 21.07.2014 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 21.07.2014 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.07.2014



Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des  
Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.07.2014 folgende  
wohnungseigentumstaugliche Objekte

**25 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Diese gliedern sich auf wie folgt:

**24 Wohnungen**

**1 Gastlokal**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen  
Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

**11 Gang WC's**

**1 Lager**

**1 Abstellraum**

**4 Einlagerungsräume**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der  
Liegenschaft

**kein Abstellplatz für KFZ im Freien**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft  
somit insgesamt

**keine Abstellplätze für KFZ**

Die nicht zugeordneten Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

## Ermittlung der Zu- und Abschläge:

### Abstriche:

A1 10,0 % für Wohnungen im Erdgeschoß

### Zuschläge:

keine

### Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung und Gastlokal, 0,60 für ein Gang-WC und Abstellraum, 0,25 für ein Lager und Einlagerungsraum als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

## Zu - und Abschläge

Geschoß	Top.Nr.	Einheit	RNW	Ab- und Zuschläge	%	NW/m²
Erdgeschoß	1	Wohnung	1,00	A1	-10,00	0,900
Erdgeschoß	2	Wohnung	1,00	A1	-10,00	0,900
Erdgeschoß	3/4	Gastlokal	1,00			1,000
Erdgeschoß	5/6	Wohnung	1,00	A1	-10,00	0,900
1.Stock	7	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	8	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	9	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	10	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	11a	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	11b	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	12a	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	12b	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	13	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	14	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	15	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	16	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	17	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	18	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	19	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	20	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	21	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	22	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	23	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	24	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	25	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	26	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	27	Wohnung	1,00			1,000
3.Stock	28	Wohnung	1,00			1,000
Dachgeschoß	29	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
Dachgeschoß	30	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
Dachgeschoß	31	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
Dachgeschoß	32	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000

NW ... Nutzwert      RNW ... Regelnutzwert

# Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Erdgeschoß	1	Wohnung	26,67	0,900	24,00	24	25
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
Erdgeschoß	2	Wohnung	27,16	0,900	24,44	24	25
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
Erdgeschoß	3/4	Gastlokal	113,04	1,000	113,04	113	121
		Lager	25,64	0,250	6,41	6	
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
		Abstellraum	0,93	0,600	0,56	1	
Erdgeschoß	5/6	Wohnung	53,22	0,900	47,90	48	48
1.Stock	7	Wohnung	27,03	1,000	27,03	27	28
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
1.Stock	8	Wohnung	27,74	1,000	27,74	28	30
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
1.Stock	9	Wohnung	57,69	1,000	57,69	58	59
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
1.Stock	10	Wohnung	51,40	1,000	51,40	51	51
1.Stock	11	Wohnung	25,83	1,000	25,83	26	26
1.Stock	12	Wohnung	45,34	1,000	45,34	45	45
2.Stock	13/14	Wohnung	74,16	1,000	74,16	74	74
2.Stock	15	Wohnung	51,75	1,000	51,75	52	52
2.Stock	16-18	Wohnung	79,25	1,000	79,25	79	79
2.Stock	19/20	Wohnung	46,80	1,000	46,80	47	47
3.Stock	21	Wohnung	27,88	1,000	27,88	28	30
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
3.Stock	22	Wohnung	37,45	1,000	37,45	37	38
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
3.Stock	23	Wohnung	51,05	1,000	51,05	51	52
		Gang-WC	0,93	0,600	0,56	1	
3.Stock	24	Wohnung	27,16	1,000	27,16	27	27
3.Stock	25	Wohnung	26,50	1,000	26,50	27	27
3.Stock	26	Wohnung	26,58	1,000	26,58	27	27
3.Stock	27/28	Wohnung	46,95	1,000	46,95	47	47
Dachgeschoß	29	Wohnung mit Terrasse	110,37	1,000	110,37	110	116
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				3	
		Einlagerungsraum 29	10,20	0,250	2,55	3	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	10,16	0,250	2,540	3	
Dachgeschoß	30	Wohnung mit Terrasse	104,37	1,000	104,37	104	109
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				3	
		Einlagerungsraum 30	8,98	0,250	2,25	2	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	10,93	0,250	2,733	3	
Dachgeschoß	31	Wohnung mit Terrasse	117,46	1,000	117,46	117	122
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				3	
		Einlagerungsraum 31	8,98	0,250	2,25	2	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	11,70	0,250	2,925	3	
Dachgeschoß	32	Wohnung mit Terrasse	128,07	1,000	128,07	128	136
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				4	
		Einlagerungsraum 32	15,50	0,250	3,88	4	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002: Terrasse	15,52	0,250	3,880	4	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: **1441**

NF ... Nutzfläche    NW ... Nutzwert    ENW ... Einzelnutzwert    GNW ... Gesamtnutzwert

Zusammenstellung der Nutzwerte:

Waldgasse 31, 1100 Wien  
EZ 1812, KG Favoriten

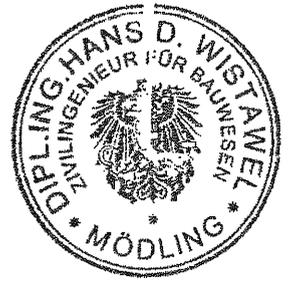
Geschoß	Top-Nr.	Einheit	GNW
Erdgeschoß	1	Wohnung Gang-WC	25
Erdgeschoß	2	Wohnung Gang-WC	25
Erdgeschoß	3/4	Gastlokal Lager Gang-WC Abstellraum	121
Erdgeschoß	5/6	Wohnung	48
1.Stock	7	Wohnung Gang-WC	28
1.Stock	8	Wohnung Gang-WC Gang-WC	30
1.Stock	9	Wohnung Gang-WC	59
1.Stock	10	Wohnung	51
1.Stock	11	Wohnung	26
1.Stock	12	Wohnung	45
2.Stock	13/14	Wohnung	74
2.Stock	15	Wohnung	52
2.Stock	16-18	Wohnung	79
2.Stock	19/20	Wohnung	47
3.Stock	21	Wohnung Gang-WC Gang-WC	30
3.Stock	22	Wohnung Gang-WC	38
3.Stock	23	Wohnung Gang-WC	52
3.Stock	24	Wohnung	27
3.Stock	25	Wohnung	27
3.Stock	26	Wohnung	27
3.Stock	27/28	Wohnung	47
Dachgeschoß	29	Wohnung mit Terrasse Einlagerungsraum 29	116
Dachgeschoß	30	Wohnung mit Terrasse Einlagerungsraum 30	109
Dachgeschoß	31	Wohnung mit Terrasse Einlagerungsraum 31	122
Dachgeschoß	32	Wohnung mit Terrasse Einlagerungsraum 32	136

**Summe der Nutzwerte :**

**1441**

GNW ... Gesamtnutzwert







## GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. D. INr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Waldgasse 31, 1100 Wien  
EZ 1812, Kat. Gem. Favoriten**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft:

### **25 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Diese gliedern sich auf wie folgt:

**24 Wohnungen  
1 Gastlokal**

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

**keine Abstellplätze für KFZ**

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide

**MA37/47399/2013/0001**

Ergeht an:  
Baupolizei – MA37 zur Kenntnis



**Dr. Eva Lintner und Doris Lintner KG**

GEBÄUDEVERWALTER UND IMMOBILIENMAKLER

1170 Wien, Geblergasse 57  
E-Mail: office@hv-lintner.atTelefon 406 35 15  
Telefax 406 35 15/4**Protokoll zur**  
**WE-Versammlung Waldgasse 31**  
**vom 12.7.2023**

Anwesend waren: T.5-6, 10+11a, 23-24 ROOFO4, T.7 Hr. Fuchs, T.12 Krahl,  
T.13-14,15 Hr. Meulenbroek (per Video),  
T. 16-18 Fam. Dauböck, T. 21-22 Fr. Rechberger (per Video),  
T. 29 Hr. Pabst  
Doris Lintner, David Lintner für HV

- **Lift:** Unter den Anwesenden wurde besprochen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, den Lift von einer Fremdfirma sanieren zu lassen, da dafür ein Darlehen aufzunehmen ist. Vor dem Hintergrund, dass derzeit Verfahren von einigen Wohnungseigentümern zur Rückabwicklung der Kaufverträge laufen (d.h. die Fa. ImmoFlex hätte dann weitere 3 Wohnungen), wurde dies abgelehnt. Eine ordentliche Sanierung des Liftturmes durch den Bauträger wird aber von diesem derzeit, aus bekannten Gründen, nicht gemacht.
- Nach Rücksprache mit den Wohnungseigentümern, soll wegen **offenen Entgeltforderungen** gegen die FA IMMOFLEX ein Exekutionsantrag eingebracht werden, d.h. ein Versteigerungsverfahren soll eingeleitet werden.
- Die **Reinigungsfirma** soll angewiesen werden gründlicher zu arbeiten. Es wurde aber auch besprochen, sollte Ihnen jedoch trotzdem auffallen, dass die Stiegenhaus Beleuchtungen nicht funktioniert oder nicht gründlich geputzt wird, Sie sich bitte direkt an die Hausverwaltung wenden.
- Der **Baum im Hof** soll geschnitten werden.
- **Wasserschaden Erdgeschoß:** Sobald dieser ausgetrocknet ist, kann der Maler mit den Reparaturarbeiten beginnen. Vorher ist es sinnlos.

# Dr. Eva Lintner und Doris Lintner KG

GEBÄUDEVERWALTER UND IMMOBILIENMAKLER

1170 Wien, Geblergasse 57  
E-Mail: office@hv-lintner.at

Telefon 406 35 15  
Telefax 406 35 15/4

## Protokoll zur WE-Versammlung Waldgasse 31 vom 10.10.2024

Anwesend waren: T.7 Hr. Fuchs, T.12 Krahl,  
T.13-14,15 Hr. Meulenbroek, T. 21-22 Fr. Rechberger,

Doris Lintner, David Lintner für HV

- **Lift Update:** Unter den Anwesenden wurde besprochen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht möglich ist, den Lift von einer Fremdfirma sanieren zu lassen, da dafür ein Darlehen aufzunehmen wäre. Die Kaufrückabwickelungen von 3 Eigentümern sind nun vollständig durchgeführt. Der Plan ist nun die Zwangsversteigerungen der IMMOFLEX Wohnungen abzuwarten und mit den neuen Eigentümern einen Sanierungsplan aufzustellen. Weiters wurde erläutert, wieso es trotz des nicht voll funktionsfähigen Liftes zu anfallenden Betriebskosten kommt und dass diese auch bezahlt werden müssen. Es gilt hier also abzuwarten.
- **Die offenen Entgeltforderungen** gegen die FA IMMOFLEX wegen denen ein Exekutionsantrag eingebracht wurde, stehen nun vor dem Versteigerungsverfahren. Allerdings wird dieses, lt. Auskunft unseres Rechtsanwaltes, nicht vor dem Frühjahr über die Bühne gehen. Hier gilt es weiter abzuwarten.
- Aufgrund der offenen Entgeltzahlungen sowie der offenen Betriebskostenbeiträge für den Lift, befindet sich das **Bankkonto der WEG derzeit im Minus**. Dies, obwohl der Reparaturfonds im letzten Jahr angehoben wurde. Es fehlt also an Mittel für die Durchführung der ordentlichen Verwaltung. Die Hausverwaltung hat nach Intervention bei der Bank, einen größeren Überziehungsrahmen vereinbart. Das bringt zusätzlichen Spielraum auch im Bezug auf kleine laufende Arbeiten, welche zu erledigen wären.  
So zum Beispiel die Anbringung von **Taubenspitzen** um dem Taubenkotproblem Herr zu werden oder die schon bewilligte **Baumentfernung inkl. notwendiger Ersatzpflanzung**.

- **Fahrradabstellraum**

um den Fahrradabstellraum auch wirklich zweckmäßig nutzen zu können, sollten alle anderen Gegenstände aus diesem entfernt werden. Wir ersuchen Sie auch von der Lagerung von anderen Dingen abzusehen. Pläne, wie die Entfernung des Ofens oder die Installation eines Bewegungsmelders, können aus finanzieller Sicht, erst in Zukunft angegangen werden.

Abschließend fand noch eine kurze **Begehung des Stiegenhauses** statt. Dabei wurden wir auf das teilweise flackernde Stiegenhaus licht hingewiesen. Den Austausch von Leuchtkörper übernimmt in der Regel die Firma Dimmi während der allgemeinen Hausreinigung. Sollte ihnen dennoch eine über längere Zeit defektes Leuchtmittel auffallen, bitten wir Sie uns dies zu melden.

Im Keller dürfte die zweimal jährliche Reinigung der Firma Dimmi nicht stattgefunden haben, wir werden dies umgehen urgieren. Der fehlende Lichtschalter im 3.Stock bzw. ein Ganglicht mit Bewegungsmelder kann ebenfalls aus finanzieller Sicht derzeit nicht gemacht werden.

**MIETVERTRAG  
IMMOFLEX**

G m b H

zwischen

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

1010 Wien, Annagasse 5/Top 209

+43 (1) 36 11 56 00

(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

**I. Mietgegenstand**Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 29 (*genaue Anschrift*).

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 72,79 m2 Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon / eine Loggia /eine Terrasse 10,09 m2. Hier beträgt die Nutzfläche rund 72,79 m2 Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ist vorhanden.

**II. Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2024 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahmissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 2.100.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen: Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

---

Wien, am. 01.09.24



\_\_\_\_\_  
Mieter

**IMMOFLEX**  
GmbH  
1010 Wien, Anlagengasse 8/Top 209  
+43 (1) 36 11 56 00

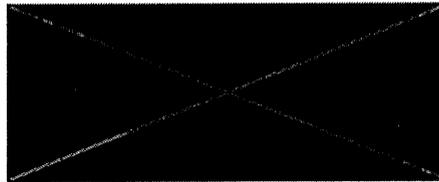
**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

- 1   Stück Haustorschlüssel,
- 1   Stück Wohnungseingangstürschlüssel,
- 1   Stück Postkastenschlüssel,
- Stück Keller- und sonstige Schlüssel.

WIEN, am 01.09.24



Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 2.100.- in bar

WIEN, am 01.09.24

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 206  
+43 (1) 36 1 46 60

Unterschrift Vermieter

# MIETVERTRAG

zwischen  
Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
+43 (0) 50 11 36 00

(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

## I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 30 (*genaue Anschrift*).  
Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 61,66 m<sup>2</sup> Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon. Hier beträgt die Nutzfläche rund 61,66 m<sup>2</sup> Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und dieverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden.

## II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 1.800.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

**IMMOFLEX**  
GmbH  
1010 Wien, Altmannsgasse 5/Top 209  
+43 (1) 36 11 56 00



Mieter

**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

- 1   Stück Haustorschlüssel,
- 1   Stück Wohnungseingangstürschlüssel,
- 1   Stück Postkastenschlüssel,
- Stück Keller- und sonstige Schlüssel.

Wien, am 01.10.23

Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 1.800.- in bar

Wien, am 01.10.23

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
Unterschrift Vermieter  
44311/36115600

Anlage XT

## MIETVERTRAG

zwischen  
Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

**IMMOFLEX**  
G m b H

1010 Wien, Annagasse 5/Top 209

(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

### I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 31 (*genaue Anschrift*). Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 53,30 m<sup>2</sup> Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon. Hier beträgt die Nutzfläche rund 53,30 m<sup>2</sup> Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ist vorhanden.

### II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgerten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 1.500.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

WIEN, am 01.10.23

**IMMOFLEX**  
GmbH  
1010 Wien, Annabergstr. 5/Top 209  
Vermieter  
+43 (1) 36 11 56 00



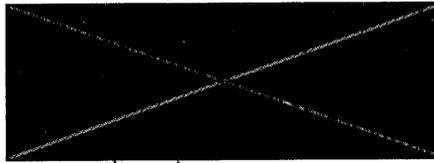
Mieter

**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

- \_\_1\_\_ Stück Haustorschlüssel,
- \_\_1\_\_ Stück Wohnungseingangstürschlüssel,
- \_\_1\_\_ Stück Postkastenschlüssel,
- \_\_\_ Stück Keller- und sonstige Schlüssel.



\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 1.500.- in bar

**IMMOFLEX**

G m b H

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

1010 Wien, Annagasse 5/Top/209

Unterschrift Vermieter

+43 (0) 36 11 56 00

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**DEMAX Immobilien GmbH**  
Geblergasse 49/1  
1170 Wien

als Vermieterin, sowie



als Mieter, wie folgt:

### I. Mietobjekt

Die Vermieterin ist Wohnungseigentümerin der Wohnung TopNr 32 in Waldgasse 31, 1100 Wien. Sie vermietet und [REDACTED] mietet die vertragsgegenständliche Wohnung bestehend aus Wohnraum mit Wohnküche, Bad, WC, zwei Zimmer, Abstellraum, Balkon und dazugehörigem Kellerraum. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 81m' und Balkon beträgt 5,01m'.

### II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2022 und wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

### III. Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus:

- a.) dem Hauptmietzins von EUR 820,00 zuzüglich Betriebskosten und 10% UST

Der Mietzins ist jeweils am 1. eines jeden Monats im Vorhinein fällig. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen. Im Fall ihres Verzuges verpflichtet sich die Mieter 14% Verzugszinsen ab Fälligkeitstag, ebenso zu vergüten wie notwendig gewordene Mahnspesen einschließlich der Kosten anwaltlicher Intervention.

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf Basis des vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten Index des Verbraucherpreises 2019 wertgesichert.

11.04.2024

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis der Berechnung ist die für den Monat August 2019 bekanntgegebene Indexzahl.

Der Hauptmietzins steigt oder sinkt im selben Verhältnis, wie sich diese Indexzahl verändert. Schwankungen bis ausschließlich 5% der Indexzahl 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 Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in monatlich gleichbleibenden Pauschalbeträgen gegen jährliche Verrechnung zur Vorschreibung gelangen und entrichtet werden.

Der gesamte Mietzins ist auf ein von der Vermieterin bekanntgegebenes Konto im Wege der Banküberweisung einzubezahlen.

#### **IV. Kaution**

ES wird vereinbart, dass bei Vertragsunterfertigung keine Kaution zu übergeben ist.

#### **V. Vertragsgemäßer Gebrauch**

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke benützt werden. Jedwede auch nur teilweise Überlassung des Mietobjekts an Dritte ist unzulässig.

Bauliche Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden. Insbesondere wird festgehalten, dass sich in der Wohnung maßgefertigte Einbaumöbel befinden. Vereinbart wird, dass sich die Mieter verpflichten diese eingebauten Möbel nicht zu verändern.

Die Mieter übernehmen die Instandhaltung des Mietobjektes und die Behebung aller Schäden, die während der Dauer des Vertrages im Bestandobjekt auftreten.

Die Mieter haften weiters für Schäden, die sie oder ihre Besucher oder ihre Mitbewohner am Bestandobjekt oder an gemeinsamen Teilen des Hauses verursachen.

Die Mieter erklären aus zeitweiligen Störungen, Gebrechen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder der Gas-, Licht- und Kanalisierungsleitungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

Die Mieter erklären weiters, das Bestandobjekt im guten Zustand übernommen zu haben und verpflichten sich es nach Ablauf des Vertrages in eben diesem Zustand zurückzugeben.

#### **VI. Sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund**

Die Vermieterin ist - abgesehen von dem in Punkt IV. und V. genannten Fall - berechtigt, den Vertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn die Mieter

- a.) vom Mietvertrag einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB machen;
- b.) mit der Bezahlung des Mietzinses einschließlich der Wertsicherung und Betriebskosten länger als einen Monat im Rückstand sind;
- c.) in ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren oder gerichtliches Vorverfahren verfallen, oder wenn ein Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, oder wenn gegen die Mieter ein gerichtliches Zwangsverwaltungsverfahren eingeleitet wird.

Sonstige gesetzliche Auflösungs- und Kündigungsgründe der Vermieterin werden davon nicht berührt.

#### VII. Kosten

Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages trägt die Mieterin.

#### VIII. Inventar

Festgehalten wird, dass die Wohnung teilmöbliert übergeben wird. Zur Festhaltung des vertragsgegenständlichen Inventars werden Fotos angefertigt, welche dem Vertrag beigegeben werden und von den Mietern auf der Rückseite unterfertigt werden.

#### IX. Hausordnung

Die Mieter verpflichtet sich die beiliegende Hausordnung, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet selbst sowie durch ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 1 MRG.

#### X. Sonstige Vereinbarungen

Bei Vertragsbeginn werden den Mietern an Schlüsseln übergeben:

zwei Generalschlüssel für Haustor, Briefkasten, Kellerhaupttüre, Müllraum, Hof und Wohnung (unten) sowie ein Schlüssel für die Sicherheitsgitter bei den Fenstern sowie zwei Magnetsicherheitsschlüssel für die Wohnungstüre und einen Schlüssel für das Kellerabteil.

Festgehalten wird, dass die Kosten für elektrische Energie nicht in den Betriebskosten enthalten sind und von den Mietern selbst zu tragen sind.

Haustiere dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin in den vertragsgegenständlichen Räumen gehalten werden.

#### XI. Schlussbestimmungen

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Absprachen, Änderungen und Ergänzungen desselben bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass Demax Immobilien GmbH zu Abschluss sowie für alle weiteren Angelegenheiten dieses Mietvertrages bevollmächtigt wurde.

Die Mieter erklären sämtliche Vertragsbedingungen gelesen und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss Ihre Gültigkeit.

Der Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Vermieterin erhält. Die Mieter erhalten eine Kopie.

Wien, am 27.9.2022

[Redacted signature area]

(Mieter)

[Redacted signature area]

DEMAX Immobilien GmbH  
Geblergasse 27 1020 Wien  
FN 52113014 Tel.: 01/3611730  
demax.immobiliengmbh@gmail.com

11.04.2024

**MIETVERTRAG**  
**IMMOFLEX**  
G m b H

zwischen  
Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

1010 Wien, Annagasse 5/Top 209

+43 (1) 36 11 56 00

\_\_\_\_\_  
(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

### I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 33 (*genaue Anschrift*). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 69,85 m2 Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon / eine Loggia /eine Terrasse 54,74 m2. Hier beträgt die Nutzfläche rund 69,85 m2 Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und diverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden.

### II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 2.100.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Der Vermieter wird die Kautionssumme auf einem Sparsbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionssumme samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

Wien, am 03.01.24

**IMMOFLEX**  
GmbH  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
Vermieter  
+43 (1) 36 11 56 00

**METEFE Handels GmbH**  
Pongratzgasse 7  
A-1230 Wien  
ATU 78450329  
Mieter

**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

  1   Stück Haustorschlüssel,  
  1   Stück Wohnungseingangstürschlüssel,  
  1   Stück Postkastenschlüssel,  
     Stück Keller- und sonstige Schlüssel.

WIEN, am 03.01.24



Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 2.100,- in bar

WIEN, am 03.01.24

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
+43 (1) 36 11 56 00

Unterschrift Vermieter

Anlage / X TL

## MIETVERTRAG

IMMOFLEX  
G m b H

zwischen  
Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

1010 Wien, Annagasse 5/Top 209

+43 (1) 36 11 56 00

(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

### I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 34 (*genaue Anschrift*). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 60,21 m2 Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon / eine Loggia /eine Terrasse 7,76 m2. Hier beträgt die Nutzfläche rund 60,21 m2 Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und dieverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden.

### II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 1.800.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

---

WIEN, am 02.01.24

**IMMOFLEX**  
GmbH  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
+43 (0)1 461 56 00

  
Mieter

**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

  1   Stück Haustorschlüssel,  
  1   Stück Wohnungseingangstürschlüssel,  
  1   Stück Postkastenschlüssel,  
      Stück Keller- und sonstige Schlüssel.

WIEN, am 03.01.24

Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 1.800.- in bar

WIEN, am 03.01.24

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 200  
+43 (0) 36 11 56 00

Unterschrift Vermieter

Anlage / XV

## MIETVERTRAG

zwischen  
Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

**IMMOFLEX**  
G m b H

1010 Wien, Annagasse 5/Top 209

(Name / Anschrift) als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn/Firma \_\_\_\_\_

(Name / Anschrift) als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

### I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung 1100 Wien, Waldgasse 31/ Top 35 (*genaue Anschrift*). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Kabinett, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund 71,95 m<sup>2</sup> Quadratmetern. Weiters verfügt sie über einen Balkon / eine Loggia /eine Terrasse 45,26 m<sup>2</sup>. Hier beträgt die Nutzfläche rund 71,95 m<sup>2</sup> Quadratmeter Keller Abteil

Heizung: Heiztherme \_\_\_\_\_;

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Festgehalten wird, dass die Wohnungen kein Erstbezug darstellen, somit bereits abgewohnt sind und dieverse Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen. Küche wird vom Mieter bereitgestellt. Beide Vertragsparteien sind damit ausdrücklich einverstanden.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in brauchbarem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug zu benützen.

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden.

### II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

### **III. Mietzins**

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro 700,00 monatlich. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Der Pauschalmietzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2022. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Kurzvermietung wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. (AirBnb)

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten.

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Zur allgemeinen Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: jährlich. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, unwesentliche Veränderungen, und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

## **VI. Sonstiges**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 2.100.-, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die

der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt so lange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

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

Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

---

---

WIEN, am 03.01.2024

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
143 (1) 36 11 56 00  
Vermieter



Mieter

**Beilagen:**

- Ausstattungs- und Inventarliste
- Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

  1   Stück Haustorschlüssel,  
  1   Stück Wohnungseingangstürschlüssel,  
  1   Stück Postkastenschlüssel,  
      Stück Keller- und sonstige Schlüssel.

WIEN, am 03.01.24



Unterschrift Mieter

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro 2.100.- in bar

WIEN, am 03.01.24

**IMMOFLEX**  
G m b H  
1010 Wien, Annagasse 5/Top 209  
+43 (1) 36 11 56 00

Unterschrift Vermieter