

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborsstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 16/25i

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 4149,
BLNr. 144, Anteil 75/10905

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Dresdner Straße 112/Pöchlarnstraße 1/Rebhanngasse 3A, Stiege 5, Top 17



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
Mooslackengasse 12
1190 Wien
Firmenbuchnummer 116309v

vertreten durch

Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7
1010 Wien
Gesellschaft m.b.H.
Tel.: 01 505 19 99, Fax: 01 505 19 99-16
Firmenbuchnummer 263059b
(Zeichen: R-DikiciBeytullah)

Verpflichtete Partei

Beytullah DIKICI
geb. 14.08.1998, Angestellter
Johannagasse 29-35/17/1
1050 Wien

Wegen:

EUR 239.657,17 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.3. Öffentlicher Personenverkehr	7
4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	8
4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	8
4.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	9
4.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	10
4.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	11
4.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	11
4.6.2. Beschreibung des bewertungsgegenständliche Bestandsobjektes	12
5. Gutachten/ Bewertung	14
6. Beilagen	17
6.1. beschränkter Grundbuchsatz (für Top Nr. 17).....	17
6.2. Plandarstellung.....	19
6.3. Bilder.....	20
6.4. Sonst. Unterlagen (befristeter Mietvertrag)	23

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 17 mit der Grundstücksadresse: 1200 Wien, Dresdnerstr. 112/Stiege 5 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit dem Gerichtsbeschluss vom 04.07.2025 schriftlich erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand im Beisein des Mieters des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes am 22.08.2025 um 09.00 Uhr statt. Das ist der Bewertungsstichtag.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 22.08.2025 um 09.00 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 14.07.2025
- Bauamtunterlagen
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandsobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung (BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA, EV-Protokolle)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2023, „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen
Bausparkasse, „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH, „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria., Marktberichte u.a., Otto, EHL, etc.

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

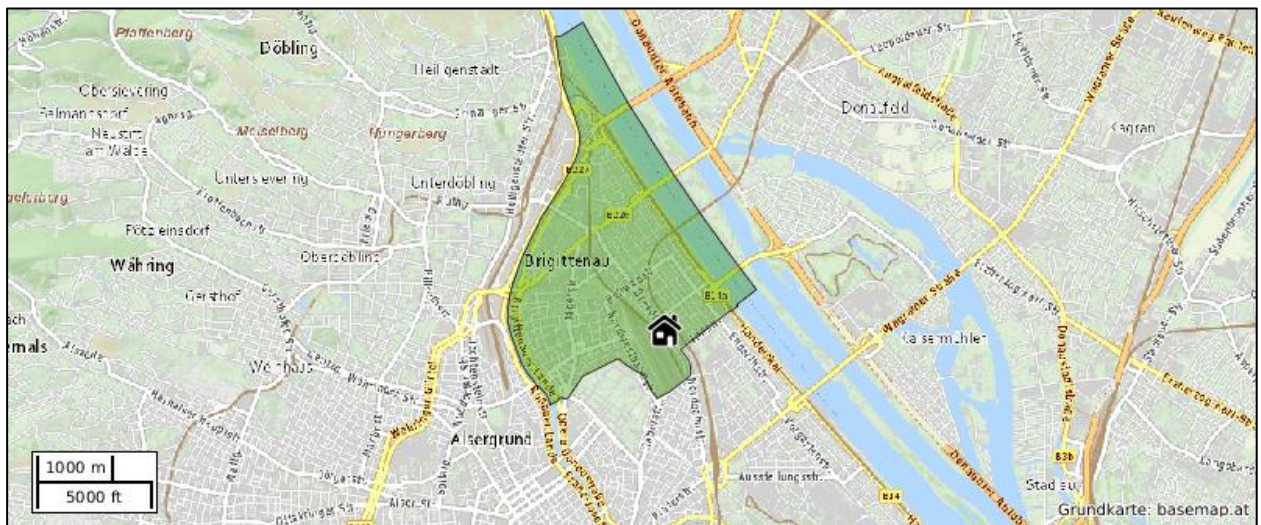
4. Befund

4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

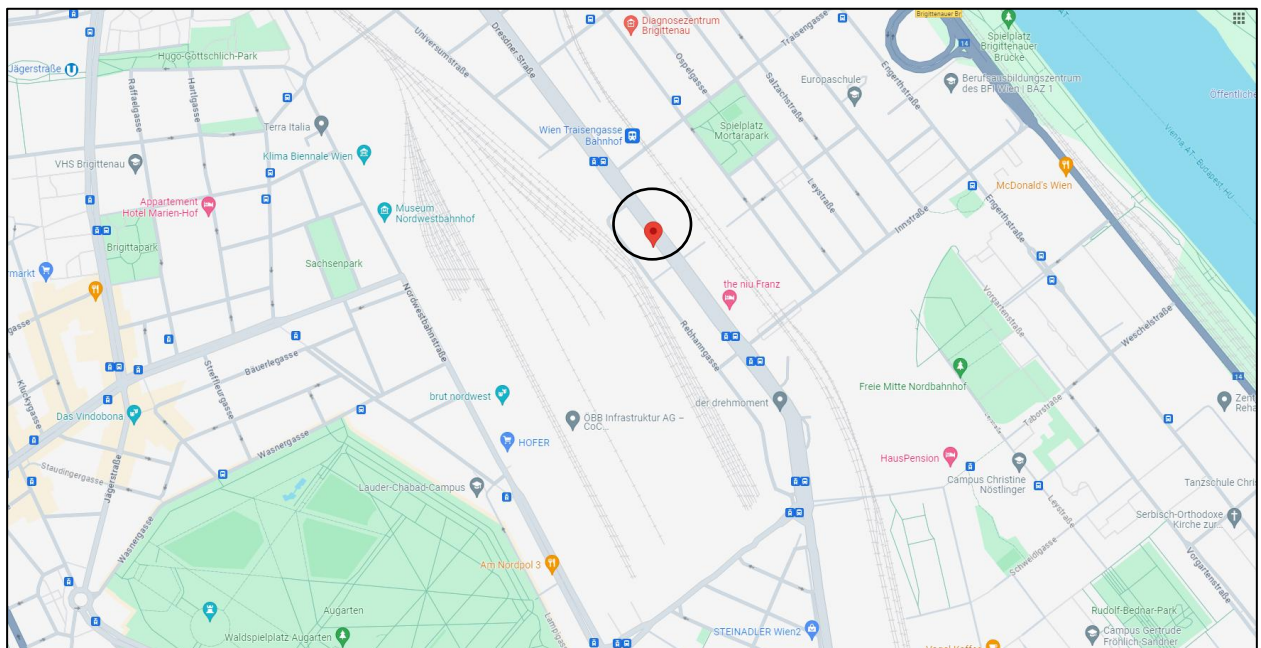
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben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

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5/7)	<i>Lage allgemein (durchschnittlich bis gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, Kreuzungsbereich Dresdner Str./ Pöchlarn Str./Rebhanngasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau nach 1945) aus. <i>Lage Individualverkehr (durchschnittlich)</i> Die ggst. Liegenschaft ist unmittelbar über die Dresdner Str. oder weitläufig über den Handelskai erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Straßenbahnlinie 2 (Traisengasse) und mit den Schnellbahnlinien 901, 903, S15, S1, S3, S2, S7 (Traisengasse) gegeben.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur siehe Näheres, Seite 6	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich – gut)</i> In der fußläufig erreichbaren Umgebung befinden sich Kindergärten, Volksschulen, Ärzte für Allgemeinmedizin, Bäckereien, Lebensmittel/Supermärkte, Apotheken sowie Banken und Sparkassen.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind im Mortarapark bzw. im Vorgartenparkareal gegeben.

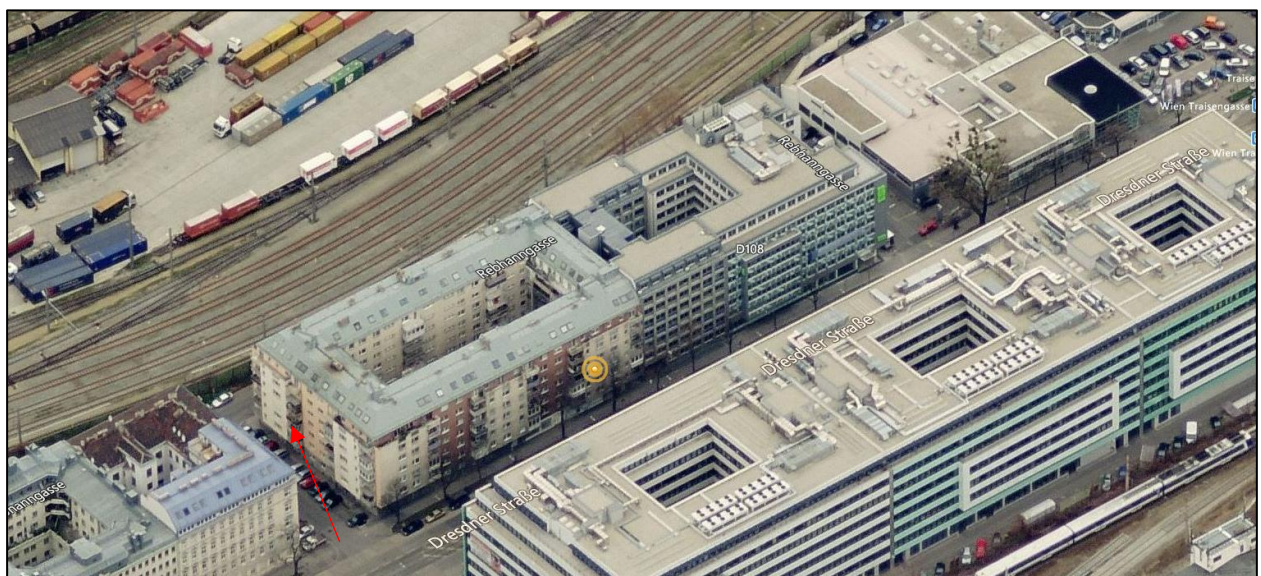
4.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive - Str.-Fassade / Innenhof

4.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zwischenbrücken-Apotheke, Dresdner Straße 1200 Wien	295 m
Arzt	Diagnose Zentrum Brigittenau	399 m
Bäckerei	Anker	190 m
Bank	Raiffeisen, Dresdner Straße 49, 1200 Wien	587 m
Bar	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien	635 m
Bibliothek	Bücherei der Stadt Wien – Leystraße, Leystraße 53, 1200 Wien	1,03 km
Café	Cafe Treffpunkt, Pöchlarnstraße 7, 1200 Wien	212 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Handelskai 94-96, 1200 Wien	918 m
Club / Disco	A Danceclub, Handelskai 94-96, 1200 Wien	886 m
Drogerie	Bipa, Dresdner Straße 33-47, 1200 Wien	652 m
Eissalon	Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien	790 m
Fahrschule	Fahrschule RAINER MC, Handelskai 94-96, 1200 Wien	920 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	2,46 km
Fast-Food Restaurant	Würststand Heißes Eck,	224 m
Fleischer	Fleischerei	619 m
Friseur	Elisabeth, Salzachstraße 11, 1200 Wien	430 m
Gemischtwaren	Anur Market	242 m
Getränkerverkauf	Getränke Giovanni	935 m
Grünraum	Mortarapark	202 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,26 km
Kindergarten	Märchengarten, Pasettistraße 74, 1200 Wien	260 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlstraße 66, 1200 Wien	909 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	865 m
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	511 m
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus	806 m
Kulturzentrum	SPÖ Kulturzentrum	590 m
Lebensmittelhandel	Spar, Dresdner Str.	200 m
Museum	Bezirksmuseum Brigittenau	235 m
Parkplatz / Parkgarage	Optimus Garage BC 20	781 m
Planetarium	Planetarium/Praterstern 1020 Wien	1,97 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pasettistraße, Pasettistraße 81-83, 1200 Wien	307 m
Postamt	PSK, Dresdner Straße 116-118, 1200 Wien	126 m
Pub	Café Steel, Pasettistraße 107, 1200 Wien	300 m
Restaurant	Weinhaus Mortara Beisl	258 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	961 m
Schule	Keine Namensinformation	297 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt	997 m
Supermarkt	Merkur	437 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	1,26 km
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, 1020 Wien	1,40 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Ramona Jäger, Castellezgasse 32, 1020 Wien	1,03 km
Universität / Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	917 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,18 km
Zahnarzt	Dr. Germ, Allerheiligenplatz 11, 1200 Wien	765 m
Zoo	Schmetterlinghaus/Burggarten, 1010 Wien	3,27 km

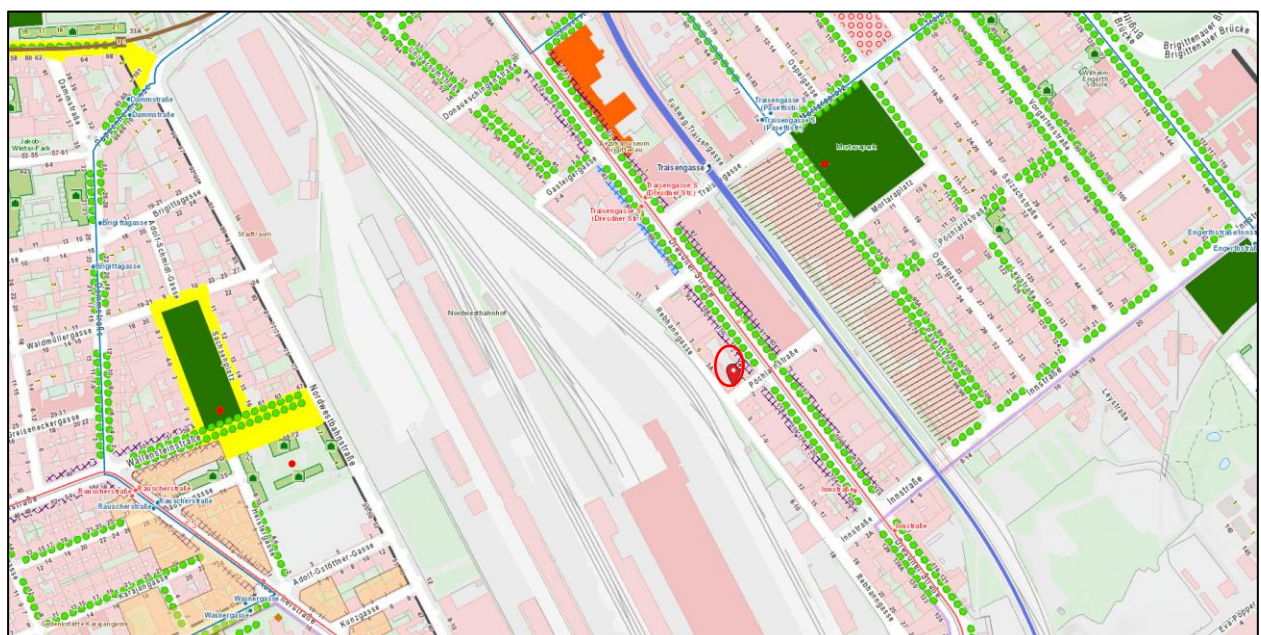
Quelle: www.immounited.com/IMMOMapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

4.1.3. Öffentlicher Personenverkehr

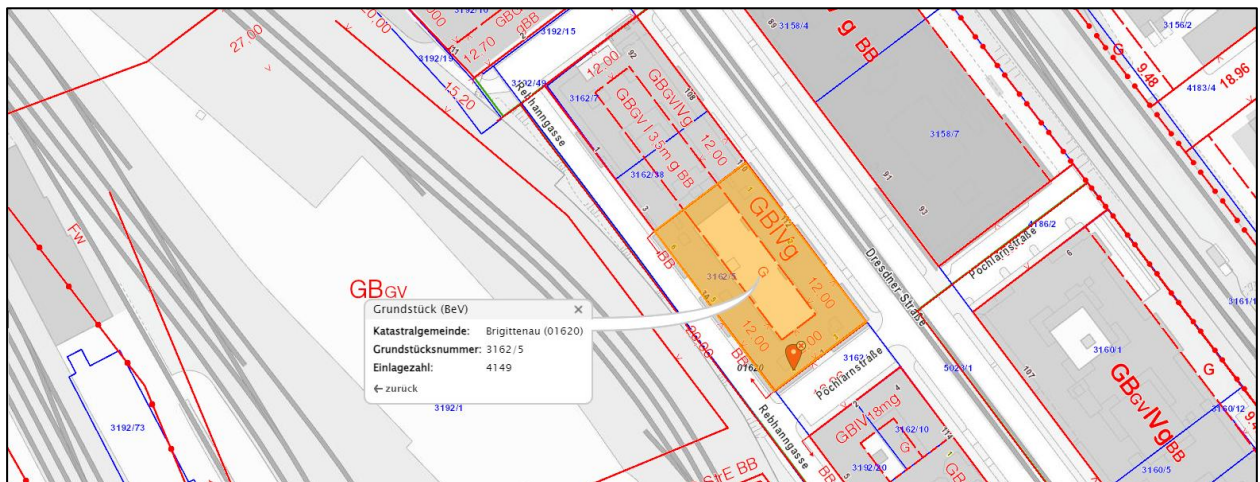


Quelle: www.IMMOUnited.com „Standortexposé – Erreichbarkeit / öffentlicher Personenverkehr/ Umkreis 350 m



Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public>, inkl. Stadtstrukturplan

4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



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

Für die Liegenschaft GST-Nr. 3172/17 (Stg 1) liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Höhenbeschränkung 18m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist folgende Widmung ausgewiesen: G „Gärtnerische Ausgestaltung“

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

4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Im Verdachtsflächenkataster sind alle Altablagerungen und Altstandorte eingetragen, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können. Mit der Abfrage zum Verdachtsflächenkataster kann geprüft werden, ob eine bestimmte Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas geführt wird.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 20., Brigittenau
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Brigittenau 1620
Grundstücksnummer *	= 3162/5

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3162/5 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

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

4.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr). Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Anmerkung: der Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

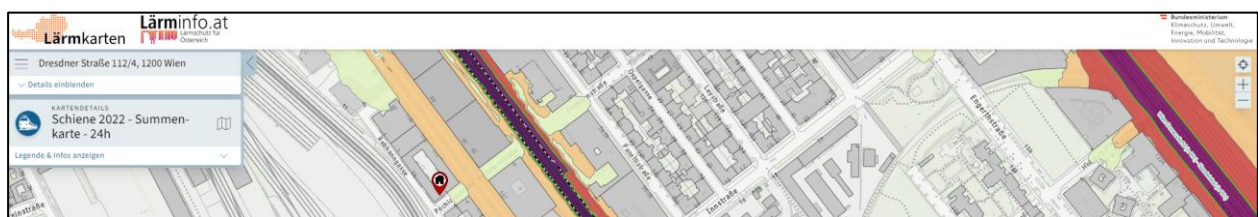
Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- /Schienen-Verkehr genau beim Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 60-65 dB

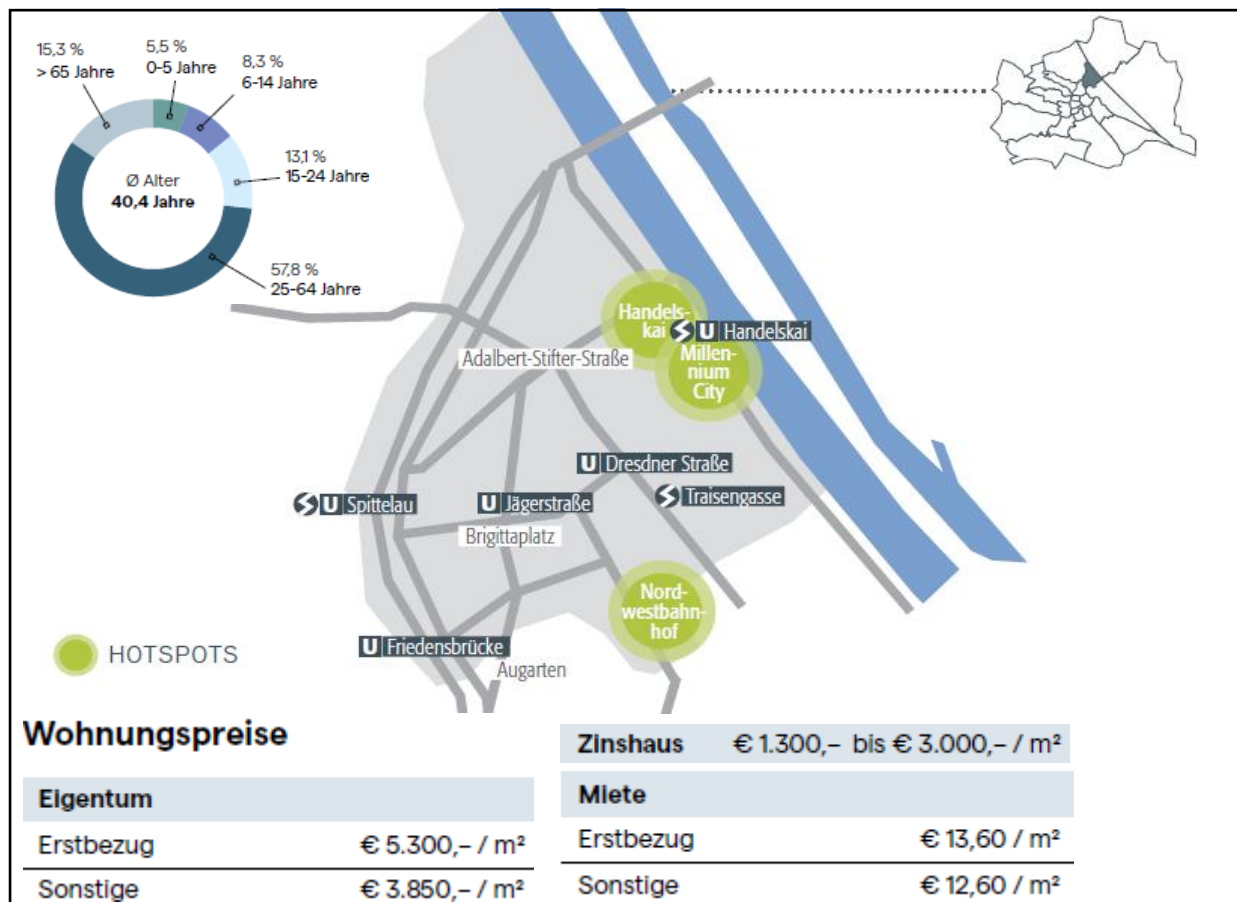
Schienenverkehr



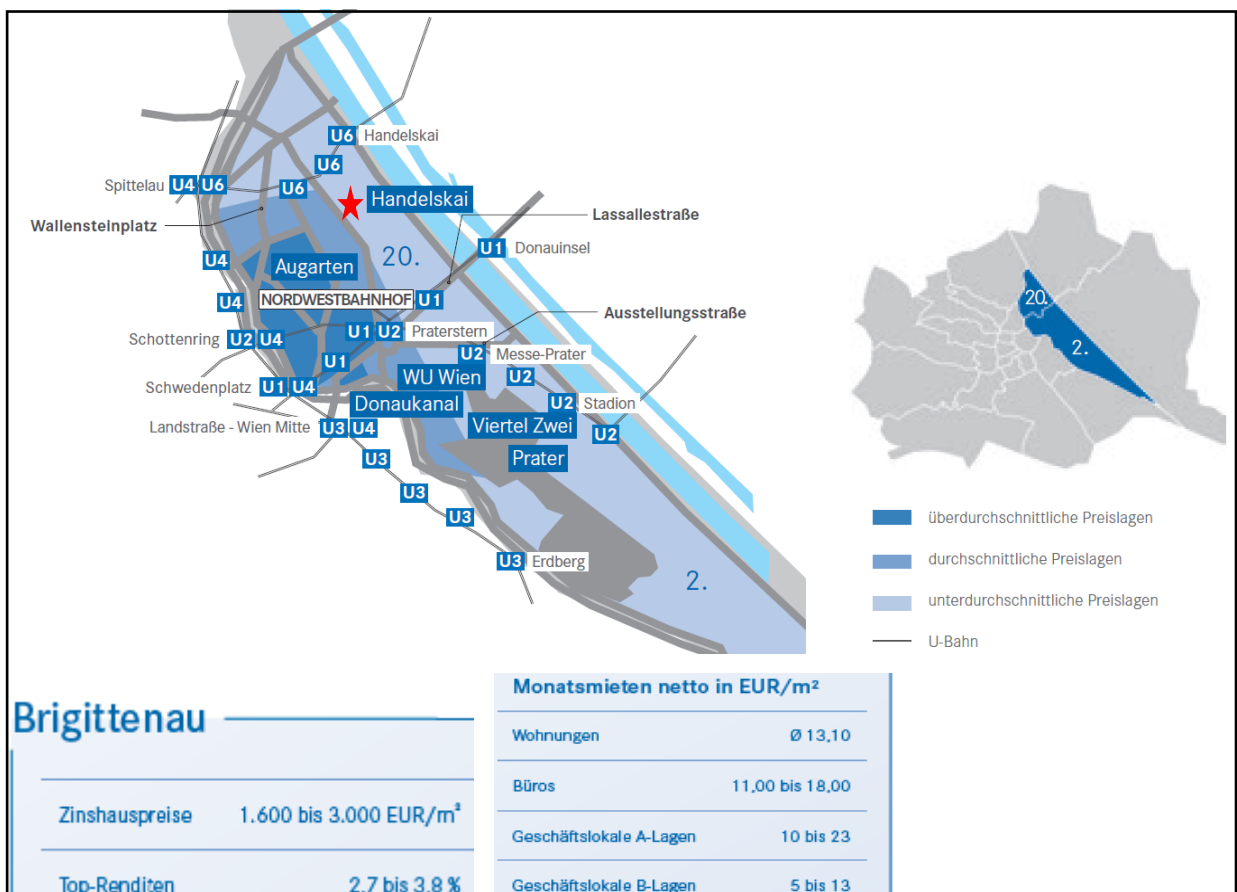
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „ L_{night} “: 55-60 dB.

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

4.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2025



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2025“, Stand 06/2025

4.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 22.08.2025 um 09.00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche WE-Objekt und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

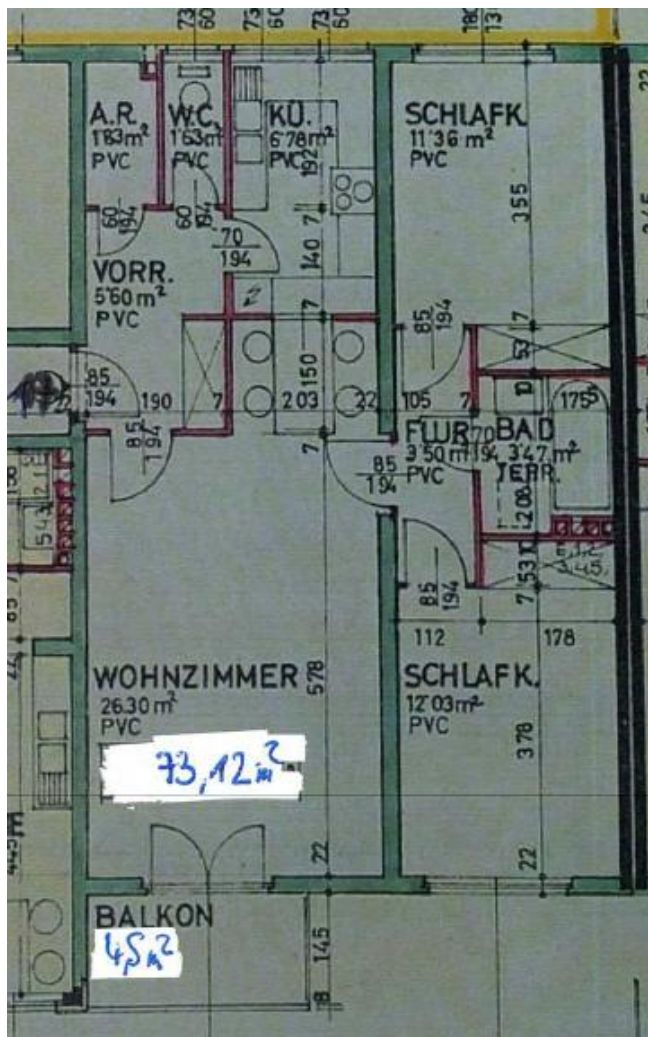
4.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr: 1972	Mehrparteienwohnhaus / 6 Stiegen Stg.1: 27 Whg / Stg.2: 28 Whg/ Stg.3: 36 Whg Stg.4: 36 Whg/ Stg.5: 28 Whg/Stg.6: 28 Whg Zusätzlich besitzt die Liegenschaft: 3 Gassenläden, 2 Garagen mit je einem Stellplatz und 1 Garage mit 15 Stellplätze bzw. 183 Kellerabteile [Top 17 hat ein Kellerabt. NR 17!]	NWGA vom 04.04.1977
Gebäudeteile/ Geschosse	Keller, EG, 1.-6. OG, DG ausgebaut.	Befundaufnahme/
Lift	Ein Lift ist vorhanden.	Befundaufnahme
Informationen zum <u>Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Informationen der aktuellen Hausverwaltung zu den geplanten Sanierungs- maßnahmen	- o Ausmalen der Stiegenhäuser bzw. Eingangsbereiche - o verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten - o Garagenplätze: Montage von E-Ladestationen - o thermisch-energetische Wohnhaussanierung inkl. Heizungstausch - o Montage von Solaranlagen bzw. Klimaanlage - o Mögliche Erneuerung der Aufzugsanlagen - o Montage von Postempfangsboxen und Kameras auf den Allgemeinflächen	Hausverwaltung
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein EA vor; Gültigkeitsdauer bis 14.11.2029.	Energieausweis vom 15.11.2019

4.6.2. Beschreibung des bewertungsgegenständliche Bestandsobjektes

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																																								
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Top Nr. 17 befindet sich auf der Stiege 5, im 4. OG. Ausrichtung: Rebhahnngasse und hofseitig	Befundaufnahme																																																																								
Bewirtschaftungs-kosten Lt. HausVw Ab 01/2024	Monatliche Vorschreibung für Top 17 <table><tr><th>Entgeltposten</th><th>Berechnungsgrundlage</th><th>Menge</th><th>Preis je Einheit</th><th>USt-Satz</th><th>Betrag</th></tr><tr><td>Rücklage 0 %</td><td>Nutzfläche 2</td><td>76,01</td><td></td><td>0,00 % €</td><td>81,01</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz</td><td>75</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>141,00</td></tr><tr><td>Betriebskosten Heizung</td><td>Nutzfläche</td><td>76,01</td><td></td><td>20,00 % €</td><td>69,17</td></tr><tr><td>Betriebskosten Warmwasser</td><td>Nutzfläche</td><td>76,01</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>45,61</td></tr><tr><td>Betriebskosten Verwaltungshonorar</td><td>Verteilungsbasis 1</td><td>1</td><td></td><td>10,00 % €</td><td>16,36</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %</td><td>€ 81,01</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %</td><td>€ 202,97</td></tr><tr><td colspan="5">Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %</td><td>€ 69,17</td></tr><tr><td colspan="5">Umsatzsteuer 10,00 %</td><td>€ 20,30</td></tr><tr><td colspan="5">Umsatzsteuer 20,00 %</td><td>€ 13,83</td></tr><tr><td colspan="5">Summe</td><td>€ 387,28</td></tr></table>	Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag	Rücklage 0 %	Nutzfläche 2	76,01		0,00 % €	81,01	Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	75		10,00 % €	141,00	Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	76,01		20,00 % €	69,17	Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche	76,01		10,00 % €	45,61	Betriebskosten Verwaltungshonorar	Verteilungsbasis 1	1		10,00 % €	16,36	Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 81,01	Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€ 202,97	Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 69,17	Umsatzsteuer 10,00 %					€ 20,30	Umsatzsteuer 20,00 %					€ 13,83	Summe					€ 387,28	
Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag																																																																					
Rücklage 0 %	Nutzfläche 2	76,01		0,00 % €	81,01																																																																					
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	75		10,00 % €	141,00																																																																					
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	76,01		20,00 % €	69,17																																																																					
Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche	76,01		10,00 % €	45,61																																																																					
Betriebskosten Verwaltungshonorar	Verteilungsbasis 1	1		10,00 % €	16,36																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 81,01																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€ 202,97																																																																					
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 69,17																																																																					
Umsatzsteuer 10,00 %					€ 20,30																																																																					
Umsatzsteuer 20,00 %					€ 13,83																																																																					
Summe					€ 387,28																																																																					
Nutzfläche	Nutzfläche: 73,12 m²; zuz. Balkon 4,50 m² <table><tr><td>IV/17</td><td>Wng.</td><td>73,12</td><td>1,0</td><td>73</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Balkon</td><td>4,50</td><td>0,25</td><td>1</td><td></td></tr><tr><td></td><td>K.Abt. 17</td><td>1,69</td><td>0,3</td><td>1</td><td>75</td></tr></table>	IV/17	Wng.	73,12	1,0	73			Balkon	4,50	0,25	1			K.Abt. 17	1,69	0,3	1	75	MA37 / NW Gutachten																																																						
IV/17	Wng.	73,12	1,0	73																																																																						
	Balkon	4,50	0,25	1																																																																						
	K.Abt. 17	1,69	0,3	1	75																																																																					
Raumaufteilung/ Ausstattung	Raumaufteilung • Vorraum mit angrenzendem AR und WC. • Küche stirnseitig, mit Fenster zur Belichtung und Entlüftung (Richtung Hofseite). • Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon (französische Fenster) Richtung Rebhannngasse • Weitere Haupträume rechts anschließend vom Eingangsbereich. • Kleines Kabinett hofseitig gelegen. Ausstattungsmerkmale • Böden: ➢ <u>Haupträume:</u> Laminatböden bzw. teilweise Linoleumboden., darüber Teppiche. ➢ <u>Sanitärbereich:</u> Fliesenboden. • Sanitärräume: ➢ <u>Badezimmer:</u> Fliesenboden, Waschtisch, gemauerte Badewanne, Radiator vorhanden. ➢ <u>WC:</u> Fliesen bis ca. 1,30 m Wandhöhe, ausgestattet mit WC-Schale und Waschtisch; keine Beheizung wahrnehmbar. • Fenster: Alte Holzfenster; im Wohnzimmer französische Balkontüren. • Elektrik: Anlage mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet; Gegensprechanlage vorhanden. • Küche: E-Herd, Spüle, Fenster zur Hofseite. • Wände: gestrichen. • Innentüren: Einfache Holztüren auf Stahlzargen. • Heizung: Radiatoren augenscheinlich vorhanden.	Befundaufnahme/ MA 37 Pläne Bestehende Raumaufteilung entspricht dem Baukonsens.																																																																								
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme																																																																								
Anschlüsse	Strom, Wasser-, Kanalanschluß, Gas	Befundaufnahme																																																																								

Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich das Objekt in einem altersbezogenen durchschnittlichen Ausstattungszustand und Erhaltungszustand mit Gebrauchsspuren.	Befundaufnahme								
Nutzung (siehe MV-Details Pkt. 6.4)	Die Wohnung ist seit 01.01.2024 auf 3 Jahre befristet vermietet (Vertragsende 01.01.2027). Der monatliche brutto HMZ beläuft sich auf € 990,00 (netto € 551,00/Miete p.m.). Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt: <table><tr><td>➤ Hauptmietzins</td><td>EUR 551.00</td></tr><tr><td>➤ anteilige Betriebskosten</td><td>EUR 340.00</td></tr><tr><td>➤ 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten)</td><td>EUR 99.00</td></tr><tr><td>➤ Insgesamt sohin</td><td>EUR 990.00</td></tr></table>	➤ Hauptmietzins	EUR 551.00	➤ anteilige Betriebskosten	EUR 340.00	➤ 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten)	EUR 99.00	➤ Insgesamt sohin	EUR 990.00	Befundaufnahme/ MV 7.2.2024
➤ Hauptmietzins	EUR 551.00									
➤ anteilige Betriebskosten	EUR 340.00									
➤ 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten)	EUR 99.00									
➤ Insgesamt sohin	EUR 990.00									
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile.									
Zubehör	Dem Wohnungseigentumsobjekt ist ein Kellerabteil zugeordnet									



5. Gutachten/ Bewertung

5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein befristet vermietetes Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf derselben Liegenschaft im Zeitraum 2024-2025 4 Kauftransaktionen erhoben, die auf Grund der jeweiligen Voraussetzungen (Lage im Gebäude) für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

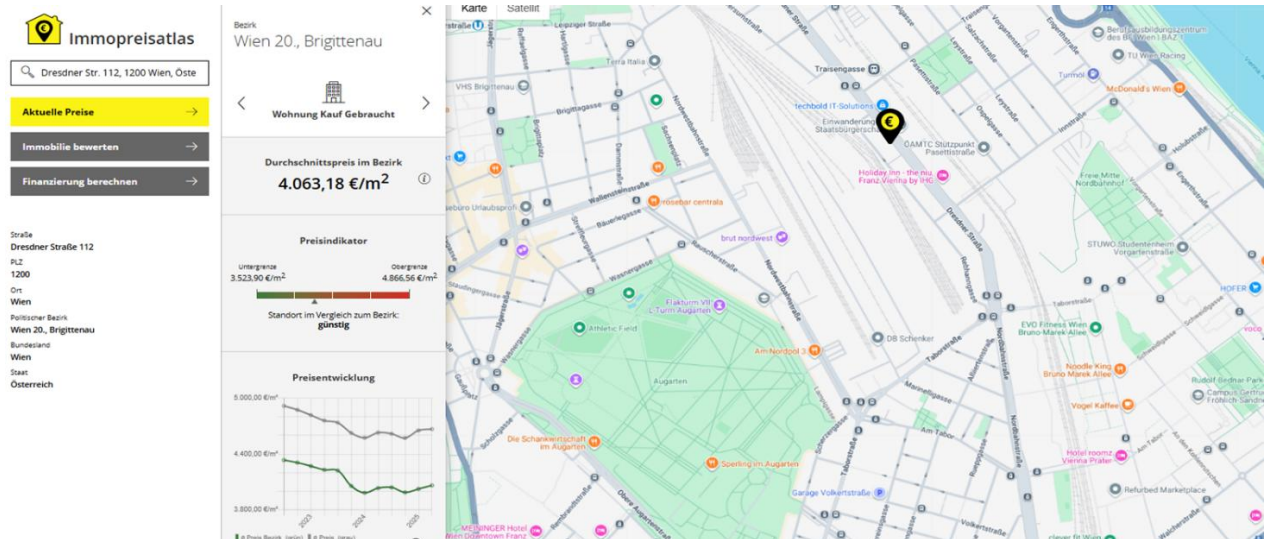
Als Vergleichsobjekte wurden folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Adresse	Verkaufsdatum	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
Dresdner Str 112, Stg. 5, Top 20	08.11.2024	33,15 m²	€ 140 000,00	€ 4 223,23
Dresdner Str 112, Stg. 5, Top 3	13.11.2024	72,40 m²	€ 285 000,00	€ 3 936,46
Dresdner Str 112, Stg. 4, Top 7	17.12.2024	47,16 m²	€ 159 000,00	€ 3 371,50
Dresdner Str 112, Stg. 4, Top 26	06.03.2025	27,74 m²	€ 123 500,00	€ 4 452,05

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert unter Berücksichtigung der Anpassung bezogen auf die Wohnungsgröße bei rd. € 3.700,00/m² (Schwankungsbreite € 3.372,00,00/m² - € 4.452,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte gute Lage-durchschnittlicher Wohnwert).

1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	1 917,76	2 005,63	4,58	2 198,19	2 241,38	1,96	2 444,24	2 623,49	7,33
normal	2 508,77	2 697,05	7,50	2 901,91	3 129,05	7,83	3 143,30	3 417,72	8,73
gut	2 945,87	3 201,81	8,69	3 216,46	3 499,62	8,80	3 663,59	3 842,70	4,89
sehr gut	3 273,96	3 559,48	8,72	3 661,78	3 971,65	8,46	4 079,60	4 454,53	9,19



5.2. Wertermittlung:

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert:

Wohnung Top 17 / Stg. 5	NFL	Vgl.W /m²	Gesamt / Objekt
Wohnobjekt (NFL lt. NWGA, ohne NFL-Loggia)	73,12 m²	3 700,00 €	270 544,00 €
Zuschlag Balkon (lt. NWGA)	4,50 m²	2,50%	6 763,60 €
Gesamtwert			277 307,60 €
Verkehrswert, gerundet	77,62 m²		277 500,00 €

Die befristete Bestandgabe bis Ende Dezember 2026 ist bezogen auf den Bewertungsstichtag so kurzfristig, dass daraus keine Einschränkung auf den Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 17 lautet: € 277.500,00



Wien, am 08.09.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1. beschränkter Grundbuchsauszug (für Top Nr. 17)

 REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 4149

*** Eingeschränkter Auszug ***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 144 ***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***		

Letzte TZ 3337/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Plombe 3439/2025		
Plombe 3442/2025		
Plombe 3468/2025		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
3162/5	GST-Fläche	2518
	Bauf.(10)	1797
	Gärten(10)	721
		Dresdner Straße 112
		Pöchlarnstraße 1
		Rebhanngasse 3A
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
2 a gelöscht		
***** B *****		
144 ANTEIL: 75/10905		
Beytullah Dikici		
GEB: 1998-08-14 ADR: Johannagasse 29/17/14, Wien 1050		
d 6028/1978 Wohnungseigentum an W 17 St 5		
r 5642/2022 Kaufvertrag 2022-10-12 Eigentumsrecht		
***** C *****		
277 auf Anteil B-LNR 144		
a 5642/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-10-12		
PFANDRECHT		
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 46.000,-- Höchstbetrag		
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.		
(FN 116309v)		
b 5883/2024 Klage (5 Cg 132/24d LG für ZRS Wien)		
c 1802/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 295		
288 auf Anteil B-LNR 144		
a 74/2025 Beschluss mit Exekutionsantrag 2025-01-07		
PFANDRECHT		
vollstr EUR 9.107,82		
darin enthaltene Nebenforderung EUR 2.107,82,		
15,38 % Z aus EUR 14.503,60 seit 2024-10-27,		
4 % Z aus EUR 2.107,82 seit 2024-10-27,		
Zinsbetrag EUR 615,33,		
Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-10-30,		
Antragskosten EUR 636,72		

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
(64 E 41/25x, BG Innere Stadt Wien)

290 auf Anteil B-LNR 144
a 1343/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 422/25h)

295 auf Anteil B-LNR 144
a 1802/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 239.657,17
samt 3,75 % Z p.a. aus EUR 239.657,17 seit 01.11.2024, 1 %
Z p.a. aus EUR 239.657,17 seit 01.11.2024, 4,75 % ZZ p.a.
seit 01.11.2024, Kosten EUR 10.148,06 samt 4 % Z p.a. seit
16.01.2025, Antragskosten EUR 2.301,98 für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v) (24 E 16/25i)
b 1802/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 277

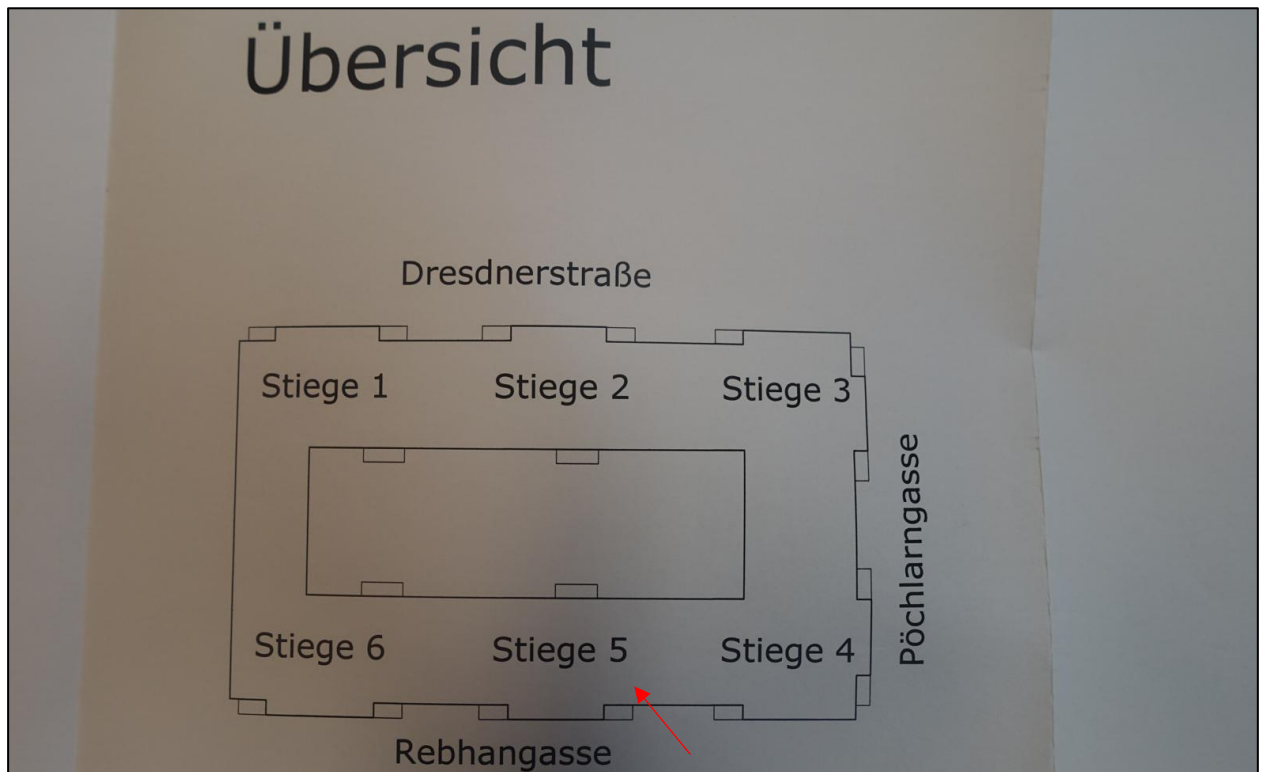
297 auf Anteil B-LNR 144
a 2456/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 491/25b)

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

Grundbuch

14.07.2025 15:15:24

6.2. Plandarstellung



Quelle: MA 37 /Top Nr. 17 / Stiege 5 vs. NWGA vs Plan aus 1974

6.3. Bilder

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Innenansicht des zu bewertenden Wohnungseigentumsobjektes: Top Nr. 17

Eingangsbereich/VR



AR (am Ende des Flurs)



Küche



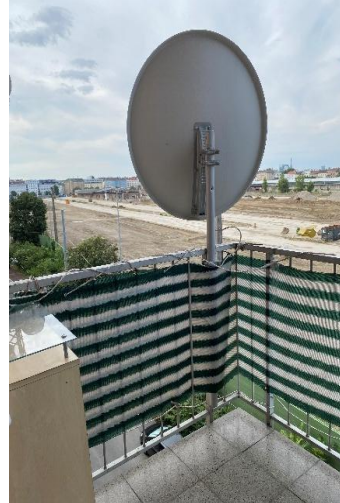
WC



Bad



Zimmer 1 (WZ) mit Balkon



Zimmer 2



Zimmer 3



6.4. Sonst. Unterlagen (befristeter Mietvertrag)

BEFRISTETER MIETVERTRAG

Geschlossen am heutigen Tage zwischen

BEYTULLAH DIKICI

als Wohnungseigentümer

im Folgenden „Vermieter“ genannt einerseits und

Im folgenden „Mieter“ genannt andererseits

wie folgt:

1. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr.17 im Haus in der Dresdnerstraße Stiege 5, 1200 Wien („**Mietgegenstand**“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von ca 80 m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: Vorzimmer, Küche, Bad, WC, drei Zimmer, Balkon und ein Kellerabteil. Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

Weiters mitvermietet werden Einrichtungen und Gegenstände gemäß beiliegendem **Übergabeprotokoll**, welches einen integralen Bestandteil dieses Vertrags bildet.

Verwendungszweck

Wohnzweck

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Geschäftszwecken verwenden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Verwendung für Wohnzwecke überwiegt. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Mietdauer Befristet

Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2024** wird befristet auf **3 Jahre** abgeschlossen und endet sohin am **01.01.2027** ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder **schriftlich** unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Gebrauchsrecht des Mieters

Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich. Die Parteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für den Vermieter wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund insbesondere: Sollte der Fall sein das der Mieter die miete nicht einbezahlt länger als 2 Monaten entsteht der Grund für die Kündigung des Mieters.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund in Sinne § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart

Mietzins und Zahlungsmodalitäten

Der Mietzins besteht aus:

- dem Hauptmietzins
- dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
- den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
- den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe

Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.

Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleichen.

Die Betriebskosten gemäß 4.3 sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von ... % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.

Falls Fernwärme bezogen wird:

Die Kosten der Heizung und der Warmwasseraufbereitung sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von ... % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.

Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt:

➤ Hauptmietzins	EUR 551.00
➤ anteilige Betriebskosten	EUR 340.00
➤ 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten)	EUR 99.00
➤ Insgesamt sohin	EUR 990.00

Der gesamte Mietzins gemäß 4.3 ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten: AT34 1200 0100 2187 6601
BIC/SWIFT: BKAUATWWXXX
Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 18,- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben.

Kaution

Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als **Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kaution in der Höhe von**

EUR 3600. Die Kaution kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kaution gemäß § 16b MRG zu veranlassen.

Die Kaution dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kaution zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

Instandhaltung

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Pflicht des Mieters zur Instandhaltung des Mietgegenstandes erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß §3 MRG fallen.

Der Mieter verpflichtet sich gemäß § 8 Abs 1 MRG, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Insbesondere hat der Mieter bei der diesbezüglichen Instandhaltung des Mietgegenstandes zu beachten: Das die wände sauber und die Löcher zu gemacht werden und wie bei der Übergabe ausgemalt zu hinterlassen sollte es ihn der fall sein Wird es dementsprechend von der Kaution abgezogen.

Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 0 nicht nach, so ist der Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klaglos Haltung des Vermieters verpflichtet.

Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Änderungen des Mietgegenstandes

Der Mieter ist nach Maßgabe des § 9 MRG zur Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes berechtigt. Demnach hat der Mieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Hiervon ausgenommen ist Aufwandsersatz für den Mieter gemäß § 10 MRG. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB. Sofern es sich bei den getätigten Investitionen nicht handelt um jene, für welche nach § 10 MRG Aufwandsersatz zu erstatten ist, so kann der Vermieter stattdessen auch deren Rückgängigmachung verlangen.

Haftung

Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Sonstiges

Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.

Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.

Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.

Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

Benützung

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicher Weise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

Untervermietung: ist nicht erlaubt !

Betretten des Mietgegenstandes

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand nach Maßgabe des § 8 Abs 2 und 3 MRG zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw. Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.