



Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchsgüter
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 10 E 7/25d - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 15, Grundbuch 45307 Neubau

4063 Hörsching, Linzer Straße 32 und 32a



10 E 7/25d:

Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Martina Pichler
Haydnstraße 20b
4614 Marchtrenk



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	13
Baulichkeiten	16
Einnahmen und Ausgaben	25
Gewerberechtliche Bewilligungen	25
Inventar	25
Bewertung	26
Grundlagen	26
Berechnung	26
Vergleichswert Boden	27
Bodenwert	28
Grundlagen Ertragswert	29
Bewertung Ertragswert	35
Zusammenfassung	38
Verkehrswert	38
Anhang	39
Auszüge Einreichpläne	39
Mietverträge	49



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun

Gegenstand der Schätzung

EZ 15, Grundbuch 45307 Neubau
4063 Hörsching, Linzer Straße 32 und 32a

Zweck

Grundlage Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

7. Mai 2025 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 7. Mai 2025
- Anwesend:
- Martina Pichler
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 3. März 2025
 - Mietverträge
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan für den Umbau der Bäckerei vom 1. Februar 1949 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Hörsching vom 28. Februar 1949 (Zl. 605/2-49)
 - Baubewilligung (Umbau der Bäckerei) des Gemeindeamtes Hörsching vom 28. Februar 1949 (G.Zl. 605/2-1949)
 - Baubewilligung für den Einbau eines einherdigen Dampfbackofens samt Ausbau sowie kleine Adaptierungsarbeiten im Hause des Gemeindeamtes Hörsching vom 8. Mai 1950 (G.Zl. 605/2-1950)
 - Bewohnungs= (Benützung=) Bewilligung „fertiggestellter Einbau eines Dampfbackofens“ der Gemeinde Hörsching vom 9. August 1951 (Zahl 605/2-1951)
 - Einreichplan „Vergrößerung und Umbau der Bäckerei“ vom März 1956 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Hörsching vom 30. Oktober 1956 (Zl. 605/2-1956)
 - Baubewilligung „Umbau und Vergrößerung der Bäckerei“ des Gemeindeamtes Hörsching vom 30. Oktober 1956 (G.Z. 605/2-1956)
 - Benützungsbewilligung „Umbau und Vergrößerung der Bäckerei“ des Gemeindeamtes Hörsching vom 23. Juni 1958 (G.Zl. 605/2-1958)
 - Einreichungsplan über den Einbau von Büro und Werksräumen in das bestehende Objekt ohne Datum mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Hörsching vom 13. Jänner 1970 (Zl. 605/2-1970)
 - Baubewilligung zur Errichtung von Büro-, Lager- und Werkstättenräume und Einbau einer Ölfeuerungsanlage der Gemeinde Hörsching vom 13. Jänner 1970 (Zahl 605/2-1970-Ron)
 - Einreichplan über die Errichtung eines Flugdaches vom 8. September 1971 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Hörsching vom 24. November 1971 (Zl. 605/2-1971)
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Flugdaches des Gemeindeamtes Hörsching vom 24. November 1971 (Zahl 605/2-1971-BA 240)
 - Einreichplan „Ölfeuerungsanlage“ vom 2. April 1973 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Hörsching vom 15. Mai 1973 (Zl. 605/2-1973)



- Baubewilligung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Öllagerung des Gemeindeamtes Horsching vom 15. Mai 1973 (Zahl 605/2-1973 BA 240)
- Benützungsbewilligung „Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Öllagerung“ des Gemeindeamtes Horsching vom 15. Mai 1973 (Zahl: 605/2-1973 BA 240)
- Einreichplan zum Einbau von 10 Kleinwohnungen und 2 Wohnungen in das bestehende Objekt vom 30. Juli 1984 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Horsching vom 10. Oktober 1984 (Zl. 131 1984)
- Benützungsbewilligung „Einfriedung und Flugdach“ des Gemeindeamtes Horsching vom 12. März 1987 (Zl. 131/9-1987/Ron BA 1075)
- Einreichplan zum Einbau von 4 Kleinwohnungen in das bestehende Objekt vom 9. Juli 1987 ohne Genehmigungsvermerk
- Energieausweise vom 9. Mai 2015
- Auskünfte der Marktgemeinde Horsching
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um eine gemischt genutzte Liegenschaft mit 6 Wohnungen und einer Geschäftsfläche.

Lage



Quelle: doris.at

In Neubau, eine Ortschaft der Marktgemeinde Höraching, gelegen.

Entfernung ins Zentrum:

Höraching	ca. 2 km
Traun	ca. 4 km
Linz	ca. 14 km



Grundbuchsstand

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 45307 Neubau	EINLAGEZAHL	15
BEZIRKSGERICHT Traun		

Letzte TZ 449/2025		
Bäckhanslhaus Nr 13 in Neubau		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.8	Bauf.(10)	466 Linzer Straße 32
		Linzer Straße 32a
1343	GST-Fläche	1117
	Bauf.(10)	61
	Gärten(10)	1056
	GESAMTFLÄCHE	1583
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a 4233/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1343 .8		
***** B *****		
6 ANTEIL: 1/1		
Martina Pichler		
GEB: 1985-11-07 ADR: Haydnstraße 20b, Marchtrenk 4614		
a 3190/2022 IM RANG 922/2022 Kaufvertrag 2022-02-17 Eigentumsrecht		
***** C *****		
8 a 3190/2022 Pfandurkunde 2022-02-08		
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 625.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft		
(FN 247579m)		
c 449/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR.		
9		
9 a 449/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur		
Hereinbringung von vollstr. EUR 675.006,61 Kosten/Zinsen		
lt. Exekutionsbewilligung 2025-02-03 für		
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft		
(FN 247579m) (10 E 7/25d)		
b 449/2025 Pfandrecht siehe C-LNR. 8		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch	03.03.2025 14:07:38	

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Sämtliche vorgelegten neueren Mietverträge wurden als Word-Dokument vorgelegt und sind somit ohne Unterschrift der Mieter. Die Unterschrift der Vermieterin wurde in die Verträge kopiert.

Dies ist problematisch, da die Mietverhältnisse dem Mietrechtsgesetz unterliegen und somit die Befristungen ohne Vorhandensein der Originalmietverträge nicht gültig sein könnten.

Die Mietverträge mit Herrn Höcker Ralf liegen in einer beidseitig unterfertigten Kopie vor.

Wohnung OG:

Mieter: Muntean Florin-Zlatan
Dauer: 3 Jahre (bis 31. Oktober 2027)
Größe lt. MV: 60 m²
Mietzins/Monat: € 727,27 (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)

Wohnung:

Mieter: Muresan Melania-Florentina, Smole Adriana-Florentina
Dauer: 3 Jahre (bis 31. Oktober 2027)
Größe lt. MV: 60 m²
Mietzins/Monat: € 727,27 (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)

Wohnung:

Mieter: Rotar Denisa-Sorina, Dioszeg Solomon-Razvan
Dauer: 3 Jahre (bis 31. Oktober 2027)
Größe lt. MV: 30 m²
Mietzins/Monat: € 545,45 (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)

Wohnung:

Mieter: Rotar Simona
Dauer: 3 Jahre (bis 3. September 2027)
Größe lt. MV: 70 m²
Mietzins/Monat: € 727,27 (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)



Betriebshalle, Büros, Sanitäranlagen:

Mieter: Höcker Ralf
Dauer: unbefristet
Größe lt. MV: 270 m²
Mietzins/Monat: € 500,-- (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)
Miete indexiert: € 767,31

Wohnung:

Mieter: Höcker Ralf
Dauer: unbefristet
Größe lt. MV: 60 m²
Mietzins/Monat: € 380,-- (netto, exklusive Betriebskosten, indexiert)
Miete indexiert: € 502,36

Grundstücksbeschreibung

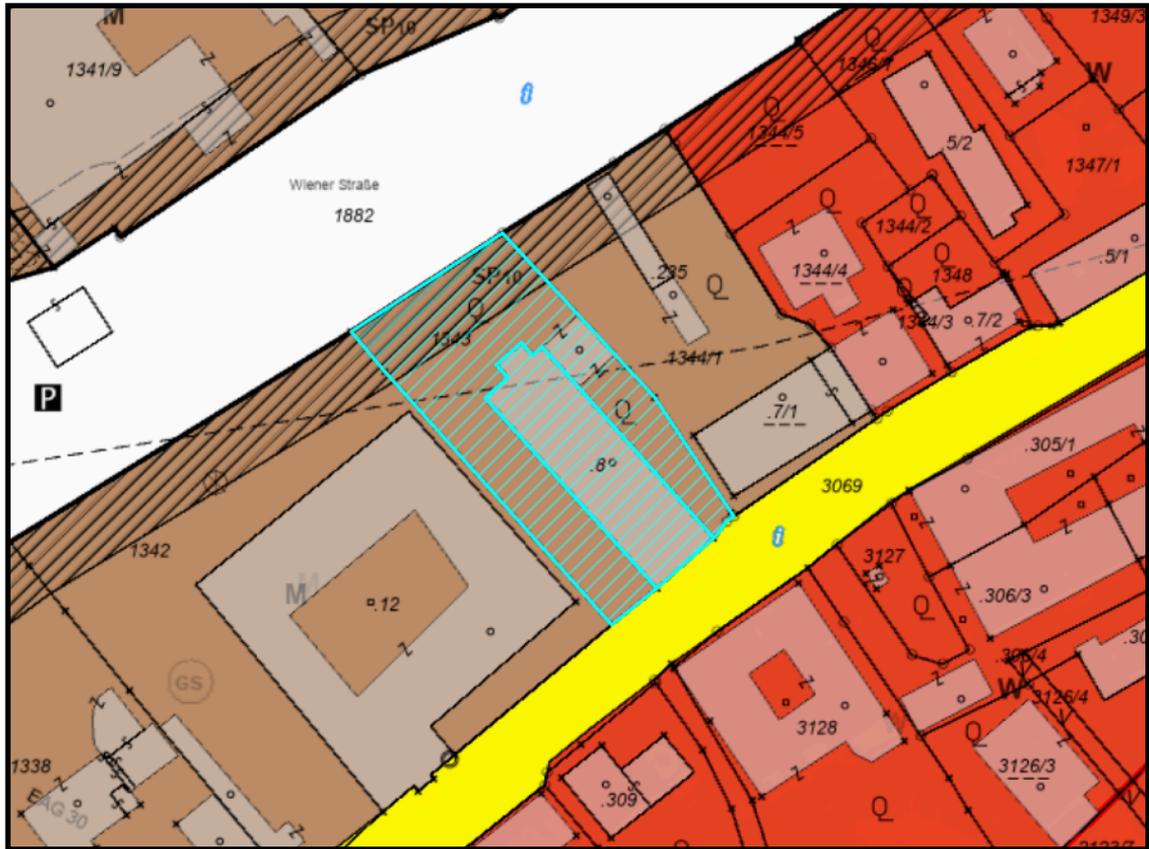
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Gemischtes Baugebiet

Schutzzonen im Bauland - Sonstige Schutz- oder Pufferzone im Bauland

SP10: Freihaltebereich Landesstraße
Errichtung von Gebäuden, Schutzdächern und Mauern unzulässig. Sonstige Bauwerke (wie Einfriedungen) nur zulässig, sofern Wartungsarbeiten im Bereich der Landesstraße nicht behindert werden.

Verkehr Flächen - Schutzzonen für Straßen

Sicherheitszone Luftfahrt

Wasserschutzgebiete

Grundwasserschongebiet

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Marktgemeinde Horsching per Email vom 2. Juni 2025 existiert für diese Liegenschaft kein Bebauungsplan.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.
Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 19. Mai 2025 scheinen die Grundstücke nicht im Geographischen Informationssystem Altlasten auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszug aus dem Einheitswertbescheid vom 3. Mai 2023:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 21.656,50 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 16.060,70 Euro.
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 39,66 Euro.

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Marktgemeinde Hörsching beträgt der Abgabenrückstand mit Stichtag 21. Mai 2025 € 3.539,55.



Baulichkeiten



Die vorhandene Fertigteilgarage ist baurechtlich nicht genehmigt.



Nordansicht



Ansicht von Südosten



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Keller



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Dachboden



Innenansicht Garage



Wohnung



Geschäftslokal



Geschäftslokal

Beschreibung Baulichkeiten

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Vermutlich liegt das ursprüngliche Baujahr im 19. Jahrhundert.

1949: Umbau Bäckerei

1956: Vergrößerung und Umbau der Bäckerei

1970: Einbau von Büro und Werksräumen

1971: Anbau Flugdach

1984: Einreichplan zum Einbau von 10 Kleinwohnungen und 2 Wohnungen (nur zum Teil ausgeführt)

1987: Einreichplan zum Einbau von 4 Kleinwohnungen (baurechtlich nicht genehmigt)

Das Gebäude wurde in einer zum jeweiligen Errichtungszeitraum ortsüblichen einfachen Ausführung errichtet. Es dürften zum Teil noch Steinmauern vorhanden sein.

Es sind ein kleiner Kellerraum, Erdgeschoss und Obergeschoss vorhanden. Das Obergeschoss ist zum Teil als Dachboden ausgeführt.

Die Bauarbeiten wurden teilweise nicht fachmännisch ausgeführt. Dies insbesondere im Bereich des Dachbodens und der Dämmung.

Die letzten größeren Investitionen wurden zum Zeitpunkt des Einbaues der Wohnungen getätigt. Im Inneren der Wohnungen wurden seitdem vereinzelt Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist in einem besseren Zustand als der Rest des Gebäudes. Hier hat der Mieter in Eigenregie Investitionen vorgenommen.

Beheizt wird das Gebäude mit einer älteren Gas-Zentralheizung. Teilweise sind in den Wohnungen Gasthermen.

Die Wohnung im Erdgeschoss weist starke Feuchtigkeitsschäden auf. Es ist teilweise der Putz heruntergeschlagen. Im derzeitigen Zustand ist die Wohnung nicht vermietbar.

Es wurde eine Fertigteilgarage im Norden an das Gebäude angebaut. Für diese **Fertigteilgarage liegt keine Baugenehmigung vor.**

Das vorhandene Flugdach wurde als Garage ausgeführt. Diesbezüglich liegt auch keine Baugenehmigung vor.

Außenanlagen

Es sind einfachste, derzeit verwahrloste, Außenanlagen vorhanden. Die Parkplatzfläche ist asphaltiert.

Flächenaufstellung (lt. Einreichpläne)

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den vorliegenden Einreichplänen überein.

Die Pläne sind teilweise sehr schlecht lesbar, es könnten daher kleinere Ablesefehler vorhanden sein. Diese sind aber in der Bewertungstoleranz und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Erdgeschoss

Stiegenhaus im Nordwesten	7,60 m ²
Halle	25,00 m ²
WC	1,45 m ²
WC	1,45 m ²
Vorraum	3,45 m ²
Heizraum	23,98 m ²
Tankraum	8,11 m ²
Abstellraum	12,40 m ²
Zimmer	12,80 m ²
Abstellraum	33,05 m ²
	129,29 m²

Geschäft:

Lager - Werkstätte	135,00 m ²
Büro und Sekretariat	39,00 m ²
Magazin	7,00 m ²
Chef-Büro	19,30 m ²
Foyer	20,00 m ²
Garderobe	2,40 m ²
WC	1,60 m ²
WC	1,60 m ²
Waschmaschine	4,20 m ²
	230,10 m²

Summe Erdgeschoss **359,39 m²**

Obergeschoss

Allgemein:

Stiegenhaus	7,11 m ²
Vorraum	15,80 m ²
Vorraum	13,10 m ²
Dachboden	71,15 m ²
Summe Allgemein	107,16 m²

Wohnungen:

Kinderzimmer	17,00 m ²
Kinderzimmer	8,40 m ²
Bad/WC	6,30 m ²
Bad/WC	6,70 m ²
Küche	6,85 m ²
Schlafzimmer	15,73 m ²
Vorraum	2,95 m ²
Wohnzimmer	24,70 m ²
Schlafzimmer	18,55 m ²
Kinderzimmer	15,37 m ²
Vorraum	10,60 m ²
Wohnzimmer	29,15 m ²
Kinderzimmer	14,07 m ²
Schlafzimmer	16,20 m ²
Wohnzimmer	16,98 m ²
Küche	6,25 m ²
Bad/WC	5,20 m ²
Schlafzimmer	17,00 m ²
Wohnzimmer	14,45 m ²
Küche	11,48 m ²
Bad/WC	9,10 m ²
Summe Wohnungen	273,03 m²

Summe Obergeschoss **380,19 m²**

Flugdach (Außenmaße) **70,20 m²**

Weiters ist ein kleiner Teil teilunterkellert, es ist ein alter Gewölbekeller vorhanden, der nass und feucht ist.



Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen:

Der tatsächliche Stand über die tatsächlichen Bau- und Benützungsbewilligungen ist unklar.

Im Jahr 1984 wurde der Einbau von insgesamt 12 Wohnungen in das bewertungsgegenständliche Objekt baurechtlich bewilligt.

Ausgeführt wurde nur der heute vorliegende Stand von 6 Wohnungen.

Im Jahr 1987 wurde dem Bauamt ein Bestandsplan vorgelegt. Darin ist die Wohnung im Erdgeschoss als Abstellräume mit einem Zimmer eingezeichnet. Die Wohnungen im Obergeschoss sind annähernd in der heutigen Ausführung eingezeichnet. Auf diesem Plan ist kein Bewilligungsvermerk der Baubehörde vorhanden.

Weiters ist eine Einzelgarage (Fertigteil) vorhanden, für welche keine baurechtliche Bewilligung vorliegt.

Das vorhandene Flugdach wurde als Garage ausgeführt. Diesbezüglich liegt auch keine Baugenehmigung vor.

Für den derzeit vorliegenden Bestand liegt keine Benützungsbewilligung oder Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde auf.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der derzeit vorliegende Naturstand nicht baurechtlich bewilligt ist und keine Benützungsbewilligung vorliegt.



Einnahmen und Ausgaben

Nachfolgende Aufstellung wurde von der Verpflichteten übermittelt:

Linzerstraße 32/32a, 4063 Hörsching		
	netto	
Einnahmen		
Top 1 70m ²		Linzerstraße 32, EG
Top 2 60m ²	1 272,73	Linzerstraße 32, OG
Top 3 70m ²	727,73	Linzerstraße 32, OG
Top 4 30m ²	545,45	Linzerstraße 32, OG
Top 5 60m ²	401,29	Linzerstraße 32a, OG
Top 6 60m ²	727,73	Linzerstraße 32a, OG
Geschäftsfläche 270m ²	654,19	Linzerstraße 32a, EG
	4 329,12	
Ausgaben		
Strom	487,92	
Heizung	485,84	
Grst	16,53	
Kanal/Abwasser	173,35	
Wasser	95,59	
Versicherung	253,32	
Wartung Heizung		
Rauchfangkehrer	3,38	
Internet	41,67	
	1 557,60	
Überschuss	2 771,52	
monatlich		

Gewerberechtliche Bewilligungen

Diese werden auftragsgemäß nicht überprüft.

Inventar

Das Inventar wird auftragsgemäß nicht bewertet.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren ist das übliche Verfahren für die Ermittlung der Bodenwerte.

Das Ertragswertverfahren ist das übliche Verfahren für Liegenschaften, mit denen sich Erträge, wie mit der bewertungsgegenständlichen, erzielen lassen.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

Die Bewertung erfolgt rein kalkulatorisch exklusive Umsatzsteuer, wie dies in der Regel bei vermietbaren Objekten üblich ist.

Vergleichswert Boden

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Traun wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45307 Neubau	1313/44	2024 2743/24	836	€ 284.240,00	€ 340,00
45307 Neubau	3106/9	2024 2631/24	605	€ 208.000,00	€ 343,80
45307 Neubau	1370/3	2023 2422/23	172	€ 51.600,00	€ 300,00
45307 Neubau	1370/1	2023 2221/23	269	€ 99.530,00	€ 370,00
45307 Neubau	1370/5, 1372/1	2023 2421/23	750	€ 262.500,00	€ 350,00
45307 Neubau	1313/42	2023 3514/23	843	€ 252.900,00	€ 300,00
45307 Neubau	1313/37, 1313/50	2022 5844/22	359	€ 89.679,00	€ 249,80
45307 Neubau	1313/37	2022 5844/2022	579	€ 173.700,00	€ 300,00
45311 Traun	2114/1	2022 1460/22	760	€ 220.000,00	€ 289,47
Durchschnitt					€ 315,90

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, Größe, Teilbarkeit, Ausformung, Zufahrtsmöglichkeit, ...), wird der **Basis - m² - Preis mit € 250,--** festgesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Gesamtfläche	1.583	€ 250,00	€ 395.750,00
Bodenwert	1.583		€ 395.750,00

Grundlagen Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen (auch Wert der baulichen Anlagen oder Gebäudeertragswert genannt) zusammen.

Da der Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer hat, wohingegen die baulichen Anlagen lediglich eine endliche (Rest-) Nutzungsdauer aufweisen, wird der gesamte Ertragsstrom der Liegenschaft in zwei Komponenten aufgespalten. Ein Teil der Erträge entfällt somit auf die Verzinsung des Bodenwertes und ein weiterer auf die der baulichen Anlagen. Dieses umfassende Ertragswertverfahren wird deshalb auch als gespaltenes Wertermittlungsverfahren bezeichnet. Verzichtet man auf die Spaltung der Erträge wird das sog. einfache Ertragswertverfahren angewendet.

Ausgangspunkt der Bewertung sind immer die jährlich erzielbaren Erträge, die dem Eigentümer zufließen. Sie werden als Rohertrag bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten abgezogen, um den Reinertrag der Liegenschaft herzustellen.

Zur Spaltung der Erträge wird zunächst der Bodenwert nach den bereits beschriebenen Grundsätzen der Vergleichswertberechnung hergeleitet. Dabei kommt grundsätzlich derselbe Bodenwert zur Anwendung, der sich für ein vergleichbares unbebautes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück ergeben würde. Bestehen bei der Liegenschaft aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen zu diesem sog. ungebundenen Grundwert, so ist der hier relevante Bodenwert entsprechend anzupassen (der Bodenwert der bebauten Liegenschaft wird dann als der sog. gebundene Grundwert bezeichnet). Aus diesem Bodenwert wird mit einem angemessenen Zinssatz für derartige Investitionen ein Verzinsungsbetrag abgeleitet, der die ewige Rente aus dem Grund und Boden darstellt. Der Verzinsungsbetrag wird Bodenwertverzinsung genannt.

Vom gesamten Reinertrag der Liegenschaft wird dann die Bodenwertverzinsung subtrahiert. Die verbleibende Größe ist der sog. Reinertrag der baulichen Anlagen. Dieser ist eine Zeitrente, da die baulichen Anlagen im Gegensatz zum Grund und Boden einer Alterung unterliegen. Durch Kapitalisierung dieser Rente ergibt sich ein Rentenbarwert, der als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet wird.

Beide Bereiche, also Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen, werden somit zunächst getrennt betrachtet und erst an dieser Stelle wieder durch Addition der Berechnung zum Ertragswert des Grundstücks zusammengefügt. Neben diesen zentralen Elementen gibt es noch weitere Prozessschritte, die bspw. vorhandene Bauschäden u.a. Besonderheiten berücksichtigen und weiter unten ausführlich erläutert werden.



Vereinfachte Formel:

$$EW = \left(RE - \frac{p}{100} \times BW \right) \times V + BW$$

Erläuterung:

EW = Ertragswert

RE = Reinertrag (jährliche Roherträge, abzgl. der Bewirtschaftungskosten)

p = Kapitalisierungszinsfuß

i = $p/100$

V = Vervielfältiger

BW = Bodenwert

Rohertrag und Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist stets von den nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen. Hierbei sind sowohl das aktuelle Marktniveau, als auch die gegenwärtig realisierbaren Erträge aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Beschränkungen zu berücksichtigen.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit der Erträge und Aufwendungen ist in Österreich in § 5 (2) LBG als fester Bestandteil der Wertermittlung verankert, wobei im Gesetz der Begriff »ordnungsgemäß« verwendet wird. Sinnvoll ist diese Prämisse von nachhaltigen und ordnungsgemäßen Erträgen vor dem Hintergrund der Kapitalisierung zukünftiger Ertragsströme. Beim Ertragswertverfahren wird unterstellt, dass der erzielbare und jährlich anfallende Reinertrag der baulichen Anlagen in unveränderter Höhe während der gesamten Restnutzungsdauer bestehen bleibt. Es wird insofern nur ein Jahr betrachtet, das repräsentativ für den zugrunde gelegten Zeitraum ist.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Betriebskosten betreffen vor allem den Leerstand. Diese Kosten sind also vom Vermieter, respektiver Eigentümer, zu tragen. Sie setzen sich zusammen aus

- Abschreibung,
- Mietausfallwagnis,
- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- (nicht-umlagefähige) Betriebskosten.

Analog zur Argumentation bei den Erträgen geht die Ertragswertberechnung auch bei den Bewirtschaftungskosten von der Fiktion gleichbleibender Zahlungen während des gesamten Nutzungszeitraumes aus.

Kapitalisierungszinssatz

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren bzw. erwarteten Kapitalverzinsung.

Anerkannte Veröffentlichungen:

Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsschätzungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht in „Sachverständige“ 2/2024:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,0 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
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 %			



Ableitung Zinssatz:

Feststellung der **langfristigen Entwicklung** der inflationsbereinigten **Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz** und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestitionen, und zwar sowohl der Risiken als auch der Vorteile.

Formel zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes durch Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für
Bundesanleihen (Sekundarmarktrendite)
- Geldwertanpassung
+ Allgemeines Risiko
+ geringere Mobilität der Investition

= Kapitalisierungszinssatz

Grundidee: Käufer von Renditeobjekten könnten auch in alternative Investments investieren

- Festverzinsliche Wertpapiere sind nominell gebunden und besitzen deshalb keinen Schutz vor der Geldentwertung (Inflation, Anpassung Zinssatz)
- Liegenschaften haben im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen allgemeine und spezielle Risiken:
 - Allgemeine Risiken: generell aus Investitionen in Immobilie, bspw. Konjunkturschwankungen, branchenbedingte Einflüsse
 - Spezielles Risiko: Risiko auf die zu bewertende Immobilie bezogen
- Mobilitätsrisiko: Liegenschaften sind schwerer zu verkaufen als festverzinsliche Wertpapiere



Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer, auch „übliche“ oder „gewöhnliche“ Gesamtnutzungsdauer bzw. kurz Nutzungsdauer, ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung) des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit.

Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (aus Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten):

Büro- und Verwaltungsgebäude	30 - 60 Jahre
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50 - 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens bemisst sich die Kapitalisierungsdauer (für den anzusetzenden Vervielfältiger) nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und nicht nach der verbleibenden technischen Restlebensdauer.

Die übliche Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird, die Sanierungen und der Gesamtzustand berücksichtigt werden.



Baumängel und Bauschäden

Für die Ermittlung des Wertes einer Immobilie ist deren baulicher Zustand von herausragender Bedeutung. Der Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustands ist vor diesem Hintergrund große Aufmerksamkeit zu widmen. Weist eine Konstruktion bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. Primär ist hier die normale Abnutzung des Gebäudes zu nennen. Diesem Umstand wird mit der Berechnung des Vervielfältigers und der kalkulatorischen Instandhaltungskosten Rechnung getragen.

Oft sind die Gebäude jedoch durch mangelhafte bauliche Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert. Dieser über den üblichen Verschleiß hinausgehende Niedergang des Gebäudezustands muss aus diesem Grund durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Baumängel sind seit Baubeginn vorhanden und somit Fehler während der Bauzeit, die auf unsachgemäße Bauausführungen oder unsachgemäße Planung zurückgehen. Dazu gehören exemplarisch folgende Punkte:

- fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit
- unzweckmäßige Baustoffe
- mangelnde statische Festigkeit
- unzureichender Brandschutz
- mangelhafte Bewehrung
- Planungsfehler

Bauschäden sind hingegen als die Beeinträchtigungen des Bauwerks als Folgeschäden eines Baumangels oder als Ergebnis äußerer Einwirkungen definiert. Sie treten also erst in der Nutzungsphase der baulichen Anlagen auf. Dazu zählen:

- Auswirkungen von Erschütterungs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden (bspw. Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk)
- Holzerkrankungen
- Schwammbefall
- Putzschäden



Bewertung Ertragswert

Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 2,5 % bis 4,5 % für derartige Liegenschaften empfohlen.

Die vorhandenen Risiken, die Vermietbarkeit, die fehlenden Bau- und Benützungsbewilligungen und die derzeitige Marktlage sind entsprechend einzupreisen.

Aufgrund obiger Ausführungen wird der **Zinssatz mit 3,5 %** festgesetzt.

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **20 Jahren** angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden mit üblichen Werten, bei ortsüblichen Mietzinsen, für derartige Gebäude mit € 15,-- pro m² Nutzfläche angesetzt. Dies entspricht einer jährlichen Instandhaltung von etwa 0,6 % bei durchschnittlichen Herstellungskosten pro m² Nutzfläche von € 2.500,--. Die Nebenflächen wie Flugdach, Garagen udgl. sind anteilmäßig berücksichtigt.

Mietausfall:

Das Mietausfallwagnis wird mit ortsüblichen 5 % angesetzt.

Betriebskosten, Verwaltung:

Die Betriebskosten und die Verwaltungskosten werden mit je 1 % der Einnahmen angesetzt. Dies betrifft nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten sowie nicht einbringbare Betriebskosten und Leerstandskosten.

Notwendige Investitionen:

Die Erfahrung zeigt, dass in derartige Gebäude nur das Notwendigste investiert wird, um vermieten zu können. Die Wohnungen sind in einem Zustand, der bei derartigen Gebäuden als vermietbar gewertet wird.

Anzusetzende langfristige Mieten:

Der Richtwert für Oberösterreich beträgt seit dem 1. April 2023: € 7,23/m².

Das Objekt unterliegt dem Mietrechtsgesetz.

Die derzeit erzielten Mieten sind unter Berücksichtigung des Mietrechtsgesetzes und des Marktes langfristig bei einem ortsüblichen Mietausfall nicht erzielbar.

Der Immobilienpreisspiegel 2025 weist für den Bezirk Linz-Land folgende erzielbaren Mietzinse auf:

Mietwohnungen, brauchbar, mäßige Wohnlage:

bis 50 m²: € 7,27 / m²

ab 50 m²: € 6,61 / m²

Mietwohnungen, brauchbar, gute Wohnlage:

bis 50 m²: € 8,03 / m²

ab 50 m²: € 7,32 / m²

Beim Geschäftslokal im Erdgeschoss wird der derzeit erzielbare Mietzins als langfristiger Mietzins angesetzt, da ein Auszug des Mieters aufgrund seiner getätigten Investitionen unwahrscheinlich ist.

Bei den Wohnungen wird ein langfristig erzielbarer Mietzins aufgrund der Lage und des Zustandes der Wohnungen mit € 7,-- pro m² netto, exklusive Betriebskosten, inkl. Parkplatznutzung angesetzt.

Für die sonstigen vermietbaren Räumlichkeiten wie Lagerflächen, Keller, Flugdach, Freiflächen udgl. werden langfristig € 300,-- pro Monat in Ansatz gebracht.

	m ²	Miete langfristig / m ²	Miete langfristig
EG - Geschäft	230,10	€ 3,33	€ 767,31
OG - Wohnungen	273,03	€ 7,00	€ 1.911,21
Sonstiges (Lagerflächen, Flugdach, Garage, ...) pauschal			€ 300,00
Summe			€ 2.978,52
Mietertrag pro Jahr			€ 35.742,24



ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 395.750,00
Wert der baulichen Anlagen:			
Jahresrohertrag			€ 35.742,24
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 357,42	
Betriebskosten	1,00 %	€ 357,42	
Instandhaltungskosten in € pro m² Nutzfläche	€ 15,00	€ 11.093,70	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 1.787,11	
Liegenschaftsreinertrag		€ 13.595,65	€ 22.146,59
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 13.851,25	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 8.295,34
Zinssatz	3,50 %	103,50 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	20		
Vervielfältiger	14,2124		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 117.896,69
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung) - Fertigstellung		€ 0,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 117.896,69
Bodenwert			€ 395.750,00
Ertragswert der Liegenschaft			€ 513.646,69



Zusammenfassung

Verkehrswert

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage
- Ertragswertbewertung mit realen Daten

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 513.646,69
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 513.646,69
Verkehrswert gerundet		€ 514.000,00

Hinweis:

Auf die Abgabenrückstände von € 3.539,55 mit Stand 21. Mai 2025 bei der Marktgemeinde Hörsching wird hingewiesen.

Geldlastenfrei!

Luftenberg, am 30. Juni 2025

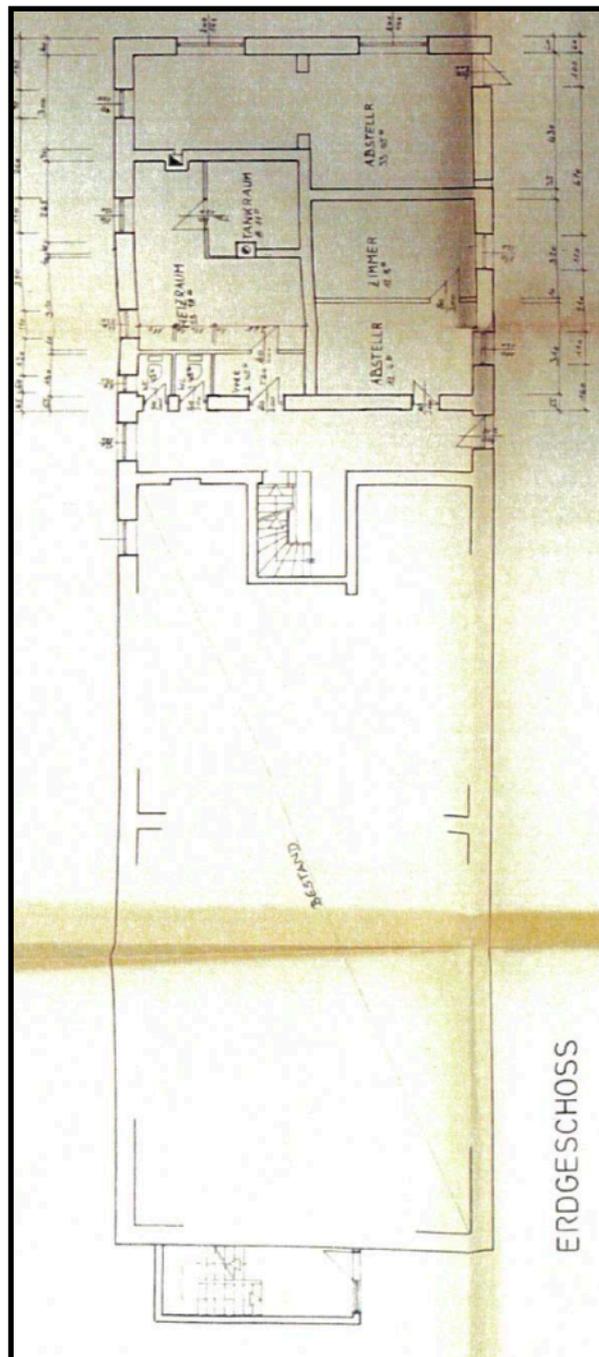


Anhang

Auszüge Einreichpläne

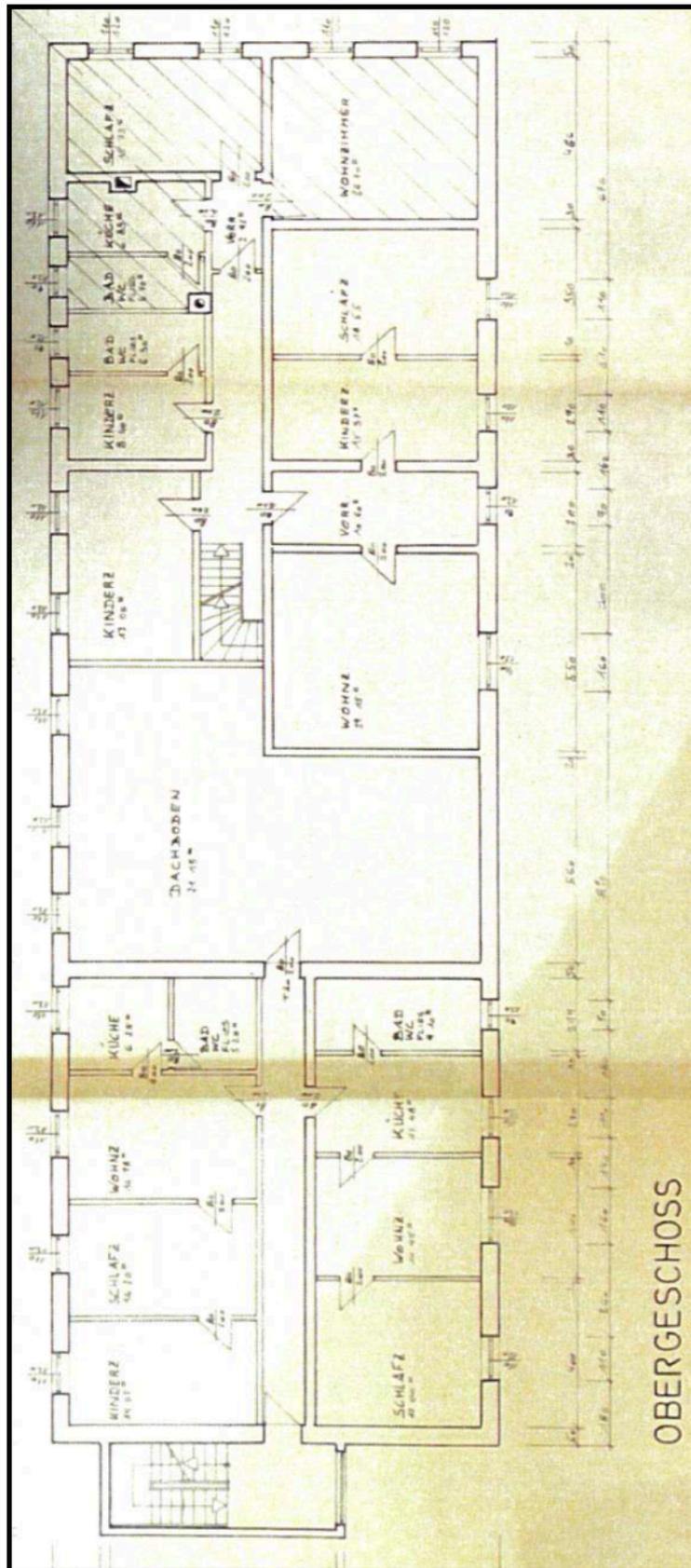
(nicht maßstabsgetreu, stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein, dienen nur zur Übersicht)

Erdgeschoss:





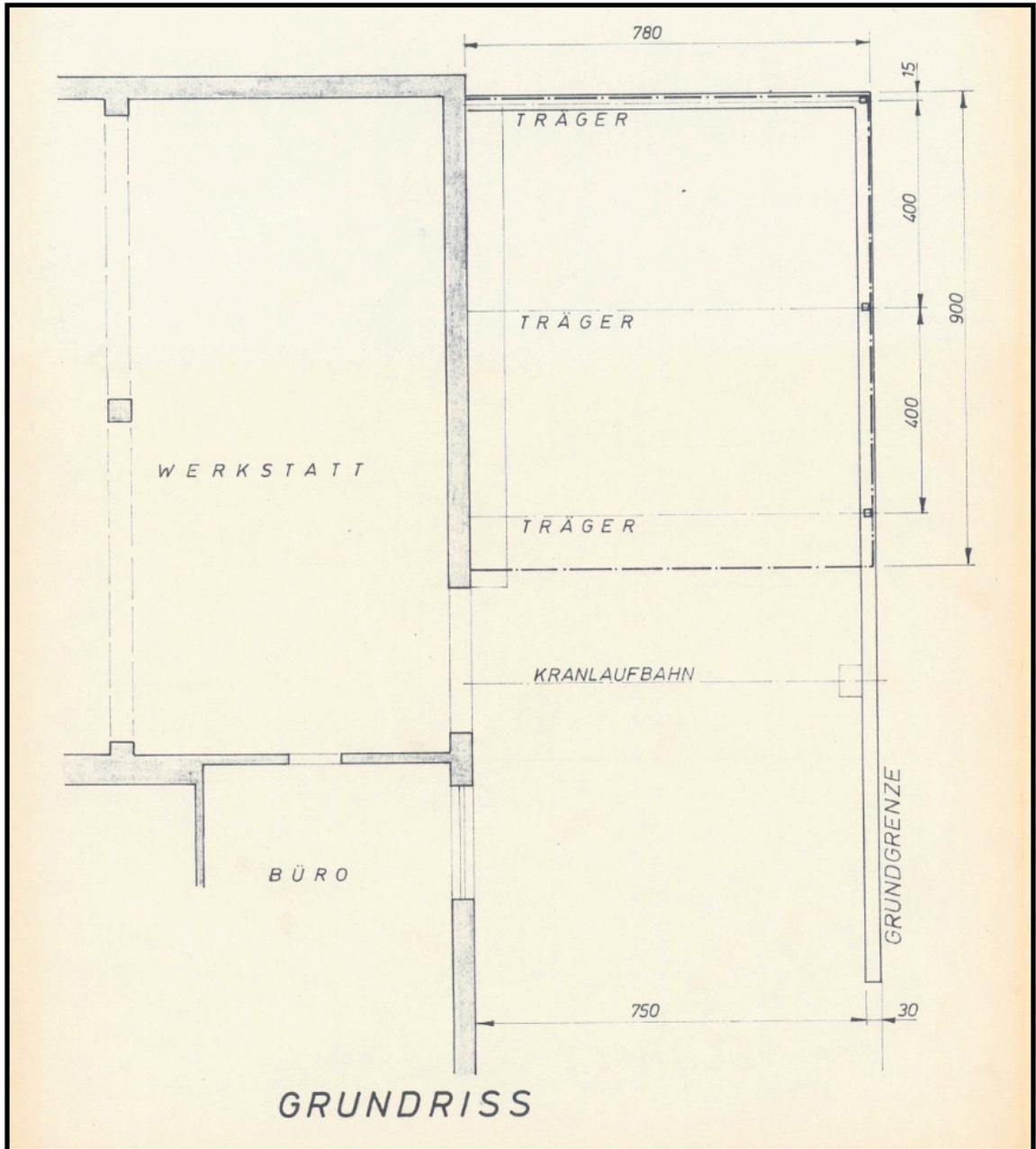
Obergeschoss:



OBERGESCHOSS



Flugdach:





Auszüge Energieausweise

Die Energieausweise sind seit dem 9. Mai 2025 nicht mehr gültig.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Mietswohnhaus Linzer Straße 32/32a, 4063 Hörsching			
Gebäudeteil		Baujahr	1949
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Linzer Straße 32/32a	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	4063 Hörsching	KG-Nr.	45307
Grundstücksnr.	.8, 1343	Seehöhe	296 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

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

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Fa. Bmst. Ing. Peter Handl
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2016_090505 REPEA11 o11 - Oberösterreich Geschäftszahl 1129 09.05.2015 Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	546 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,18 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	437 m ²	Heiztage	365 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.563 m ³	Heizgradtage	3592 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.037 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,7 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	100,6
charakteristische Länge	1,51 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	200,8 kWh/m ² a	120.490	220,7
WWWB		6.974	12,8
HTEB _{RH}		29.430	53,9
HTEB _{ww}		5.479	10,0
HTEB		35.104	64,3
HEB		162.569	297,8
HHSB		8.967	16,4
EEB		171.536	314,2
PEB		232.040	425,0
PEB _{n.em.}		221.880	406,4
PEB _{em.}		10.159	18,6
CO ₂		44.395 kg/a	81,3 kg/m ² a
f _{GEE}	2,32		2,37

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bmst. Ing. Peter Handl Oberreumühle 9 4112 Gramastetten
Ausstellungsdatum	09.05.2015		
Gültigkeitsdatum	08.05.2025	Unterschrift	
Geschäftszahl	1129		

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



Datenblatt GEQ

Mietswohnhaus Linzer Straße 32/32a, 4063 Hösrsching

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Hösrsching

HWB_{SK} 221 f_{GEE} 2,37

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _{GF}	546 m ²
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.563 m ³
Gebäudehüllfläche A _B	1.037 m ²

Wohnungsanzahl	0
charakteristische Länge l _C	1,51 m
Kompaktheit A _B / V _B	0,66 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Hösrsching

Transmissionswärmeverluste Q _T		124.354 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	15.743 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		5.826 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise	13.780 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		120.490 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		113.613 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		14.383 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		5.402 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		12.974 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		109.620 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Stromheizung (Strom)

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Fa. Bmst. Ing. Peter Handl

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016_090505 REPDBL2 o11 - Oberösterreich

Geschäftszahl 1129

09.05.2015

Seite 3

Ermittlung Verkehrswert

EZ 15, Grundbuch 45307 Neubau
4063 Hösrsching, Linzer Straße 32 und 32a



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Geschäft Linzer Straße 32/32a, 4063 Hörsching

Gebäudeteil		Baujahr	1949
Nutzungsprofil	Verkaufsstätte	Letzte Veränderung	
Straße	Linzer Straße 32/32a	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	4063 Hörsching	KG-Nr.	45307
Grundstücksnr.	.8, 1343	Seehöhe	296 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

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

HWB*: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der **Kühlbedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Fa. Bmst. Ing. Peter Handl

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016,090505 REPEA11 o11 - Oberösterreich

Geschäftszahl 1131

09.05.2015

Seite 1



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	267 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,92 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	213 m ²	Heiztage	319 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	786 m ³	Heizgradtage	3592 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	482 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,7 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,61 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	76,3
charakteristische Länge	1,63 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB*	49,4 kWh/m ² a	42.455	54,0 kWh/m ² a
HWB		42.322	158,8
WWWB		1.479	5,5
KB*	0,0 kWh/m ² a	7	0,0 kWh/m ² a
KB		2.273	8,5
BefEB			
HTEB _{RH}		11.045	41,4
HTEB _{WW}		1.546	5,8
HTEB		12.718	47,7
KTEB			
HEB		56.518	212,0
KEB			
BelEB		18.818	70,6
BSB		6.567	24,6
EEB		81.904	307,3
PEB		137.206	514,7
PEB _{n.em.}		123.793	464,4
PEB _{em.}		13.412	50,3
CO ₂		24.494 kg/a	91,9 kg/m ² a
f _{GEE}	1,67		1,71

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bmst. Ing. Peter Handl Oberreumühle 9 4112 Gramastetten
Ausstellungsdatum	09.05.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.05.2025		
Geschäftszahl	1131		

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

Fa. Bmst. Ing. Peter Handl

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016,090505 REPEA11 o11 - Oberösterreich

Geschäftszahl 1131

09.05.2015

Seite 2

Ermittlung Verkehrswert

EZ 15, Grundbuch 45307 Neubau
4063 Hörsching, Linzer Straße 32 und 32a



Datenblatt GEQ

Geschäft Linzer Straße 32/32a, 4063 Hörsching

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Hörsching

HWB_{SK} 159 **f_{GEE} 1,71**

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	267 m ²	charakteristische Länge l _C	1,63 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	786 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,61 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	482 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Hörsching

Transmissionswärmeverluste Q _T	45.425 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	15.011 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	3.588 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise 14.304 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	42.322 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	41.502 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	13.714 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	3.261 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	13.275 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	38.680 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Stromheizung (Strom)

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON H 5057 / ON H 5058 / ON H 5059 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Fa. Bmst. Ing. Peter Handl

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016,090505 REPDBL2 o11 - Oberösterreich

Geschäftszahl 1131

09.05.2015

Seite 3



Mietverträge

Mietvertrag

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.
Abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten vertragsschließenden Parteien:

1. Vermieter: **P I C H L E R Martina, geb. 07.11.1985**
4614 Marchtrenk, Haydnstraße 20b
2. Mieter: **M U N T E A N Florin-Zlatan, geb. 30.10.1997**
4063 Horsching, Linzerstraße 32a/ OG
3. Mietgegenstand: Wohnung – diese wird laut schriftlichem Übernahmeprotokoll und Fotos vom Mieter als Hauptwohnsitz übernommen. Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Energieausweis § 10 Abs 1 EAVG 12 auf Verlangen des Mieters vorzulegen.
4. Lage des Mietgegenstandes: **Linzer Strasse 32a, 4063 Horsching**
5. Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör :
Nutzfläche 60 m²
Bad+ WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, 1 PKW Abstellplatz
6. Das Mietverhältnis beginnt am **01. November 2024** und wird
auf die Dauer von **3 Jahre** abgeschlossen,
das ist vom **01. November 2024** bis **31. Oktober 2027**
und endet mit Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.
7. Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - a. Hauptmietzins netto von monatlich / € **727,27** (€ ~~siebenhundertsiebenundzwanzig,27~~)
Zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt. 10% € **72,73**
Hauptmietzins brutto von monatlich / € **800,00** (€ achthundert,00)
 - b. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt 10%,
Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes.
Die Wasser – und Kanalgebühr wird laut Zähler berechnet.
Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung zuzügl. der jeweiligen gesetzlichen USt, dzt. 20%. Die Heizkosten werden geteilt auf die m² Nutzfläche aufgeteilt.
Teilbetrag Betriebskosten und öffentliche Abgaben inkl. der jeweiligen gesetzl. USt. von monatlich € **250,00** (€ zweihundertfünfzig,00)
Monatliche Überweisungssumme € **1. 050,00** (EURO ~~tausendfünfzig,00~~)
8. Wertsicherung:



Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert und ändert sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der **Index der Verbraucherpreise (VPI) 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20 + - 3% Schwankung**), eine Änderung erfährt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen. Die Nichteinhebung bzw. Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9. Der Mietzins und der BK/HK-Teilbetrag sind bis **am 5. Eines jeden Monats im Vorhinein** durch Dauerauftrag, abzugsfrei an den Vermieter und die von ihm namhaft gemachte **Zahlstelle, Bawag Konto Inhaber Pichler Martina, IBAN AT55 1400 0009 1013 8243** zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 4% (jährlich) zu entrichten, sowie Mahnspesen von € 50,00 je schriftlicher Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. BGBl 1996/141 i.d.g.F.
10. Unter Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21-24 ff MRG genannten Positionen verstanden, unter anderem auch die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses, jedenfalls aber der Betrag im Sinne des §22 MRG, sowie die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu. Die Abrechnung der Betriebskosten wird bis 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt. Sollte sich bei der Abrechnung ein Saldo (zu Lasten des Mieters oder des Vermieters) ergeben, ist dieser mit dem übernächsten der Abrechnung folgenden Mietzins auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen. Festgehalten wird, daß der Mieter oder sonstigen, von ihm verursachten Betriebskosten wie etwa Energiekosten, Heizkosten, Telefon, Telekabel udgl. neben dem vereinbarten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.
11. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und für seinen Zweck in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand vorgefunden (siehe Übergabeprotokoll und Foto). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und notwendige Servicearbeiten unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Der Mieter erklärt, dem Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Kanal, Heizung usw) nicht haftbar zu machen bzw. darauf keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter, Feuerwehr 122, Polizei 133, Rettung 144, etc. bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter wird Schäden für die er gesetzlich verpflichtet ist unverzüglich beheben lassen und bezahlen. Reparaturen, die durch eine nachteilige Benützung des Mietgegenstandes durch den Mieter notwendig werden, müssen vom Mieter erledigt und auch bezahlt werden.
12. Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, bzw. An- und Abmeldung beim zuständigen Meldeamt zu kümmern; der Vermieter ist diesbezüglich Schad – und klaglos zu halten.
13. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.



14. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.
15. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs, sind nur mit Absprache und schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter gestattet.
16. Die Tierhaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Mitbewohner – Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Verschmutzungen die durch die Tierhaltung am Mietobjekt entstehen.
17. Der Mieter anerkennt die ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
18. Gemäß § 30 ff MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
 - a. Wenn die mietende Vertragspartei
 - ihren finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die Dauer von vierzehn Tagen trotz eingeschriebener, zweimaliger Mahnung nicht nachkommt;
 - erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, Kinder, Verwandte oder seinen Besuchern, durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten – aufgrund dessen ein klagloses Zusammenlebens im Hause nicht möglich ist.
 - den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt.
 - b. Ablauf der Mietvertragsdauer – Übergabebefugnis (§ 567 Abs. 2 ZPO).
19. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen.
Weiteres ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, nach Absprache und Terminvereinbarung zu gewähren. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18 c Abs. 2 MRG zu dulden.
20. Kaution:
Zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis leistet der Mieter ~~bei Unterfertigung des Vertrages~~ dem Vermieter gegen Ausstellung einer gesonderten Quittung einen **Betrag von € 0,-** (Euro null).



21. An Schlüsseln werden 1 Stk Haustürschlüssel und 1 Stk Wohnungsschlüssel. Der Mieter haftet für sämtliche vom Vermieter übergebene Schlüssel und verpflichtet sich bei Verlust der Schlüssel den Schaden abzugelten.

22. Besondere Vereinbarungen:

- a. Dem Mieter wird empfohlen eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- b. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Beheizungs- und sanitären Anlagen, Silikonfugen, Wasser- und Abwasserleitung, Lichtleitungsanlagen auf seine Kosten so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, welche der Mieter, dessen Angehörige und Besucher dem Mietobjekt zufügen.
- c. Der Mieter hat auf eine ordnungsgemäße Reinigung und Pflege des Mietgegenstandes, sowie eine saubere Mülltrennung zu achten. Hygienemittel, Öle, Fette, Essensreste, diverses dürfen nicht über die Abflüsse wie Küche, Bad und WC entsorgt werden. Sollte die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden, so ist darauf zu achten diese nicht am Heizkörper zu trocknen und die Wohnräumlichkeiten zu lüften. Regelmäßig tägliches Stoßlüften, sowie eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnräume, dient einem angenehmen Raumklima, vermeidet Schimmelbildung und ist daher verpflichtend. Zur Schadensvermeidung sollte das Bohren in Decke, Fliesen, Türen, Wand und Boden nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Kurzgardinen sollten nur mit Klebehaken am Fensterrahmen befestigt werden. Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen jeder Art ist im Stiegenhaus und Kellergang feuerpolizeilich nicht gestattet.
- d. Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter:
Im Fall eines auf mindestens drei Jahre befristeten Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung hat der Mieter erst nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich, eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- e. Werden bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benutzungsentgelt in der Höhe des Mietzinses und des BK/HK-Teilbetrages für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
- f. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfrei funktionsfähigen, sauberen gereinigten, total von seinem Eigentum geräumten, Zustand zurückzustellen. Die Böden, Türen, Fenster, Fliesen, Bad/WC sind gereinigt zu übergeben. Vom Mieter oder seinen Besuchern verursachte Beschädigungen die über eine natürliche Abnutzung hinausgehen, an Boden, Wänden, Türen, Fliesen, WC, Fenster sind auf Kosten des Mieters von einem Fachmann instand zu setzen. Sollte die Wände und Decken vom Mieter färbig gestaltet, verschmutzt, verraucht oder verschimmelt sein, sind diese mit der passenden Farbqualität, neu weiss, vom befugten Gewerbetreibenden ausgemalt zurückzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Vermieter berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Alle auch eventuell vom Mieter angeschafften Schlüssel sind zurückzustellen. Sollten Schlüssel fehlen. So werden die Türschlösser auf Kosten des Mieters ersetzt. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim zuständigen Meldeamt binnen drei Tagen ab- bzw. umzumelden.



23. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.

24. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

25. Gerichtsstand: Wels

Datum

Unterschrift des Mieters

12.11.2024

Datum

Pichler Martina

Unterschrift des Vermieters

GEBÜHRENVERMERK:

Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP5 GebG =

€ 0,00

Die Gebühr beträgt daher

€ 0,00

Die Gebühr wird durch Überweisung an das Finanzamt Wien für Gebühren, Verkehrsteuer und Glückspiel entrichtet.



Mietvertrag

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.
Abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten vertragsschließenden Parteien:

1. Vermieter: **P I C H L E R Martina, geb. 07.11.1985**
4614 Marchtrenk, Haydnstraße 20b
2. Mieter: **M U R E S A N Melania-Florentina, geb. 10.04.1997**
4063 Hörsching, Linzerstraße 32/ OG

S M O L E Adriana-Florentina, geb. 10.05.2001
4063 Hörsching, Linzerstraße 32/ OG
3. Mietgegenstand: Wohnung – diese wird laut schriftlichem Übernahmeprotokoll und Fotos vom Mieter als Hauptwohnsitz übernommen. Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Energieausweis § 10 Abs 1 EAVG 12 auf Verlangen des Mieters vorzulegen.
4. Lage des Mietgegenstandes: **Linzer Strasse 32, 4063 Hörsching**
5. Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör :
Nutzfläche 60 m²
Bad+ WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer 1 PKW Abstellplatz
6. Das Mietverhältnis beginnt am **01. November 2024** und wird
auf die Dauer von **3 Jahre** abgeschlossen,
das ist vom **01. November 2024** bis **31. Oktober 2027**
und endet mit Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.
7. Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - a. Hauptmietzins netto von monatlich / € **727,27** (€ ~~siebenhundert~~~~siebenundzwanzig~~,27)
Zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt. dzt. 10% € **72,73**
Hauptmietzins brutto von monatlich / € **800,00** (€ achthundert,00)
 - b. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt. dzt 10%,
Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes.
Die Wasser – und Kanalgebühr wird laut Zähler berechnet.
Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung zuzügl. der jeweiligen gesetzlichen USt. dzt. 20%. Die Heizkosten werden geteilt auf die m2 Nutzfläche aufgeteilt.
Teilbetrag Betriebskosten und öffentliche Abgaben inkl. der jeweiligen gesetzl. USt. von monatlich € **250,00** (€ zweihundertfünfzig,00)

Monatliche Überweisungssumme € 1.050,00 (EURO ~~tausenfünfzig~~,00)
8. Wertsicherung:



Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert und ändert sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der **Index der Verbraucherpreise (VPI) 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20 + - 3% Schwankung**), eine Änderung erfährt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen. Die Nichteinhebung bzw. Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9. Der Mietzins und der BK/HK-Teilbetrag sind bis **am 5. Eines jeden Monats im Vorhinein** durch Dauerauftrag, abzugsfrei an den Vermieter und die von ihm namhaft gemachte **Zahlstelle, Bawag Konto Inhaber Pichler Martina, IBAN AT55 1400 0009 1013 8243** zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 4% (jährlich) zu entrichten, sowie Mahnspesen von € 50,00 je schriftlicher Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. . BGBl 1996/141 i.d.g.F.
10. Unter Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21-24 ff MRG genannten Positionen verstanden, unter anderem auch die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses, jedenfalls aber der Betrag im Sinne des §22 MRG, sowie die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu. Die Abrechnung der Betriebskosten wird bis 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt. Sollte sich bei der Abrechnung ein Saldo (zu Lasten des Mieters oder des Vermieters) ergeben, ist dieser mit dem übernächsten der Abrechnung folgenden Mietzins auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen. Festgehalten wird, daß der Mieter oder sonstigen, von ihm verursachten Betriebskosten wie etwa Energiekosten, Heizkosten, Telefon, Telekabel udgl. neben dem vereinbarten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.
11. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und für seinen Zweck in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand vorgefunden (siehe Übergabeprotokoll und Foto). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und notwendige Servicearbeiten unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Der Mieter erklärt, dem Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Kanal, Heizung usw) nicht haftbar zu machen bzw. darauf keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter, Feuerwehr 122, Polizei 133, Rettung 144, etc. bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter wird Schäden für die er gesetzlich verpflichtet ist unverzüglich beheben lassen und bezahlen. Reparaturen, die durch eine nachteilige Benützung des Mietgegenstandes durch den Mieter notwendig werden, müssen vom Mieter erledigt und auch bezahlt werden.
12. Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, bzw. An- und Abmeldung beim zuständigen Meldeamt zu kümmern; der Vermieter ist diesbezüglich Schad – und klaglos zu halten.
13. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.



14. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.
15. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs, sind nur mit Absprache und schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter gestattet.
16. Die Tierhaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Mitbewohner – Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Verschmutzungen die durch die Tierhaltung am Mietobjekt entstehen.
17. Der Mieter anerkennt die ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
18. Gemäß § 30 ff MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
 - a. Wenn die mietende Vertragspartei
 - ihren finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die Dauer von vierzehn Tagen trotz eingeschriebener, zweimaliger Mahnung nicht nachkommt;
 - erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, Kinder, Verwandte oder seinen Besuchern, durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten – aufgrund dessen ein klagloses Zusammenlebens im Hause nicht möglich ist.
 - den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt.
 - b. Ablauf der Mietvertragsdauer – Übergabeauftrag (§ 567 Abs. 2 ZPO).
19. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen.
Weiteres ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, nach Absprache und Terminvereinbarung zu gewähren. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18 c Abs. 2 MRG zu dulden.
20. Kaution:
Zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis leistet der Mieter bei ~~Unterfertigung des Vertrages~~ dem Vermieter gegen Ausstellung einer gesonderten Quittung einen **Betrag von € 0,-** (Euro null).
21. An Schlüsseln werden 1 Stk Haustürschlüssel und 1 Stk Wohnungsschlüssel. Der Mieter haftet für sämtliche vom Vermieter übergebene Schlüssel und verpflichtet sich bei Verlust der Schlüssel den Schaden abzugelten.



22. Besondere Vereinbarungen:

- a. Dem Mieter wird empfohlen eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- b. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Beheizungs- und sanitären Anlagen, Silikonfugen, Wasser- und Abwasserleitung, Lichtleitungsanlagen auf seine Kosten so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, welche der Mieter, dessen Angehörige und Besucher dem Mietobjekt zufügen.
- c. Der Mieter hat auf eine ordnungsgemäße Reinigung und Pflege des Mietgegenstandes, sowie eine saubere Mülltrennung zu achten. Hygienemittel, Öle, Fette, Essensreste, diverses dürfen nicht über die Abflüsse wie Küche, Bad und WC entsorgt werden. Sollte die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden, so ist darauf zu achten diese nicht am Heizkörper zu trocknen und die Wohnräumlichkeiten zu lüften. Regelmäßig tägliches Stoßlüften, sowie eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnräume, dient einem angenehmen Raumklima, vermeidet Schimmelbildung und ist daher verpflichtend. Zur Schadensvermeidung sollte das Bohren in Decke, Fliesen, Türen, Wand und Boden nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Kurzgardinen sollten nur mit Klebehaken am Fensterrahmen befestigt werden. Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen jeder Art ist im Stiegenhaus und Kellergang feuerpolizeilich nicht gestattet.
- d. Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter:
Im Fall eines auf mindestens drei Jahre befristeten Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung hat der Mieter erst nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich, eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- e. Werden bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benutzungsentgelt in der Höhe des Mietzinses und des BK/HK-Teilbetrages für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
- f. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfrei funktionsfähigen, sauberen gereinigten, total von seinem Eigentum geräumten, Zustand zurückzustellen. Die Böden, Türen, Fenster, Fliesen, Bad/WC sind gereinigt zu übergeben. Vom Mieter oder seinen Besuchern verursachte Beschädigungen die über eine natürliche Abnutzung hinausgehen, an Boden, Wänden, Türen, Fliesen, WC, Fenster sind auf Kosten des Mieters von einem Fachmann instand zu setzen. Sollte die Wände und Decken vom Mieter färbig gestaltet, verschmutzt, verraucht oder verschimmelt sein, sind diese mit der passenden Farbqualität, neu weiss, vom befugten Gewerbetreibenden ausgemalt zurückzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Vermieter berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Alle auch eventuell vom Mieter angeschafften Schlüssel sind zurückzustellen. Sollten Schlüssel fehlen. So werden die Türschlösser auf Kosten des Mieters ersetzt. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim zuständigen Meldeamt binnen drei Tagen ab- bzw. umzumelden.

23. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.



24. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

25. Gerichtsstand: Wels

Datum

Unterschrift des Mieters

12.11.2024

Datum

Pichler Martina

Unterschrift des Vermieters

GEBÜHRENVERMERK:

Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP5 GebG =

€ 0,00

Die Gebühr beträgt daher

€ 0,00

Die Gebühr wird durch Überweisung an das Finanzamt Wien für Gebühren, Verkehrsteuer und Glückspiel entrichtet.



Mietvertrag

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.
Abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten ~~vertragschließenden~~ Parteien:

1. Vermieter: **P I C H L E R Martina, geb. 07.11.1985**
4614 Marchtrenk, Haydnstraße 20b

2. Mieter: **R O T A R Denisa-Sorina, geb. 26.11.2006**
4063 Horsching, Linzerstraße 32/ OG

D I O S Z E G I Solomon-Razvan, geb. 29.06.2006
4063 Horsching, Linzerstraße 32/ OG

3. Mietgegenstand: Wohnung – diese wird laut schriftlichem Übernahmeprotokoll und Fotos vom Mieter als Hauptwohnsitz übernommen. Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Energieausweis § 10 Abs 1 EAVG 12 auf Verlangen des Mieters vorzulegen.

4. Lage des Mietgegenstandes: **Linzer Strasse 32, 4063 Horsching**

5. Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör :
Nutzfläche 30 m²
Vorraum, Bad+ WC, Küche, Wohn-Schlafzimmer, 1 PKW Abstellplatz

6. Das Mietverhältnis beginnt am **01. November 2024** und wird
auf die Dauer von **3 Jahre** abgeschlossen,
das ist vom **01. November 2024** bis **31. Oktober 2027**
und endet mit Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

7. Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - a. Hauptmietzins netto von monatlich / € **545,45** (€ fünfhundertfünfundvierzig,45)
Zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt. 10% € **54,55**
Hauptmietzins brutto von monatlich / € **600,00** (€ sechshundert,00)

 - b. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt 10%,
Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes.
Die Wasser – und Kanalgebühr wird laut Zähler berechnet.
Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung zuzügl. der jeweiligen gesetzlichen USt, dzt. 20%. Die Heizkosten werden geteilt auf die m2 Nutzfläche aufgeteilt.
Teilbetrag Betriebskosten und öffentliche Abgaben inkl. der jeweiligen gesetzl. USt. von monatlich € **150,00** (€ hundertfünfzig,00)

Monatliche Überweisungssumme € 750,00 (EURO siebenhundertfünfzig,00)

8. Wertsicherung:



Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert und ändert sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der **Index der Verbraucherpreise (VPI) 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20 + - 3% Schwankung**, eine Änderung erfährt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen. Die Nichteinhebung bzw. Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9. Der Mietzins und der BK/HK-Teilbetrag sind bis **am 5. Eines jeden Monats im Vorhinein** durch Dauerauftrag, abzugsfrei an den Vermieter und die von ihm namhaft gemachte **Zahlstelle, Bawag Konto Inhaber Pichler Martina, IBAN AT55 1400 0009 1013 8243** zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 4% (jährlich) zu entrichten, sowie Mahnspesen von € 50,00 je schriftlicher Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. BGBl 1996/141 i.d.g.F.
10. Unter Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21-24 ff MRG genannten Positionen verstanden, unter anderem auch die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses, jedenfalls aber der Betrag im Sinne des §22 MRG, sowie die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu. Die Abrechnung der Betriebskosten wird bis 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt. Sollte sich bei der Abrechnung ein Saldo (zu Lasten des Mieters oder des Vermieters) ergeben, ist dieser mit dem übernächsten der Abrechnung folgenden Mietzins auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen. Festgehalten wird, daß der Mieter oder sonstigen, von ihm verursachten Betriebskosten wie etwa Energiekosten, Heizkosten, Telekabel udgl. neben dem vereinbarten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.
11. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und für seinen Zweck in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand vorgefunden (siehe Übergabeprotokoll und Foto). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und notwendige Servicearbeiten unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Der Mieter erklärt, dem Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Kanal, Heizung usw) nicht haftbar zu machen bzw. darauf keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter, Feuerwehr 122, Polizei 133, Rettung 144, etc. bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter wird Schäden für die er gesetzlich verpflichtet ist unverzüglich beheben lassen und bezahlen. Reparaturen, die durch eine nachteilige Benützung des Mietgegenstandes durch den Mieter notwendig werden, müssen vom Mieter erledigt und auch bezahlt werden.
12. Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, bzw. An- und Abmeldung beim zuständigen Meldeamt zu kümmern; der Vermieter ist diesbezüglich Schad – und klaglos zu halten.
13. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.



14. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.
15. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs, sind nur mit Absprache und schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter gestattet.
16. Die Tierhaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Mitbewohner – Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Verschmutzungen die durch die Tierhaltung am Mietobjekt entstehen.
17. Der Mieter anerkennt die ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
18. Gemäß § 30 ff MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
 - a. Wenn die mietende Vertragspartei
 - ihren finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die Dauer von vierzehn Tagen trotz eingeschriebener, zweimaliger Mahnung nicht nachkommt;
 - erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, Kinder, Verwandte oder seinen Besuchern, durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten – aufgrund dessen ein klagloses Zusammenleben im Hause nicht möglich ist.
 - den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt.
 - b. Ablauf der Mietvertragsdauer – Übergabeauftrag (§ 567 Abs. 2 ZPO).
19. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen.
Weiteres ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, nach Absprache und Terminvereinbarung zu gewähren. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18 c Abs. 2 MRG zu dulden.
20. Kaution:
Zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis leistet der Mieter bei ~~Unterfertigung des Vertrages~~ dem Vermieter gegen Ausstellung einer gesonderten Quittung einen **Betrag von € 0,-** (Euro null).
21. An Schlüsseln werden 1 Stk Haustürschlüssel und 1 Stk Wohnungsschlüssel. Der Mieter haftet für sämtliche vom Vermieter übergebene Schlüssel und verpflichtet sich bei Verlust der Schlüssel den Schaden abzugelten.



22. Besondere Vereinbarungen:

- a. Dem Mieter wird empfohlen eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- b. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Beheizungs- und sanitären Anlagen, Silikonfugen, Wasser- und Abwasserleitung, Lichtleitungsanlagen auf seine Kosten so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, welche der Mieter, dessen Angehörige und Besucher dem Mietobjekt zufügen.
- c. Der Mieter hat auf eine ordnungsgemäße Reinigung und Pflege des Mietgegenstandes, sowie eine saubere Mülltrennung zu achten. Hygienemittel, Öle, Fette, Essensreste, diverses dürfen nicht über die Abflüsse wie Küche, Bad und WC entsorgt werden. Sollte die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden, so ist darauf zu achten diese nicht am Heizkörper zu trocknen und die Wohnräumlichkeiten zu lüften. Regelmäßig tägliches Stoßlüften, sowie eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnräume, dient einem angenehmen Raumklima, vermeidet Schimmelbildung und ist daher verpflichtend. Zur Schadensvermeidung sollte das Bohren in Decke, Fliesen, Türen, Wand und Boden nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Kurzgardinen sollten nur mit Klebehaken am Fensterrahmen befestigt werden. Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen jeder Art ist im Stiegenhaus und Kellergang feuerpolizeilich nicht gestattet.
- d. Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter:
Im Fall eines auf mindestens drei Jahre befristeten Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung hat der Mieter erst nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich, eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- e. Werden bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benutzungsentgelt in der Höhe des Mietzinses und des BK/HK-Teilbetrages für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
- f. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfrei funktionsfähigen, sauberen gereinigten, total von seinem Eigentum geräumten, Zustand zurückzustellen. Die Böden, Türen, Fenster, Fliesen, Bad/WC sind gereinigt zu übergeben. Vom Mieter oder seinen Besuchern verursachte Beschädigungen die über eine natürliche Abnutzung hinausgehen, an Boden, Wänden, Türen, Fliesen, WC, Fenster sind auf Kosten des Mieters von einem Fachmann instand zu setzen. Sollte die Wände und Decken vom Mieter farbig gestaltet, verschmutzt, verrauchet oder verschimmelt sein, sind diese mit der passenden Farbqualität, neu weiss, vom befugten Gewerbetreibenden ausgemalt zurückzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Vermieter berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Alle auch eventuell vom Mieter angeschafften Schlüssel sind zurückzustellen. Sollten Schlüssel fehlen. So werden die Türschlösser auf Kosten des Mieters ersetzt. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim zuständigen Meldeamt binnen drei Tagen ab- bzw. umzumelden.

23. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.



24. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

25. Gerichtsstand: Wels

Datum

Unterschrift des Mieters

12.11.2024

Datum

Pichler Martina

Unterschrift des Vermieters

GEBÜHRENERMÄRK:

Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP5 GebG =

€ 0,00

Die Gebühr beträgt daher

€ 0,00

Die Gebühr wird durch Überweisung an das Finanzamt Wien für Gebühren, Verkehrsteuer und Glückspiel entrichtet.



Mietvertrag

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.
Abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten vertragsschließenden Parteien:

1. Vermieter: **P I C H L E R Martina, geb. 07.11.1985**
4614 Marchtrenk, Haydnstraße 20b
2. Mieter: **R O T A R Simona, geb. 12.01.1988**
4063 Horsching, Linzerstraße 32/ OG
3. Mietgegenstand: Wohnung – diese wird laut schriftlichem Übernahmeprotokoll und Fotos vom Mieter als Hauptwohnsitz übernommen. Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Energieausweis § 10 Abs 1 EAVG 12 auf Verlangen des Mieters vorzulegen.
4. Lage des Mietgegenstandes: **Linzer Strasse 32, 4063 Horsching**
5. Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör :
Nutzfläche 70 m²
Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, 1 PKW Abstellplatz
6. Das Mietverhältnis beginnt am **04. September 2024** und wird
auf die Dauer von **3 Jahre** abgeschlossen,
das ist vom **04. September 2024** bis **03. September 2027**
und endet mit Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.
7. Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - a. Hauptmietzins netto von monatlich / € **727,27** (€ ~~siebenhundertsiebenundzwanzig,27~~)
Zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt. 10% € **72,73**
Hauptmietzins brutto von monatlich / € **800,00** (€ achthundert,00)
 - b. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt 10%,
Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes.
Die Wasser – und Kanalgebühr wird laut Zähler berechnet.
Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung zuzügl. der jeweiligen gesetzlichen USt, dzt. 20%. Die Heizkosten werden geteilt auf die m2 Nutzfläche aufgeteilt.
Teilbetrag Betriebskosten und öffentliche Abgaben inkl. der jeweiligen gesetzl. USt, von monatlich € **250,00** (€ zweihundertfünfzig,00)

Monatliche Überweisungssumme € 1.050,00 (EURO tausendfünfzig,00)



8. Wertsicherung:

Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert und ändert sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der **Index der Verbraucherpreise (VPI) 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20 + - 3% Schwankung**, eine Änderung erfährt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen. Die Nichteinhebung bzw. Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9. Der Mietzins und der BK/HK-Teilbetrag sind bis **am 5. Eines jeden Monats im Vorhinein** durch Dauerauftrag, abzugsfrei an den Vermieter und die von ihm namhaft gemachte **Zahlstelle, Bawag Konto Inhaber Pichler Martina, IBAN AT55 1400 0009 1013 8243** zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 4% (jährlich) zu entrichten, sowie Mahnspesen von € 50,00 je schriftlicher Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. BGBI 1996/141 i.d.G.F.

10. Unter Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21-24 ff MRG genannten Positionen verstanden, unter anderem auch die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses, jedenfalls aber der Betrag im Sinne des §22 MRG, sowie die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu. Die Abrechnung der Betriebskosten wird bis 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt. Sollte sich bei der Abrechnung ein Saldo (zu Lasten des Mieters oder des Vermieters) ergeben, ist dieser mit dem übernächsten der Abrechnung folgenden Mietzins auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen. Festgehalten wird, daß der Mieter oder sonstigen, von ihm verursachten Betriebskosten wie etwa Energiekosten, Heizkosten, Telefon, Telekabel udgl. neben dem vereinbarten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.

11. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und für seinen Zweck in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand vorgefunden (siehe Übergabeprotokoll und Foto). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und notwendige Servicearbeiten unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Der Mieter erklärt, dem Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Kanal, Heizung usw.) nicht haftbar zu machen bzw. darauf keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter, Feuerwehr 122, Polizei 133, Rettung 144, etc. bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter wird Schäden für die er gesetzlich verpflichtet ist unverzüglich beheben lassen und bezahlen. Reparaturen, die durch eine nachteilige Benützung des Mietgegenstandes durch den Mieter notwendig werden, müssen vom Mieter erledigt und auch bezahlt werden.

12. Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, bzw. An- und Abmeldung beim zuständigen Meldeamt zu kümmern; der Vermieter ist diesbezüglich Schad – und klaglos zu halten.

13. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.



14. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.
15. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs, sind nur mit Absprache und schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter gestattet.
16. Die Tierhaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Mitbewohner – Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Verschmutzungen die durch die Tierhaltung am Mietobjekt entstehen.
17. Der Mieter anerkennt die ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
18. Gemäß § 30 ff MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
 - a. Wenn die mietende Vertragspartei
 - ihren finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die Dauer von vierzehn Tagen trotz eingeschriebener, zweimaliger Mahnung nicht nachkommt;
 - erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, Kinder, Verwandte oder seinen Besuchern, durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten – aufgrund dessen ein klagloses Zusammenleben im Hause nicht möglich ist.
 - den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt.
 - b. Ablauf der Mietvertragsdauer – Übergabeauftrag (§ 567 Abs. 2 ZPO).
19. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen.
Weiteres ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, nach Absprache und Terminvereinbarung zu gewähren. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18 c Abs. 2 MRG zu dulden.
20. Kaution:
Zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis leistet der Mieter bei ~~Unterfertigung des Vertrages~~ dem Vermieter gegen Ausstellung einer gesonderten Quittung einen **Betrag von € 1.000,-** (Euro eintausend).



21. An Schlüsseln werden 1 Stk Haustürschlüssel und 1 Stk Wohnungsschlüssel. Der Mieter haftet für sämtliche vom Vermieter übergebene Schlüssel und verpflichtet sich bei Verlust der Schlüssel den Schaden abzugelten.

22. Besondere Vereinbarungen:

- a. Dem Mieter wird empfohlen eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- b. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Beheizungs- und sanitären Anlagen, Silikonfugen, Wasser- und Abwasserleitung, Lichtleitungsanlagen auf seine Kosten so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, welche der Mieter, dessen Angehörige und Besucher dem Mietobjekt zufügen.
- c. Der Mieter hat auf eine ordnungsgemäße Reinigung und Pflege des Mietgegenstandes, sowie eine saubere Mülltrennung zu achten. Hygienemittel, Öle, Fette, Essensreste, diverses dürfen nicht über die Abflüsse wie Küche, Bad und WC entsorgt werden. Sollte die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden, so ist darauf zu achten diese nicht am Heizkörper zu trocknen und die Wohnräumlichkeiten zu lüften. Regelmäßig tägliches Stoßlüften, sowie eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnräume, dient einem angenehmen Raumklima, vermeidet Schimmelbildung und ist daher verpflichtend. Zur Schadensvermeidung sollte das Bohren in Decke, Fliesen, Türen, Wand und Boden nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Kurzgardinen sollten nur mit Klebehaken am Fensterrahmen befestigt werden. Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen jeder Art ist im Stiegenhaus und Keller gang feuerpolizeilich nicht gestattet.
- d. Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter:
Im Fall eines auf mindestens drei Jahre befristeten Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung hat der Mieter erst nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich, eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- e. Werden bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benutzungsentgelt in der Höhe des Mietzinses und des BK/HK-Teilbetrages für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
- f. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfrei funktionsfähigen, sauberen gereinigten, total von seinem Eigentum geräumten, Zustand zurückzustellen. Die Böden, Türen, Fenster, Fliesen, Bad/WC sind gereinigt zu übergeben. Vom Mieter oder seinen Besuchern verursachte Beschädigungen die über eine natürliche Abnutzung hinausgehen, an Boden, Wänden, Türen, Fliesen, WC, Fenster sind auf Kosten des Mieters von einem Fachmann instand zu setzen. Sollte die Wände und Decken vom Mieter färbig gestaltet, verschmutzt, verraucht oder verschimmelt sein, sind diese mit der passenden Farbqualität, neu weiss, vom befugten Gewerbetreibenden ausgemalt zurückzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Vermieter berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Alle auch eventuell vom Mieter angeschafften Schlüssel sind zurückzustellen. Sollten Schlüssel fehlen. So werden die Türschlösser auf Kosten des Mieters ersetzt. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim zuständigen Meldeamt binnen drei Tagen ab- bzw. umzumelden.



23. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.

24. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

25. Gerichtsstand: Wels

Datum

Unterschrift des Mieters

04.09.2024

Datum

Pichler Martina

Unterschrift des Vermieters

GEBÜHRENVERMERK:

Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP5 GebG =

€ 0,00

Die Gebühr beträgt daher

€ 0,00

Die Gebühr wird durch Überweisung an das Finanzamt Wien für Gebühren, Verkehrsteuer und Glückspiel entrichtet.



MIETVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen

Pucher Otto & Rosina, Stockholmweg 8, 4040 Linz
nachstehend Vermieterin benannt, einerseits

und

HÖCKER Ralf, Museumstraße 4, 4020 Linz (privat wohnhaft)
nachstehend Mieterin benannt, andererseits

vereinbart und abgeschlossen wurde.

§ 1 Mietobjekt

1. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin und letztere mietet von der ersten nachstehend beschriebenen Teil der Liegenschaft:

Hörsching, Linzerstr 32 / Erdgeschoß, gesamte Betriebshalle, Büros, Sanitäranlage im Gesamtausmaß von 270m², sowie Flugdach, hintere Abstellflächen und hintere Zufahrt. Damit ist auch die Mitbenützung der vorderen Zufahrt mit 2 Parkplätzen verbunden.

2. Die Vermieterin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch einen bestimmten Zustand oder Eignung des Bestandsobjektes. Die Mieterin erklärt das Bestandsobjekt vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend besichtigt zu haben, sodass auf eine genauere Beschreibung des Bestandsobjektes einvernehmlich verzichtet werden kann.
3. Die Mieterin ist berechtigt beidseitig an den Hauswänden, an der Linzerstraße, nach Westen und Osten, Werbeschilder anzubringen.



§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Handelsunternehmens mit Ausstellungsräumlichkeiten. Eine abweichende Nutzung der Mieträume ist dem Mieter nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Vermieterin gestattet. Für die entsprechenden Betriebsanlagengenehmigungen hat die Mieterin selbst zu sorgen. Die Betriebsanlagengenehmigung ist der Vermieterin nachzuweisen.

§ 3 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung

1. Gegenforderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Auch nach Rückgabe der Mietsache ist die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung von Mietzins, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.

§ 4 Wertsicherung

1. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Forderung plus Nebenforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex VPI 2005 (Basis 2005=100) oder ein an seine Stelle tretender Index.
Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat März 2008 errechnete Indexzahl. Schwankungen in den Indexzahlen nach oben oder unten haben sich immer wieder erst dann im vollen Umfang auszuwirken, wenn diese Änderungen 5%, bezogen auf die letzte sich auswirkende Änderung überschritten haben. Alle Veränderungen sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen.



§ 5 Miete

1. Der Mietzins ist im vorhinein zu bezahlen und muss bis zum Fünften jeden Kalendermonats auf dem nachstehend angegeben Konto eingelangt sein. Darüber hinaus hat die Mieterin die auf den Nettomietzins entfallende jeweils gültige Mehrwertsteuer und die auf das Bestandsobjekt entfallenden anteiligen Betriebskosten und laufende öffentlichen Abgaben gemäß § 21 ff des Mietrechtsgesetzes während der Dauer dieses Mietverhältnisses zu tragen. Die Vermieterin ist berechtigt, für die Betriebskosten monatliche Akontozahlungen vorzuschreiben, wobei die Verrechnung der Betriebskosten einmal jährlich bis längstens 30.06. eines jeden Jahres für das Vorjahr vorzunehmen ist.

2. **Bankverbindung: Allgemeine Sparkasse Oberösterreich**
Promenade 11-13, 4020 Linz
Kontonr.: 16802031242
BLZ: 20320

§ 6 Pflege

1. Die Mieterin ist verpflichtet, das gesamte Mietobjekt auf ihre eigenen Kosten regelmäßig zu reinigen, sowie während der Wintermonate für die Schneeräumung im gesamten hintären Zugangs- bzw. Zufahrtsbereich zum Mietobjekt zu sorgen. Die Mieterin verpflichtet sich das Mietobjekt schonend zu behandeln und für die ordentliche Instandhaltung desselben im Inneren, aus eigenem aufzukommen, ebenso für Schäden die durch die Mieterin, ihre Angestellten und Kunden, im oder am Mietobjekt verursacht haben. Sie ist weiter verpflichtet das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses den Vermietern in gleich gutem Zustand, abgesehen von der normalen Abnutzung, zurückzugeben.
2. Die Erhaltung und Instandhaltung der Außenfassade und des Daches trifft die Vermieterin.



§ 7 Umbauten/ Einbauten

1. Die Mieterin ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Vermieterin berechtigt im oder am Mietobjekt bauliche Veränderungen und Investitionen vorzunehmen. Bei Beendigung des Mietvertrages hat die Vermieterin das Recht, die Entfernung der von der Mieterin getätigten Um- bzw. Einbauten auf Kosten der Mieterin zu begehren, sodass der alte Zustand wieder hergestellt wird. Wird dieses Begehren nicht gestellt oder von der Mieterin vom Recht der nach beschriebenen unschädlichen Entfernung nicht Gebrauch gemacht, gehen die von der Mieterin getätigten Investitionen mit Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über und verzichtet die Mieterin heute schon auf die Geltendmachung jedweden Bereicherungsanspruches aus dem Titel solcher Bauführungen oder Investitionen. Soweit die von der Mieterin vorgenommenen Investitionen ohne Schädigung der Substanz des Mietobjektes entfernbar sind, steht der Mieterin anlässlich der Vertragsauflösung das Recht auf deren Entfernung zu.
2. Die Vermieterin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch einen bestimmten Zustand oder Eignung des Bestandsobjektes. Die Mieterin erklärt das Bestandsobjekt vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend besichtigt zu haben, sodass auf eine genauere Beschreibung des Bestandsobjektes einvernehmlich verzichtet werden kann.
3. Es gilt als vereinbart dass die Vermieterin den in der Lagerhalle eingebauten Tankraum nebst Öltank abbrechen und entfernen lässt.

§ 8 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2008** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer halbjährlichen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.
2. **Zufolge des hiermit getroffenen Übereinkommens verzichtet jedoch die Vermieterin auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes bis 31.03.2013.**



3. Unbeschadet dessen steht der Vermieterin jedoch das Recht zu, das Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) die Mieterin auch nur mit der Bezahlung eines wertgesicherten Monatsmietzinses oder irgendwelcher Nebenkosten länger als dreißig Tage in Verzug gerät und trotz einer mittels eingeschriebenen Briefes gewährten vierzehntägigen Nachfrist die offene Forderung nicht beglichen hat.
- b) die Mieterin einen erheblichen nachteiligen Gebrauch vom Mietobjekt macht,
- c) über das Vermögen der Mieterin das Konkursverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels Vermögen abgewiesen wird.

§ 9 Mietzins

1. Der monatliche Mietzins beträgt **EUR 500.--** für das unter § 1 beschriebene Objekt, welcher im Sinne von § 3 dieses Vertrages wertgesichert zu verstehen ist.
2. Die Vermieterin gewährt eine Mietzinsfreiheit bis zum 31.12.2008. D.h. der zum 01.01.2009 geltende Mietzins wird bis längstens 15.12.2008 vorgeschrieben und ist entsprechend nach § 4 zu bezahlen.

§ 10 Kautions

1. Die Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten, das sind EUR 1.500,00, wird in bei Vertragsunterzeichnung, jedoch spätestens bis 1 Woche danach in Form eines Sparbuches hinterlegt.
2. Die Vermieterin ist berechtigt bei jedweder Vertragsauflösung, zur Schadensminderung, davon Gebrauch zu machen.

§ 10 Untervermietung

1. Eine Unter- oder Weitervermietung des Bestandsobjektes zur Nutzung an Dritte ganz oder teilweise ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.



§ 11 Vertragskosten, Vertragsänderung

1. Sämtliche Kosten und Abgaben jedweder Art, die mit der Errichtung, Vergebührung und Ausfertigung dieses Vertrages in Zusammenhang stehen, gehen zu Lasten der Mieterin.
2. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Linz, 13.03.2008

.....
Höcker Ralf (Mieterin)

.....
(i.A. Pucher Kurt)
Pucher Otto & Rosina (Vermieterin)

Gebührenvermerk:

Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG = Jahres-Miete 6.000,00€ x 3 = 18.000,00 €

Die Gebühr beträgt daher
2 Gleichschriften, die Gebühr wird mittels Zahlschein entrichtet.

~~180,00 €~~
200,00

Datum Unterschrift des Vermieters



Mietvertrag

- 1.) Vermieter: Miteigentümergeinschaft Neudorfer/Stieblehner
4030 Linz Blaiichstatt 10
- 2.) Mieter : Hr/Fr_Höcker Ralf
4063 Hörsching Linzerstrasse 32a
- 3.) Mietgegenstand: Wohnung
- 4.) Lage des Mietgegenstands (Postleitzahl,Gemeinde,Straße,Hausnummer,Stockwerk): 4063 Hörsching
,Linzerstrasse 32a, OG.
- 5.) Der Mietgegenstand samt mit vermietetem Zubehör besteht aus : Nutzfläche ca 60
m².,Dusche/WC,Wohnzimmer,Schlafzimmer,Küche,Zimmer,1 Pkw-Abstellplatz.
- 6.) Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2018 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen,das ist von
01.04.2018 bis 31.03.2021.Es endet mit Zeitablauf,ohne dass es einer Kündigung bedarf.
31.3.21
- 7.) Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - 7.1) Hauptmietzins von monatlich 380,- Euro
 - 7.2) Betriebskosten und öffentliche Abgaben anteilmäßig nach Nutzfläche,bei der Müllabfuhr nach den Haushalten zuordenbaren Kosten,Kosten für Wasser werden je m² Mietobjekt,das vermietet ist,aufgerechnet. Der Mieter hat für Betriebskosten und öffentliche Abgaben monatlich einen Teilbetrag (aKonto-Zahlung) von dzt 80,-,-Euro zu bezahlen. Die Abrechnung erfolgt dann jährlich.
 - 7.3) Das Mietobjekt ist mit einer Etagenheizung und Warmwasseraufbereitung ausgestattet.Der Mieter ist verpflichtet,diese ordnungsgemäß zu betreiben,zu warten und instand zu halten und die Kosten direkt an die jeweilige Liefer- bzw. Servicefirma zu entrichten.Die Wartung ist einmal jährlich durch eine befugte Fachfirma durchzuführen.
- 8.) Wertsicherung:
Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins und die sonstigen Entgelte sind wertgesichert und ändern sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz,ab bzw um welchen der Index der Verbraucherpreise (VPI) 2010=100,Grundzahl Jänner 2016,eine Änderung erfährt.Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden,ist an der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen.Im Falle des § 16 Abs.2 bis 4 MRG ist der Hauptmietzins nach Maßgabe der §§ 5 und 6 RichtWG – ausgehend von dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltendem Richtwert – wertgesichert.Die Nichteinhebung bzw-Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.
- 9.) Mietzins:
Der Mietzins ist bis 10 eines jeden Monats im Vorhinein abzugsfrei an den Vermieter an die von ihm namhaft gemachte Zahlstelle zu bezahlen.Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 8,5% (jährlich) zu entrichten,gegen Nachweis die höheren Fremdmittelzinsen,sowie Mahn- und Inkassospesen von Euro 10,- je Mahnung,maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. BGBI.1996/141 in d.g.Fassung.Zahlung an Oberbank Linz BIC:OBKLAT2L IBAN: AT74 1500 0007 4118 8874
- 10.) Betriebskosten:
Unter Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21 ff MRG genannten Positionen verstanden,unter anderem auch die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. : Feuer ,Haftpflicht,Sturm,Leitungswasser,Glasbruch usw) - der Mieter stimmt dem Abschluss,der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu, die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses,jedenfalls aber der Betrag im Sinne des § 22 MRG usw, aber auch alle darüber hinausgehenden Bewirtschaftungskosten,Abgaben,Gebühren,usw,welche für diese Liegenschaft zu entrichten sind. Die Abrechnung wird bis 30.Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt.
- 11.) Mietgegenstand:
Der Mieter hat den Mietgegenstand samt Inventar besichtigt und in einem Sanierungsbedürftigen Zustand



- vorgefunden. Allfällige Änderungen und Erneuerungen welche zum speziellen Gebrauch des Mietobjektes durch den Mieter gemacht werden, sind nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen oder nach Vereinbarung mit dem Vermieter kostenfrei zu belassen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar zu pflegen und zu erhalten, und notwendige Reparaturen unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Ein Anspruch des Mieters nach § 1096 ABGB ist ausgeschlossen. Der Mieter erklärt, den Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Gas, Kanal, Heizung, usw.) nicht haftbar zu machen bzw keine Rechtsfolgen abzuleiten.
- 12.) Die Verwendung des Mietgegenstandes, von Teilen desselben oder des Inventars, zu einem anderen Zweck, als zu dem diese vermietet werden, ist ausgeschlossen.
 - 13.) Änderungen am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
 - 14.) Auf Kosten des Mieters durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen sind bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist auf Verlangen des Vermieters, vom Mieter auf eigene Kosten der frühere Zustand wieder herzustellen.
 - 15.) Die Wohnung dient dem Mieter zur Eigennutzung. Eine Untervermietung ist grundsätzlich untersagt. Die Nutzung der Wohnung, zu Wohnzwecken, ist für Mitarbeiter/Leiharbeiter der Firma HR Design, 4063 Hörsching, Linzerstrasse 32, jedoch erlaubt.
 - 16.) Das Halten von Hunden oder sonstigen Tieren aller Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.
 - 17.) Der Mieter anerkennt die Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
 - 18.) Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen, für das der Vermieter alleine oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
 - 19.) Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach voriger Absprache mit dem Mieter binnen 2 Tagen zu besichtigen. Weiter ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräusserung und während der letzten 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, bzw während der Kündigungsfrist-jederzeit zu gewähren. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs.2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18c Abs 2 MRG zu dulden.
 - 20.) Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens des Vermieters an den Mieter stellen Prekarien dar, soweit sie nicht sofort oder nachträglich ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.
 - 21.) Zur Sicherstellung der Miete übergibt der Mieter bei Unterfertigung des Vertrages dem Vermieter gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung ein unvinkuliertes Sparbuch über den Betrag von 1000,- Euro. Die abreifenden Zinsen wachsen der Kautions zu. Das unvinkulierte Sparbuch wird dem Mieter binnen 4 Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgehändigt, falls ein Rückgriff nicht erforderlich war oder ist.
 - 22.) An Schlüssel werden übergeben und übernommen : 2 Haustür-, 1 Wohnungs-, Postkastenschlüssel.
NICHT VORHANDEN
28.03.18
 - 23.) Im Mietgegenstand befindet sich nachstehend angeführtes Inventar:
Küche, 1 WC-Anlage, 1 Dusche, alles komplett mit Armaturen und Zubehör..
 - 24.) Besondere Vereinbarungen:
Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten und dem Vermieter binnen 4 Wochen den Nachweis über den Abschluss und die fristgerechte Prämienzahlung zu erbringen. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und in einem Sanierungsbedürftigen Zustand vorgefunden.
Der Mieter ist verpflichtet das Vor- und Stiegenhaus samt Zubehör im Haus vom Parterre bis zur Dachbodentür abwechselnd mit dem zweiten Mieter im Erdgeschoß zu reinigen und stets sauber zu halten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Hausbesorgerarbeiten zu vergeben und die Kosten jeweils anteilig unter Betriebskosten anzurechnen.
Die Kosten für Strom sind direkt an die einhebende Stelle zu entrichten, ein allfälliger Nachkauf von Strombezugswerten, Netzbereitstellungsentgelt ist Sache des Mieters, ohne Anspruch auf Ersatz.
Winterdienst : Der Mieter verpflichtet sich hiermit, seinen benutzten Aussenbereich Schnee



und eisfrei zu halten. Die Gerätschaften, Schaufel, Streugut wird seitens des Vermieters zur Verfügung gestellt.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfreie funktionsfähigem Zustand und sauber gereinigt (Fenster samt Inventar gereinigt, gewischt usw.) zurück zustellen. Hinsichtlich der Heizungsanlage ist der Nachweis über die einwandfreie Wartung und Funktionsfähigkeit durch eine befugte Fachfirma im Zeitpunkt des Endes des Mietvertrages zu erbringen. Der Vermieter ist berechtigt, die Übernahme des Mietgegenstandes samt Inventars zu verweigern, wenn sich diese Teile davon nicht im vereinbarten Zustand befinden.

25.) Für die ordnungsgemäße, behördliche Meldung von Familienangehörigen, welche die Wohnung benutzen hat der Mieter zu sorgen und hält den Vermieter in allen Belangen schad- und klaglos.

26.) Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.

27.) Dieser Vertrag wird in 2 Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

4063 Hörsching, am 28.03.2019

i.A. W. L.
Neudorfer/Stieblehner (Vermieter)

[Signature]
(Mieter/Mieterin)

Zusatzvereinbarung zu Punkt 21:
Die Kautions wird vom Mieter auf das Mietkonto überwiesen und der Vermieter verpflichtet sich diese auf ein unvinkuliertes Sparbuch zu hinterlegen.

KAUTION IN BAR (1000,- €) ERHALTEN. 28.03.19

i.A. W. L.