

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GZ 50 E 47/25a Zwangsversteigerung

der 67/1680 Liegenschaftsanteile
EZ 1503 B-LNr 45
KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

Wohnungseigentum an Top 17



1030 Wien, Kundmanngasse 11

Rechtssache **50 E 47/25a**

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland
eGen
Luchspurgergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt
Firmenbuchnummer 107016b

vertreten durch:

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG,
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien
Firmenbuchnummer 130323b
(Zeichen: RBWrNeustadt/BonusWL)

Verpflichtete Partei:

BonusWLRealitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien
Firmenbuchnummer 549450s

Wegen: EUR 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	5
1.1.	AUFTRAG	5
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.	VORBEMERKUNGEN	6
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7.	UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2.	BEFUND	7
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	7
2.1.1.	Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen	8
2.2.	BESTANDRECHTE	8
2.3.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	9
2.3.1.	Makrolage	9
2.3.2.	Mikrolage - Infrastruktur	10
2.3.3.	Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	13
2.3.4.	Gebäude	17
2.3.5.	Wohnungseigentum an Wohnung W 17	17
2.3.6.	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	20
2.3.7.	Bau- und Erhaltungszustand	21
2.3.8.	Restnutzungsdauer	21
2.4.	BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION	21
2.5.	BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	21
2.6.	ZUBEHÖR	22
2.7.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	22
2.8.	ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	22
3.	BEWERTUNG	23
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	23
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	24
3.2.1.	Gebäudeertragswert	25
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	25
3.2.1.2.	Vervielfältiger	25

3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	25
3.2.1.4.	Reinertrag	26
3.2.2.	Ertragswert	26
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	27
3.3.2.	Marktanpassung	27
3.4.	VERKEHRSWERT	28
4.	ZUSAMMENFASSUNG	29
5.	ANMERKUNGEN	29
6.	FOTODOKUMENTATION	30
7.	BEILAGEN	33
7.1.	MIETVERTRAG	33
7.2.	NUTZWERTGUTACHTEN	37
7.3.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	47
7.4.	PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG	67

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 47/25a – ON 10 wurde ich am 15.09.2025 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch beauftragt, den Verkehrswert der 67/1680 Liegenschaftsanteile KG 01006 Landstraße EZ 1503 BLNr 45 zum Zweck der mit Beschluss vom 11.08.2025 zu 74 E 104/25k bewilligten und nunmehr zu obiger Aktenzahl anhängigen Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 16.10.2025 festgelegt.

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 16.10.2025, 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
 - Herr R. / Mieter Top 17
- Grundbuchauszug vom 23.09.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Abfrage Flächenwidmung online
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung RUSTLER
 - Aktuelle Vorschreibung
 - Stand Rücklage
 - Protokoll der letzten Wohnungseigentümersammlung
- Mietvertrag vom 14.01.1970
- Nutzwertgutachten
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 1503
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 45 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7087/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
246/10	GST-Fläche	512	
	Bauf.(10)	394	
	Bauf.(20)	10	
	Gärten(10)	108	Kundmangasse 11

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****

45 ANTEIL: 67/1680
 Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
 ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
 a 13719/1994 Wohnungseigentum an W 17
 b 5306/2022 IM RANG 4806/2022 Kaufvertrag 2022-05-11 Eigentumsrecht
 c gelöscht

***** C *****

24 a 1999/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG gem Pkt III Nachtrag zum
 Wohnungseigentumsvertrag 2001-10-03
 43 auf Anteil B-LNR 45
 b 9383/2022 IM RANG 5425/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde
 2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.750.000,--
 für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen
 (FN 107016b)
 c 9383/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38
 EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32
 EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43
 EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
 EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30
 EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32
 EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38
 EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49
 45 auf Anteil B-LNR 45

a 7087/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.107.428,12 samt 4 % Zinsen
 daraus seit 01.04.2025 und 6 % Zinsen daraus seit
 01.04.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR
 15.036,68 für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland
 eGen (FN 107016b) (50 E 47/25a)

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

Grundbuch

23.09.2025 10:29:06

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 1503 besteht laut Grundbuchauszug vom 23.09.2025 aus dem Grundstück Nr. 246/10 im Gesamtausmaß von 512 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2 Blatt.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 67/1680 Anteile B-LNr. 45 ist

Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Vereinbarungen, Pfandrechte und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen

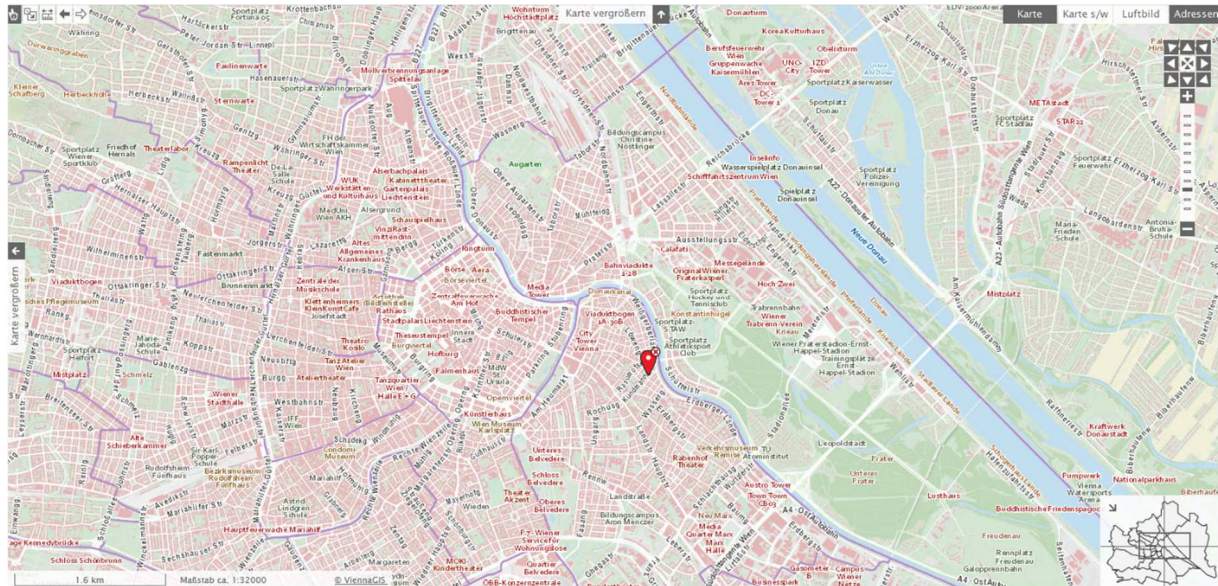
Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

Die Wohnung Top 17 ist mit Mietvertrag vom 14.01.1970 unbefristet in Bestand gegeben (siehe MV im Anhang).

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.3.1. Makrolage



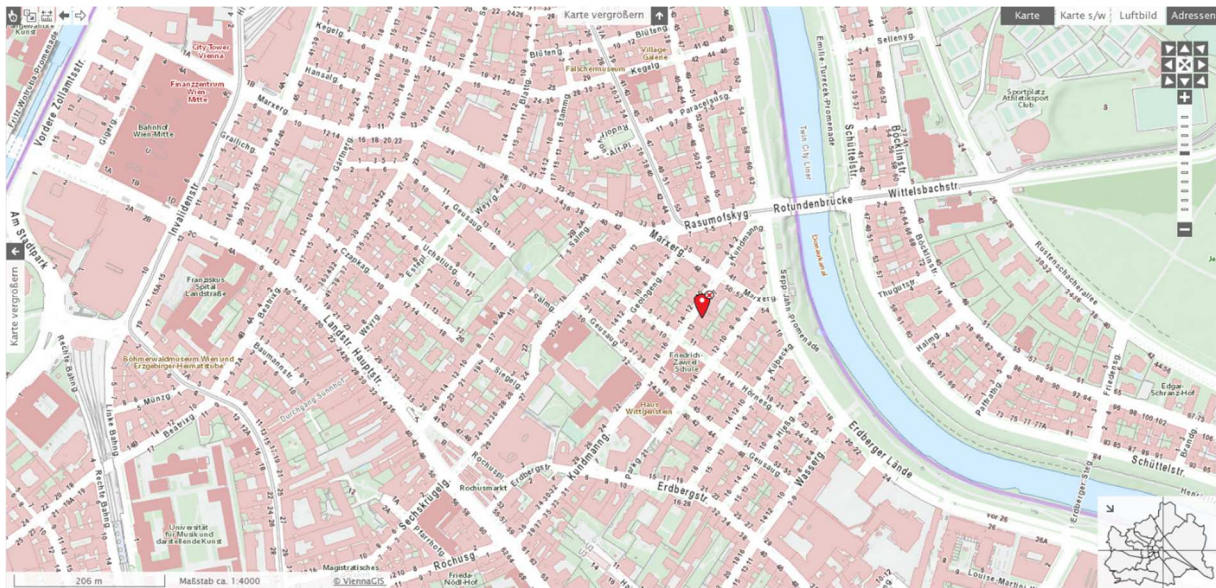
Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Bundeshauptstadt Wien ist mit über 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und sowie die zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und Mitteleuropas. Sie ist die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union und die zehntgrößte Stadt Europas und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im dritten Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; der Bezirk Landstraße liegt südöstlich der Inneren Stadt und zählt zum erweiterten Stadtzentrum. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und der Wienfluß die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße.

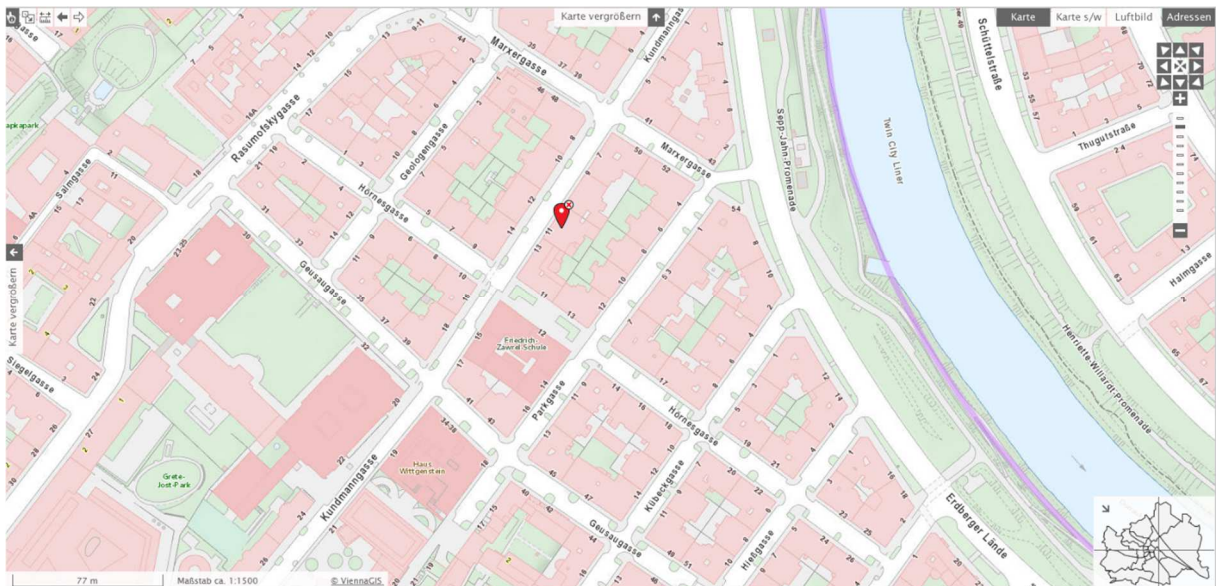
Ein wichtiger Vorzug des dritten Bezirks ist seine hervorragende Verkehrsanbindung über S-Bahn, mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien. Die zunehmende Beschränkung des Autoverkehrs im innerstädtischen Bereich macht diese für Wohnungsnutzer noch wichtiger, längerfristig wird der kürzlich beschlossene Ausbau der S-Bahn-Stammstrecke und die Taktverdichtung dem 3. Bezirk mit den beiden S-Bahn-Knoten Wien Mitte und Rennweg weitere Impulse bringen.

2.3.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht verbauten Gebiet in der Kundmanngasse im Bereich zwischen der Marxergasse und der Hörnesgasse nahe dem Grete-Jost-Park.



Quelle: (c) ViennaGIS

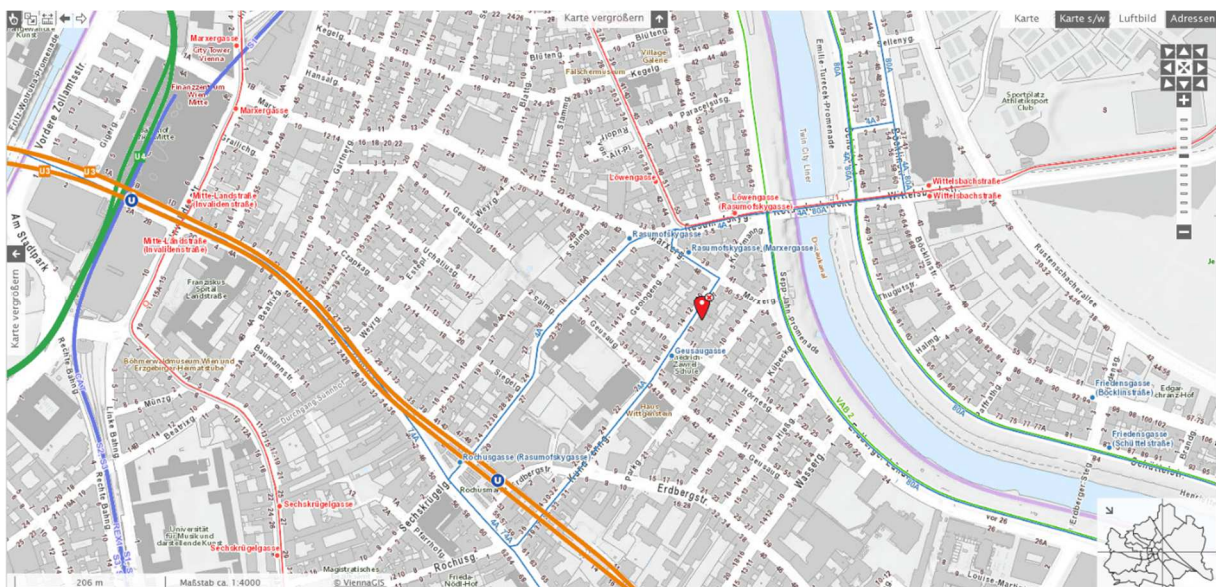
Die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung gegeben.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		x		
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr	x			
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen			x	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

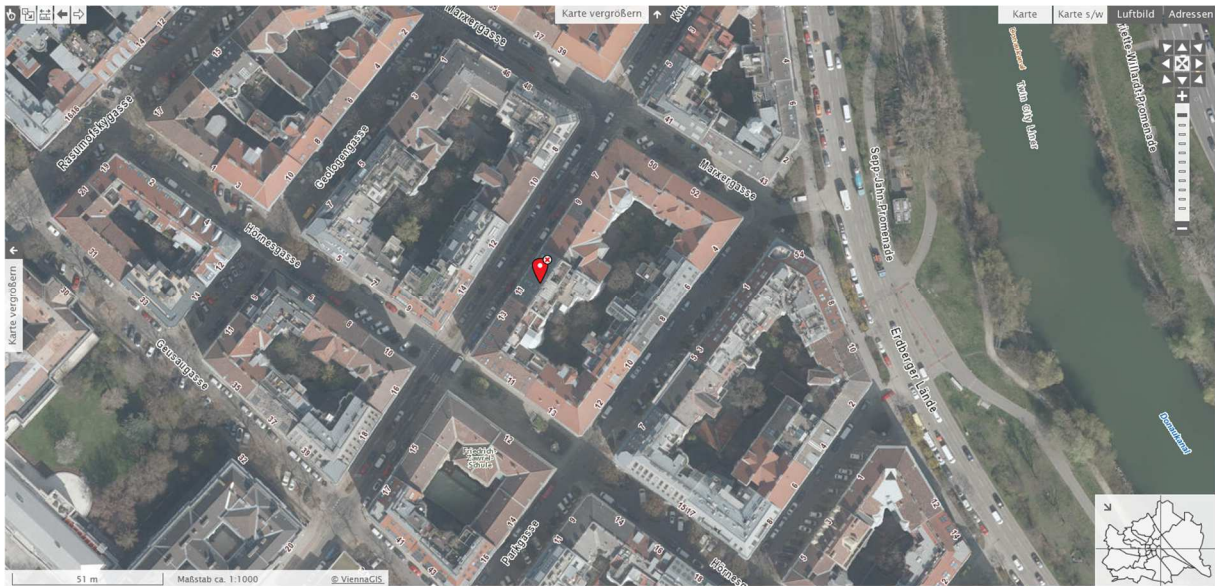
Erläuterung der Lagekriterien:

- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung



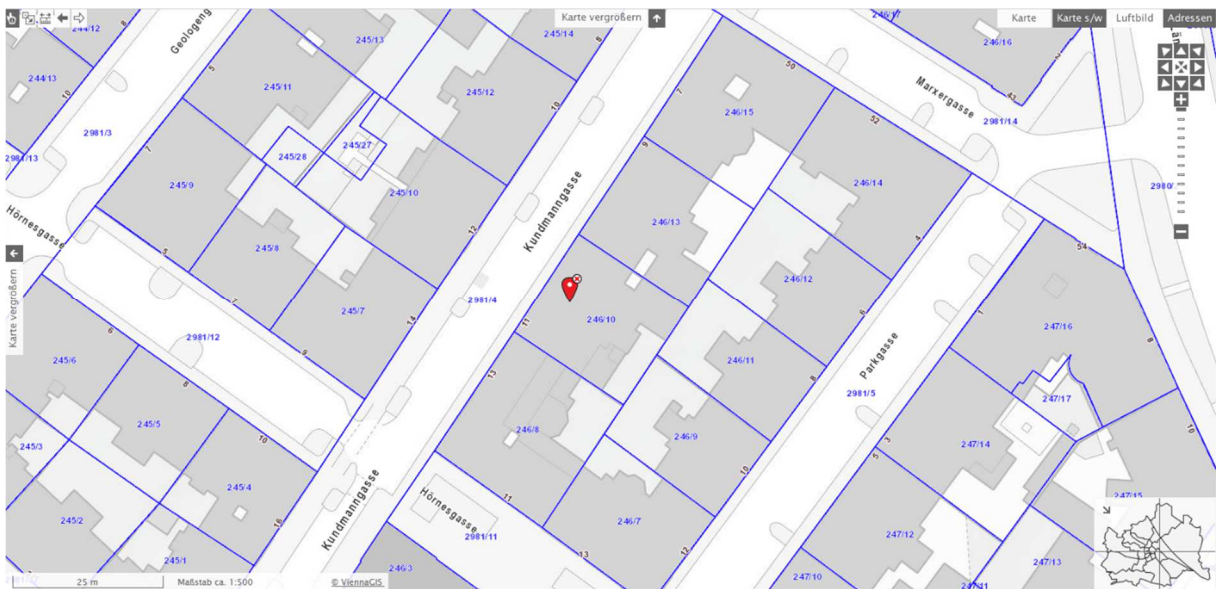
Quelle: (c) ViennaGIS

Der Individualverkehr ist über die Anschlussstelle Gürtel/Landstraße an die A 23 Süd-Ost-Tangente sowie Triesterstraße/A2 Südautoabahn bzw. über die Wienzeile und in der Folge die A1 Westautobahn sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden; der ÖPNV ist mit der Station Gaudenzdorfer Gürtel (Autobus Linie 12A) und die Stationen Arbeitergasse/Gürtel bzw. Margarete ngürtel an das Netz der Wiener Linien (Straßenbahn Linien 6 und 18, U-Bahn Linie U4) und mit dem Bahnhof Matzleinsdorfer Platz in wenigen Minuten Entfernung an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen (S-Bahn) angeschlossen.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 246/10 im Gesamtausmaß von 512 m² gemäß den Angaben im Grundbuch.

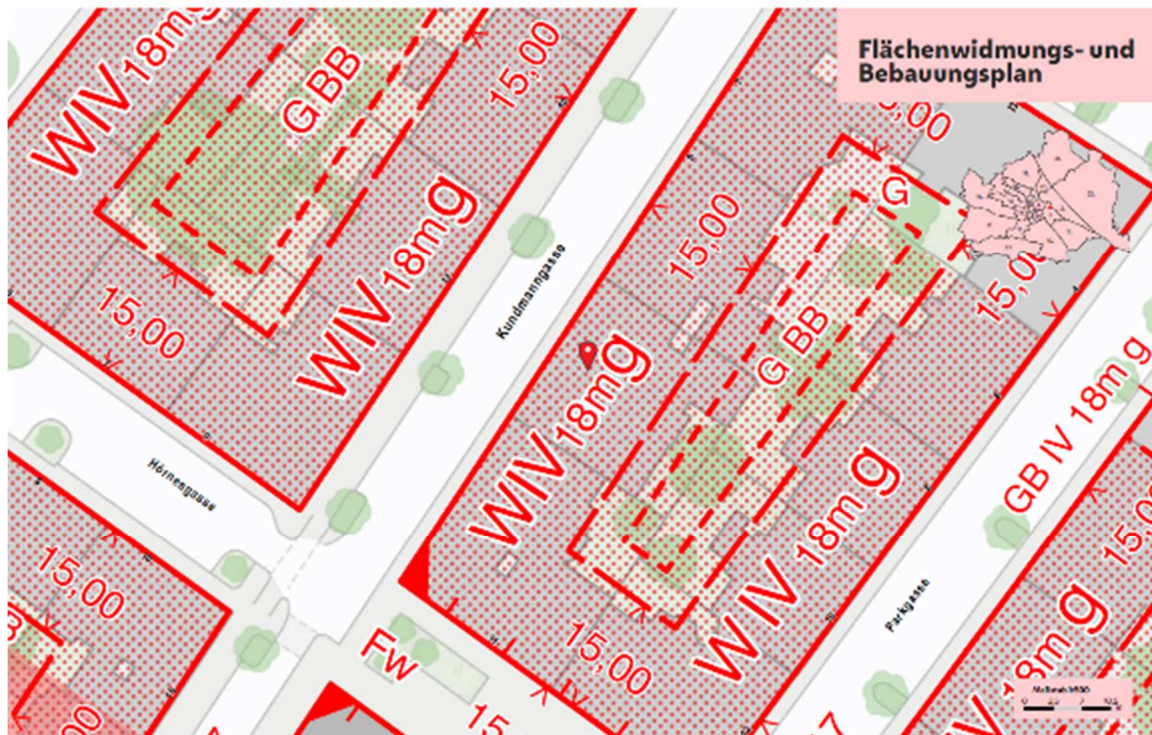


Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist nahezu quadratisch konfiguriert und relativ eben.

2.3.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 23.09.2025) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung W IV 18m g (Bauland Wohngebiete, Bauklasse IV, höhenmäßig beschränkt auf 18 m, geschlossene Bauweise); hofseitig sind G – Gärten mit Besondere Bestimmungen ausgewiesen; und liegt in einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien.



Metriermessung nur mit Quellenangabe.
 Kartographie: Geographisches Institut der Universität Wien, Kartographische Abteilung
 Datum: 15.09.2025
 Drahtlos: 15.09.2025 10:42
 www.gv.at/Flaechenwidmung/public

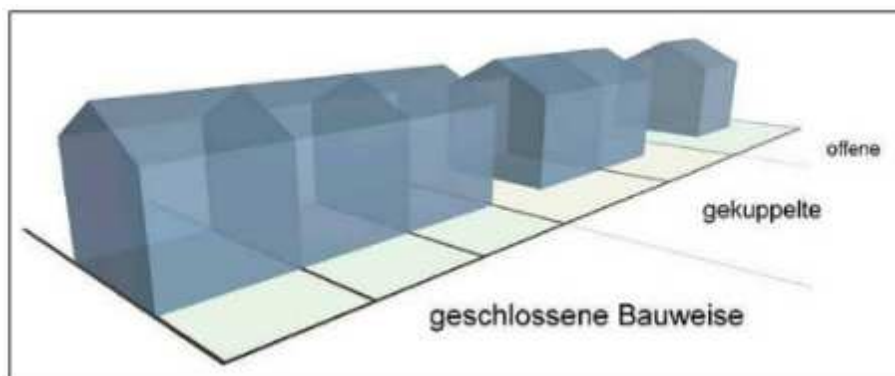
Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GSGM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

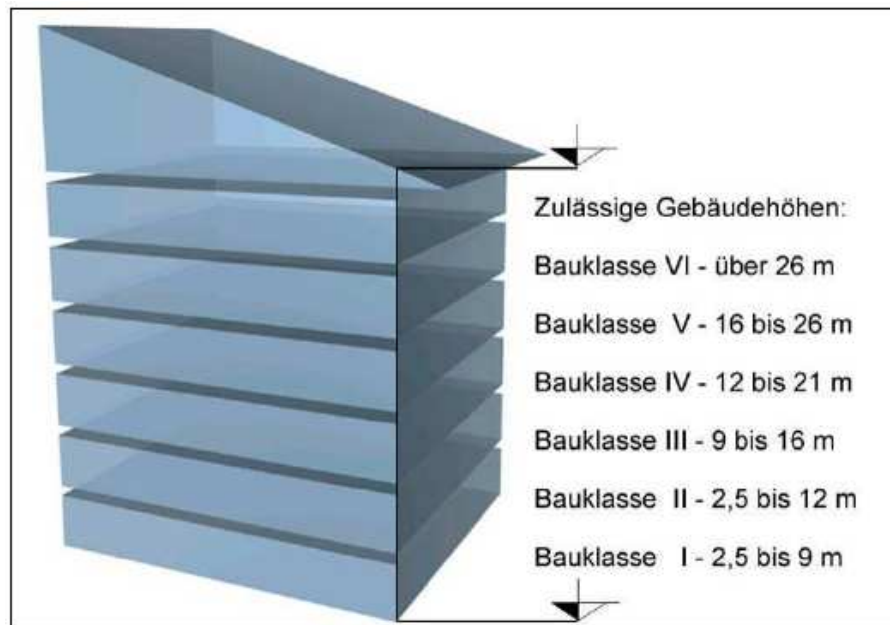
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
W_{GV}	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GB_{GV}	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GB_{BG}	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal¹ des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.3.4. Gebäude

Zinshaus der Jahrhundertwende, erbaut² um 1884; bestehend aus Kellergeschoss, Souterrain, Hochparterre, Mezzanin und drei Obergeschossen, sowie dem um das Jahr 2000 zweigeschossig ausgebauten Dachgeschoss.

Die Erschließung erfolgt von der Kundmanngasse über ein am rechten (südwestlichen) Rand des Gebäudes gelegenes zweiflügeliges hölzernes Eingangsportal mit Oberlichten über einen Durchgang zum Innenhof bzw. davor linker Hand zum Gang und weiter zum Stiegenhaus. Das Haus verfügt über einen hofseitig (mit Fertigstellungsanzeige aus 2002) errichteten Personenlift.

Die Beheizung erfolgt mit teils mit Fernwärme, zum Teil mit Gasetagenheizung.

Die Fassade straßenseitig weist eine gegliederte Fassade mit diversen Gesimsen in den Regelgeschossen auf; die hofseitige Fassade ist glatt geputzt. Zum Teil sind anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch der historische Steinboden und die Natursteintreppen erhalten. Die Wohnungseingangstüren sind Doppelflügeltüren mit Kassetten.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand; leichte Gebrauchsspuren an der Malerei, sowie im Bereich der Fassaden erkennbar.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Entscheidung des Magistrats vom 14.07.1994 samt Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.08.2001 entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 26.02.2001.

2.3.5. Wohnungseigentum an Wohnung W 17

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 45 – Wohnung W 17 liegt im 2. Stock straßenseitig und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von rd. 69 m².

Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine doppelflügelige Holzeingangstüre in den Vorraum, rechter Hand befindet sich das WC und geradeaus die Küche mit Spüle und Gasherd; im Vorraum befindet sich auch eine Waschgelegenheit, sowie eine Dusche und ein Waschmaschinenanschluss. Linker Hand kommt man in das größere straßenseitige Zimmer und das Kabinett.

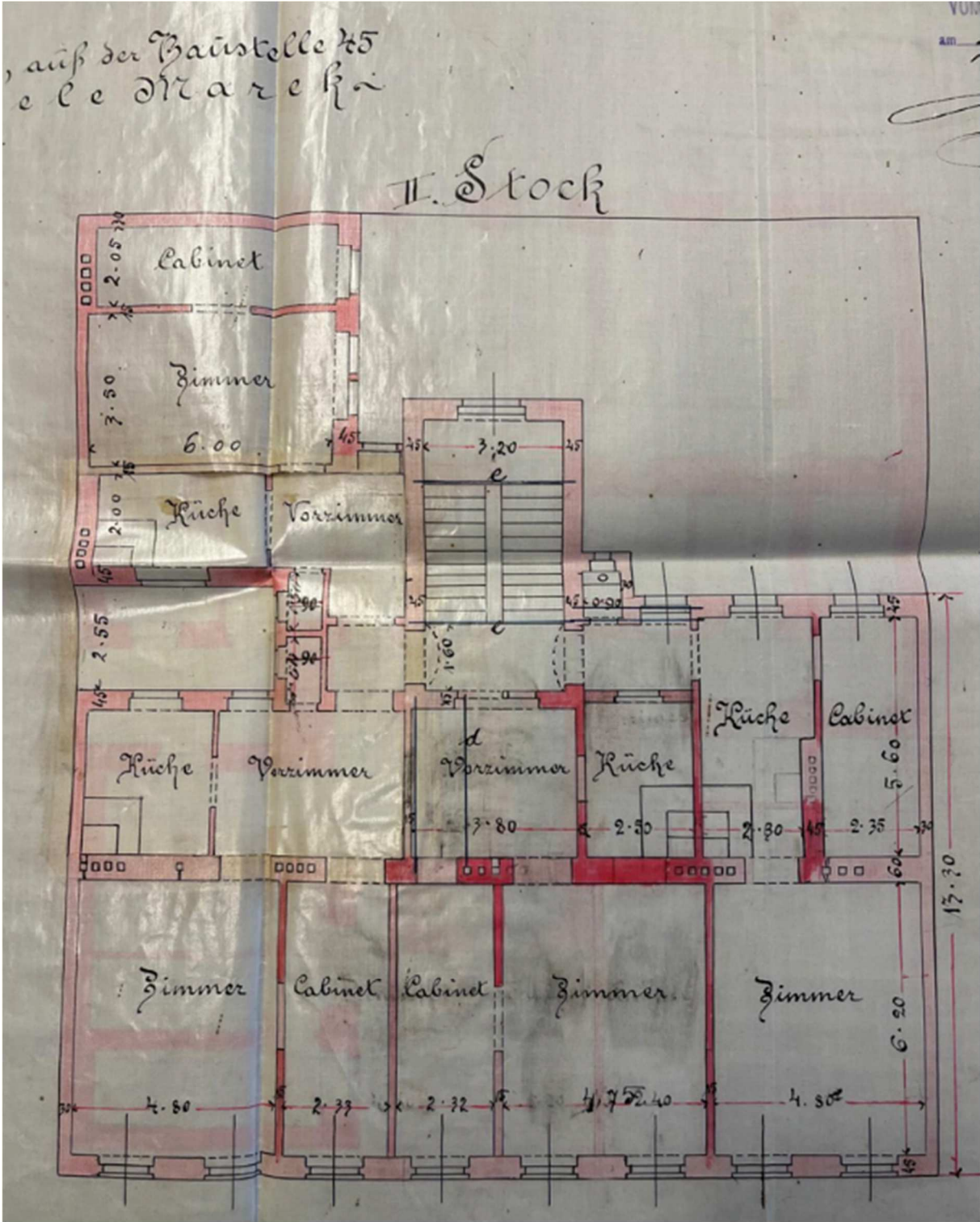
Die Beheizung erfolgt mittels Einzelofen im größeren Zimmer. Die Ausstattung Linoleum-, sowie Teppichböden und teils glatten Innentüren, sowie zum Teil noch originalen Wiener Kastenfenstern, sowie Kunststofffenstern straßenseitig ist eher einfach und zweckmäßig; der Zustand ist mittel.

Lt. Auskunft der Mieterin ist kein Kellerabteil (ER – Einlagerungsraum) auffindbar.

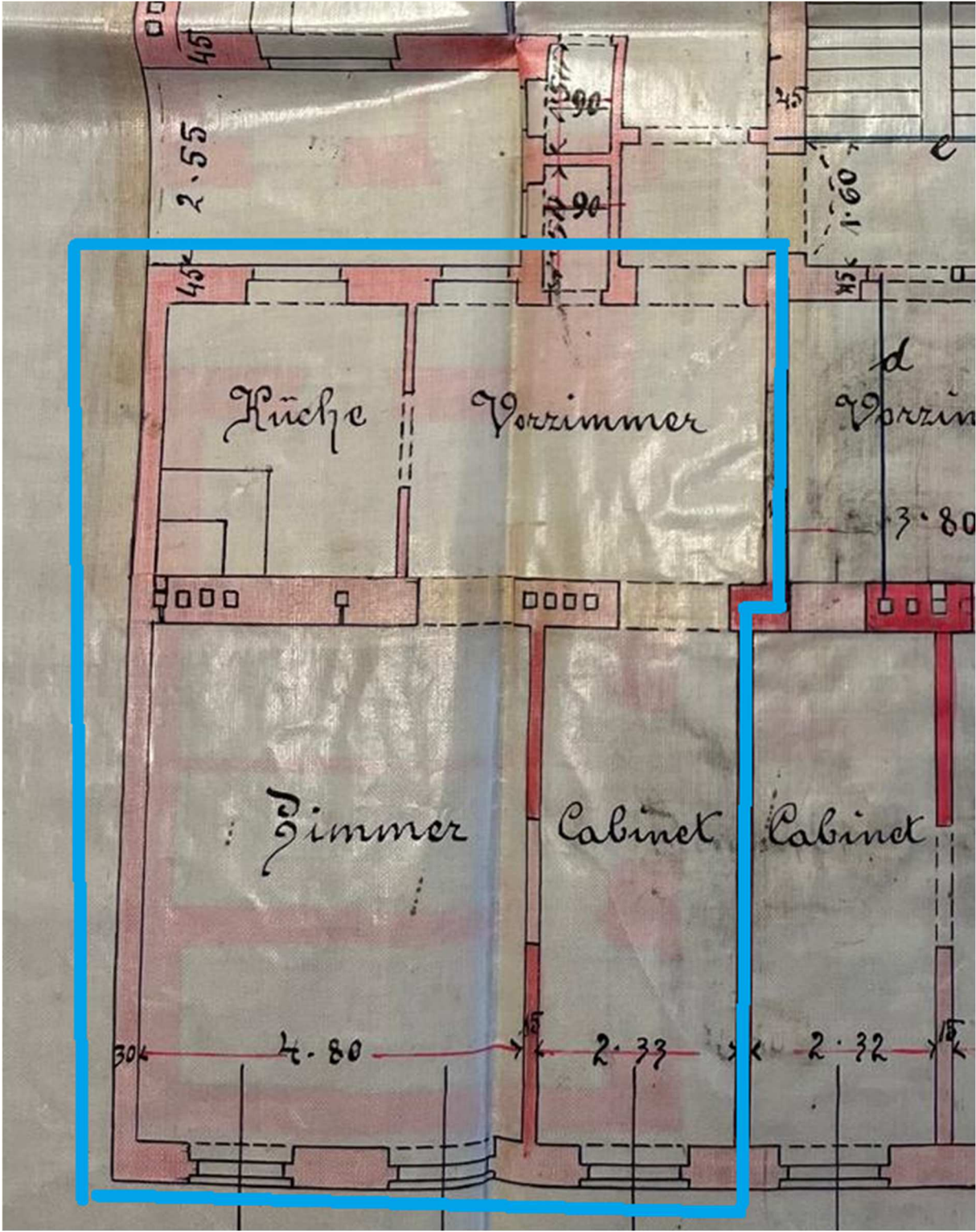
Die Wohnung ist lt. MV vom 14.01.1970 um dzt. EUR 222,86 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet.

² Vgl.: lt. Unterlagen der MA37

2. Stock



Detailplan



2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile der Liegenschaft:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzofliesen
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	hart
Fassade:	Feinputz
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage
Aufzuganlage:	vorhanden

WE-Objekt B-LNr. 45:

Heizung/Warmwasser:	Einzelofen, Gas-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Wiener Holzkastenfenster; Kunststofffenster
	Türen: Eingangstüre Doppelflügeltüre braun/weiß
	Innentüren: Holztüren weiß, tw. verglast
lichte Raumhöhe:	ca. 3,30 m
Vorraum:	Wände: gemalt
	Boden: hart
Küche:	Einbauküche mit Doppelspüle, Kühlschrank, Gasherd, Gastherme
	Wände: gemalt
	Boden: hart
WC:	Wände: gemalt
	Boden: hart
Zimmer:	Wände: gemalt
	Boden: Teppich
Kabinett:	Wände: gemalt
	Boden: Teppich
Kellerabteil:	Parteienkeller nicht auffindbar

Die Haustechnik wurde nur augenscheinlich beschrieben und nicht auf Funktion überprüft.

2.3.7. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **gut** zu bezeichnen.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>
<i>Sehr schlecht:</i>	<i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i>

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

2.3.8. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer; infolge des Zustandes ergibt sich die RND mit 60 Jahren.

2.4. BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION

Top W 17: MV aus 1970 unbefristet; HMZ EUR 222,86 exkl. BK und USt, Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 398,23 (Stand 01.09.2025)

2.5. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 01/2025 betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Top W 17:	Reparaturrücklage	EUR 73,09
	Betriebskosten inkl. USt.	<u>EUR 151,88</u>
		EUR 224,97

Laut Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage aktuell ca. EUR 121.000. Größere Reparaturen bzw. Umbauarbeiten sind keine geplant.

Im Haus sind noch Bleileitungen vorhanden; wann ein Austausch erfolgen wird ist nicht bekannt; es wird auf das Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung im Anhang verwiesen.

2.6. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.8. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertmessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung

dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages über die angenommene Restnutzungsdauer und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
 - (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
 - (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
 - (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages über die Restnutzungsdauer.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 1/2023

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 1,75 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 1,75 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V Vervielfältiger
 p Kapitalisierungszinssatz
 n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 36,96**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandsrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m² p.a. angesetzt.

Als Kosten der Instandhaltung werden die Beträge der Reparaturrücklage (siehe Punkt 2.5.) angesetzt; Verwaltungskosten wird mit 0,5% berücksichtigt; Leerstellungsrisiko wird nicht angesetzt.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz des tatsächlichen Mietertrages (Ermittlung im Detail siehe Punkt 2.4.), vermindert um Bewirtschaftungsrisiko.

HMZ netto EUR 222,86 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag	EUR	2.674,32
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 877,08
- 0,5 % Verwaltungskosten	EUR	<u>- 13,37</u>
ergibt den Reinertrag	EUR	1.810,61
multipliziert mit dem Vervielfältiger 36,96		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	66.927,42
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	<u>- 0,00</u>
ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von	EUR	67.000,00

3.2.2. Ertragswert

Der **Ertragswert** von **Top W 17** beträgt **gerundet EUR 67.000**

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	67.000,00
+/- Potential des Rohdachbodens	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	67.000,00

3.3.2. Marktanpassung

Da die unbefristet vermietete Wohnung weit unter Marktmiete vermietet ist und die Verkaufspreise auch von schlecht vermieteten Wohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Wohnung zum Teil weit über dem ermittelten Ertragswert liegen ist eine Marktanpassung nötig.

Dazu wird ein Zuschlag von rd. 50 % auf den Ertragswert vorgenommen.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	67.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	67.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (50%)	EUR	<u>33.000,00</u>
Verkehrswert	EUR	100.000,00

3.4. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** von **Top W 17** beträgt gerundet **EUR 100.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der 67/1680 Anteile
(Wohnungseigentum W 17)**

**an
EZ 1503 KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien**

1030 Wien, Kundmanngasse 11/17
beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum Stichtag 16.10.2025

**EUR 100.000
in Worten: Einhunderttausend Euro**

Wien, am 09.12.2025

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 69 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. FOTODOKUMENTATION

Allgemeine Teile



Top W 17





7. BEILAGEN

7.1. MIETVERTRAG

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

Tür Nr. 17
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandobjekt unterliegt (nicht) den Bestimmungen des Mietengesetzes — Zinsstoppgesetzes — Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes — Wohnbauförderungsgesetzes 1966. Gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 des Mietengesetzes finden die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keine Anwendung.

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes

Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt Kronen.

Stempelgebühr:
Bis § 300.— Jahresbruttomietzins gebührenfrei. Wenn Jahresbruttomietzins über 300.— beträgt, beträgt die Stempelgebühr 1 Prozent des auf die Gesamtzins der entfallenden Bruttomietzins. Stempelgebühren werden mit dem Mietvertrag zur Gebührensammlung eingereicht werden. Gleichbedeutend des Mietvertrages unterliegen jeder Vorgeführung, wenn sie innerhalb von acht Tagen nach Erreichen des zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkaufsteuer, zur Bestätigung vorzulegen sind.

Diese Schrift ist eine Gleichschrift
vom 14. Jänner 1970
1970
enfrichtet.

Zwischen Herrn Anton Mold
vertreten durch VEREHEL. RODLMAYR
und Mann/Frau Isabella Sperk
(Vor- und Zuname, Name) als Mieter (in)



zur Zeit in Wien, 3., Petrusgasse 6/1/4 in Haupt-/Unter-Miete wohnhaft wird folgender Mietvertrag geschlossen:*)

§ 1. Mietgegenstand.

1. Vermietet wird die Wohnung / Geschäftsräumlichkeit
im Hause Wien., Kundmanngasse -straße Nr. 11, Stiege 1, Stock 2, Tür 17.
2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmer, 1 Kabine t, 1 Küche, 1 Vorzimmer, WiO.
1 Kellerabteil
und darf nur verwendet werden für Wohnzwecke (Geschäftszwecke, Wohn- und Geschäftszwecke).

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.
4. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubedenzen.
5. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit die Schlössel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit.

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 1970
Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden;
oder
2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Jahren abgeschlossen. Es endet daher am Der Mietvertrag gilt jedoch als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nicht einer der beiden Vertragspartner vor Ablauf der Vertragsdauer gegenüber dem anderen Vertragspartner erklärt hat, daß das Mietverhältnis über die vereinbarte Dauer nicht fortgesetzt werden soll. In diesem Falle kann sodann das Mietverhältnis von beiden Teilen, unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

§ 3. Mietzins.

1. Der Gesamt-Mietzins besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins)
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt.
2. Der Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) beträgt
monatlich S 160.- in Worten: Schilling Einhundertsechzig-
vierteljährlich }
jährlich } + Betriebskosten.

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

3. Wird der Hauptmietzins durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) von 160 S wird auf den vom Oesterreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1956 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Jänner 1970 .. errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die Auswirkungen der Wertsicherung sind binnen Jahresfrist ab Eintritt der wirksamen Veränderungen geltend zu machen, widrigenfalls der Anspruch auf die jeweils mehr als ein Jahr zurückliegenden Differenzbeträge verloren wird.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (..... Kronen).

6. Für die Benutzung des Aufzuges der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benutzung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt.

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien für die jeweils angemessenen Versicherungssummen.

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

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

10. Der Mieter verpflichtet sich, die dem Hausbesorger zukommende Inkassovergütung und das Entgelt für die Reinigung des Gangklosettes unmittelbar dem Hausbesorger zu bezahlen.

11. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenutzungsrecht — Mitbenutzungsrecht zu.

12. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung.

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustande übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen, einschließlich jener Investitionen des Mieters, welche ins Eigentum des Hauseigentümers übergegangen sind.

§ 5. Benützung.

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrung der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

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

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

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

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung.

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

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäftsunternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19 Abs. 4 des Mietengesetzes ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

* Für die Rechzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankomst des Geldes an.

§ 7. Vereinbarer Kündigungsgrund.

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsache als Kündigungsgrund geltend gemacht werden kann:

.....
.....
.....
.....
.....

§ 8. Kosten und Gebühren.

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Verpböhrung dieses Mietvertrages trägt der Mieter — ~~Vermieter~~. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins für das Jahr S 3.720.- beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter.

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietlustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter in § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

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

§ 11. Sonstiges.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

§ 12. Hausordnung.

Der Mieter verpflichtet sich, im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

..... W i e n den 14.1. 19.70.
(Ort)



.....
(Unterschrift des Vermieters)



.....
(Unterschrift des Mieters)

Hausordnung

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

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

Verminderung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türanschlagen und Treppensufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder überleuchtender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge. Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder. Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

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

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

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

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

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

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

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

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

ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

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

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

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen), die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kollerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

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

die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

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

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

Etwas vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr

niedriger als plus 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf plus 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung auf plus 18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden.

Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster, auch von unbeheizten Räumen dicht verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

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

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

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

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

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

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierställe, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

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

7.2.NUTZWERTGUTACHTEN

EINGEGANGEN 20. Juli 1994

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/94
Wien 3, Kundmanngasse 11

Wien, 14.7.1994

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 800/1993, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes (MRG - in der Fassung des 3. WÄG) über Antrag der Liegenschaftseigentümerin AL-Allgemeine Immobilien AG, bezüglich der Liegenschaft in Wien 3, Kundmanngasse 11, EZ. 1503, Kat. Gem. Landstraße, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2-3) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 1413 festgesetzt.

- 2 -

<u>Geschoß/Top Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzwert</u>
------------------------	---------------------------	-----------------

S O U T E R R A I N

Top 1 - 4	Geschäftslokal mit Lager	192
-----------	-----------------------------	-----

H O C H P A R T E R R E

Top 5	Wohnung	45
Top 6	Wohnung	82
Top 7	Wohnung	58

M E Z Z A N I N

Top 8	Wohnung	49
Top 9	Wohnung	65
Top 10	Wohnung	56
Top 11	Wohnung	52

1. S T O C K

Top 12	Wohnung	53
Top 13	Wohnung	60
Top 14/15	Wohnung	106

2. S T O C K

Top 16	Wohnung	52
Top 17	Wohnung	62
Top 18	Wohnung	55
Top 19	Wohnung	50

- 3 -

<u>Geschoß/Top Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutzwert</u>
------------------------	---------------------------	-----------------

3. S T O C K

Top 20	Wohnung	44
Top 21	Wohnung	61
Top 22	Wohnung	50
Top 23	Wohnung	49

D A C H G E S C H O S S

Top 24	Wohnung	39
Top 25	Wohnung	31
Top 26	Wohnung	31
Top 27	Wohnung	25
Top 28	Wohnung	46

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1413
=====

- 4 -

Begründung:

die im Spruche genannte Antragstellerin begehrte mit Schreiben vom 12.7.1994 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker D.I. Adolf Wohanka hat mit Gutachten vom 12.7.1994 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile, die nicht eigentumsfähig sind, nicht bewertet.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6-9 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975).

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

- 5 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2, Ziff. 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

23 Wohnungen und
1 sonstige Räumlichkeit
—
24 selbständige Räumlichkeiten
=====

Die sonstige selbständige Räumlichkeit ist

1 Geschäftslokal mit Lager

Alle 24 selbständigen Räumlichkeiten wurden bewertet. Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Auf der Liegenschaft gibt es keine den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1, Abs. 2 WEG 1975, die zu bewerten sind.

Zusätzlich zu den oben angeführten selbständigen Räumlichkeiten befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten:

1 Waschküche

An diesem Objekt kann gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 kein Wohnungseigentum bestehen.

Im Sinne des § 12 Abs. 2, Ziff. 2, lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ermittlung der ZU- und ABSCHLÄGE für die Nutzwertberechnung

V o r b e m e r k u n g :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5, Abs. 1 - erster Satz des WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs. 4 WEG 1975 idF des 3. WÄG).

Regelnutzwert für Geschäftlokal mit Lager	1,00
Wohnung	1,00

A b s c h l ä g e :

A 1	-	Nutzung als Magazin	-	20 %
A 2	-	Straßenlage	-	5 %
A 3	-	Hoflage	-	2,5 %
A 4	-	Lage im Mezzanin	-	2,5 %
A 5	-	teilweise Straßenlage	-	2,5 %
A 6	-	Lage im 1. Stock	-	5 %
A 7	-	Lage im 2. Stock	-	7,5 %
A 8	-	Lage im 3. Stock	-	10 %
A 9	-	Lage im Dachgeschoß	-	12,5 %
A 10	-	Wandschräge im Dachgeschoß	-	10 %
A 11	-	für Waschraum	-	5 %
A 12	-	Kochnische im Einzelwohnraum	-	5 %
A 13	-	Bad und WC in einem Raum	-	2,5 %
A 14	-	Nutzfläche 90 - 130 m ²	-	5 %

- 7 -

Top Nr.	Regelnutzwert	Abschläge	Nutzwert/m ²
Top 1 - 4	1,00	-	1,00
Top 5	1,00	A 1	0,80
Top 6	1,00	A 2	0,95
Top 7	1,00	A 2	0,95
Top 8	1,00	A 3, A 4	0,95
Top 9	1,00	A 4, A 5	0,95
Top 10	1,00	A 2, A 4	0,925
Top 11	1,00	A 4, A 5	0,95
Top 12	1,00	A 3, A 6	0,925
Top 13	1,00	A 5, A 6, A 11	0,875
Top 14/15	1,00	A 5, A 6, A 14	0,875
Top 16	1,00	A 3, A 7	0,90
Top 17	1,00	A 5, A 7	0,90
Top 18	1,00	A 2, A 7	0,875
Top 19	1,00	A 5, A 7	0,90
Top 20	1,00	A 3, A 8	0,85
Top 21	1,00	A 5, A 8	0,875
Top 22	1,00	A 2, A 8	0,85
Top 23	1,00	A 5, A 8	0,875
Top 24	1,00	A 3, A 9, A 10	0,75
Top 25	1,00	A 5, A 9, A 10, A 11	0,70
Top 26	1,00	A 2, A 9, A 10, A 12	0,675
Top 27	1,00	A 2, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13	0,60
Top 28	1,00	A 5, A 9, A 10	0,75

- 8 -

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m ²	Nutzwert per m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
---------------------	-------------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------------	---------------------

S O U T E R R A I N

Top 1 - 4	Geschäftslokal mit Lager	191,50	1,00		192
-----------	--------------------------	--------	------	--	-----

H O C H P A R T E R R E

Top 5	Wohnung	56,48	0,80		45
Top 6	Wohnung	85,89	0,95		82
Top 7	Wohnung	61,04	0,95		58

M E Z Z A N I N

Top 8	Wohnung	51,39	0,95		49
Top 9	Wohnung	68,51	0,95		65
Top 10	Wohnung	61,05	0,925		56
Top 11	Wohnung	54,24	0,95		52

1. S T O C K

Top 12	Wohnung	56,87	0,925		53
Top 13	Wohnung	68,95	0,875		60
Top 14/15	Wohnung	121,07	0,875		106

2. S T O C K

Top 16	Wohnung	57,64	0,90		52
Top 17	Wohnung	68,95	0,90		62
Top 18	Wohnung	62,41	0,875		55
Top 19	Wohnung	55,54	0,90		50

- 9 -

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m ²	Nutzwert per m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
---------------------	-------------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------------	---------------------

3. S T O C K

Top 20	Wohnung	51,39	0,85		44
Top 21	Wohnung	69,64	0,875		61
Top 22	Wohnung	58,78	0,85		50
Top 23	Wohnung	55,54	0,875		49

D A C H G E S C H O S S

Top 24	Wohnung	52,55	0,75		39
Top 25	Wohnung	44,64	0,70		31
Top 26	Wohnung	45,68	0,675		31
Top 27	Wohnung	41,57	0,60		25
Top 28	Wohnung	61,80	0,75		46

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1413

=====

- 10 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1) AL-Allgemeine Immobilien

Hietzinger Hptstr. 74
1130 Wien (2-fach)

2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

[Handwritten signature]

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Podkowicz, VO
Telefon: 40 00/90283DW

Dr. Heindl
Senatsrat

7.3. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



KOPIE

Dr. Wilfried KÖHLER
 öffentlicher Notar
 Wien - Donaustadt

WE-BER. für DG
 mit Neufassung

Dr. WILFRIED KÖHLER
 ÖFFENTLICH NOTAR
 WIEN
 DONAUSTADT STR. 1/3
 (BURGERHAUS ZENTRUM)
 TEL. 02242 333505, 203 35 08

180 180

Angeszeigt am **9. OKT. 2001** u. umher B.R.P.
 verbucht
373087
 Finanzamt für Gebühren u.
 Verkehrsteuern in Wien

**Nachtrag zum
 WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

vom 14. Oktober 1994

mit gleichzeitiger Neufassung des Wohnungseigentumsver-
 trages, -----
 abgeschlossen zwischen den in der diesem Vertrag -----
 als **Beilage A**
 angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegen-
 schaft -----
 ----- **GRUNDBUCH 01006 Landstraße, Einlagezahl 1503,** -----
 mit dem Grundstück Nummer 246/10 Baufl.(Gebäude), Baufl.
 (befestigt), Kundmannng. 11, -----
 wie folgt: -----

I.

**Miteigentumsanteile, Nutzwert,
 Wohnungseigentumseinräumung**

- 1) Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der obgenannten Liegenschaft, und zwar mit den in der Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Anteilen, wobei an der Liegenschaft Wohnungseigentum bereits mit Wohnungseigentumsvertrag vom 14.10.1994 begründet wurde. -----
- 2) Für die gegenständliche Liegenschaft wurden unter Berücksichtigung der baulichen Änderungen im Dachgeschoß und des Lifteinbaues mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 8.3.2001, Zahl: MA 16 - Schli-ZS 1842/2001, sowie Gutachten des Dipl.Ing. Hans D.Wistawel, Zivilingenieur für Bauwesen, vom 26.2.2001, die Nutzwerte neu berechnet. -----
 Sämtlichen Vertragsparteien ist das Nutzwertgutachten

- 2 -

bekannt und stimmen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte 5 bzw. 6 der Tabelle zu. -----

Die Vertragsparteien beschließen gleichzeitig eine Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages, mit welcher die seit Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages erfolgten Novellierungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die seither erfolgte höchstgerichtliche Rechtsprechung berücksichtigt wird. -----

- 3) Die Vertragsparteien räumen einander hiemit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der geltenden Fassung (WEG) das ausschließliche Nutzungsrecht an den in der Tabelle in den Spalten 1 und 2 angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft, somit das Wohnungseigentum, ein, die Ehegatten Franz und Ingrid JÖBSTL **gemeinsam**, -
- 4) Die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages berechnen und verpflichten, sofern das Gesetz nicht ausdrücklich anderes vorsieht, alle Vertragsparteien unabhängig davon, ob an allen Objekten der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird oder nicht, sohin auch verbleibende schlichte Miteigentümer bzw. Wohnungseigentümer mit verbleibenden schlichten Miteigentumsanteilen. In diesem Vertrag sind mit der Bezeichnung "Wohnungseigentümer" auch allfällige schlichte Miteigentümer gemeint. -----
- 5) Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungvereinbarung der Miteigentümer unter einander. -----

II.

Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

Umbauten

- 1) Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 13 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. -----

- 3 -

Darüberhinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Ausführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. -----

Die Vertragsparteien räumen sich auch wechselseitig das Recht ein, bei Vorliegen der erforderlichen Baugenehmigungen die ihnen zukommenden selbständigen Räumlichkeiten, insbesondere zum Zwecke der Kategorieanhebung (Einbau von Badezimmer und WC) zu verändern. -----

Solche Baumaßnahmen dürfen nur durch gewerblich befugte Gewerksleute durchgeführt werden, wobei alle öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind und der Baubehörde sowie der Hausverwaltung der Bauführer bekannt zu geben ist. -----

Für den Fall, dass sich daraus die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen bereits jetzt zu, und verpflichten sich desweiteren, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen, wobei die damit in Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat. --

Fernsehanschlüsse

- 2) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Anbringung von höchstens einer Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) je Objekt nur an der hofseitigen Fassade, am Dach oder im Innenbereich einer Loggia sowie auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers gestattet ist, für den Fall, dass weder eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage noch ein Anschluss an einen Kabelnetzbetreiber besteht. Für

- 4 -

den Fall, dass eine solche gemeinschaftliche Empfangsanlage besteht, sind die Anschluss- und Betriebskosten mit dem Betreiber dieser Anlage von jedem Wohnungseigentümer mit einem separaten Anschlussvertrag zu regeln. -----

Allfällige, von Wohnungseigentümern errichtete Satellitenempfangsanlagen auf dem Dach sind auf deren Kosten im Falle eines Dachgeschoßaus- oder -umbaus zu entfernen und nach dessen Fertigstellung wieder auf Kosten des betreffenden Wohnungseigentümers so zu installieren, dass sich hiedurch weder blickmäßig noch lichtmäßig eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Dachgeschoßwohnung bzw. damit verbundener Terrassen ergibt. -

Widmung

- 3) Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro und Ordination). -----

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet. -----

III.

Aufwendungen, Aufteilungsschlüssel, Rücklage, Erhaltung

Aufwendungen

- 1) Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 19 WEG vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen), die Aufteilung im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche. -----

Für Magazine, Abstellräume oder Garagen ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern eine verminderte Nutzfläche, welche in der Weise errechnet wird, dass von der tatsächlichen Nutzfläche anteilmäßig jener Teil abzuziehen ist, welcher dem im Nutz-



wertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschlag entspricht. (Beispiel: Regelnutzwert $1/m^2$ minus Abschlag von $0,6/m^2$, sohin zugrundezulegende Nutzfläche nur $0,4/m^2$ pro m^2 tatsächliche Nutzfläche) -----

- 2) Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten von Miteigentumsanteilen auf die berechtigten Mindestanteile findet nicht statt und verzichtet die kaufende Partei auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. -
- 3) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten samt damit verbundener Prozeß- und Vertretungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig entsprechend den Nutzflächen zu tragen. Die Regreßansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter geltend zu machen. -----

Haftungseinschränkung hinsichtlich Altmietei

- 4) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass zumindest im Falle noch vorhandener Altmietverhältnisse im Hause seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen (z.B. Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gestellt werden könnten. Sollten sich Forderungen der Mieter auf Zahlungen beziehen, die von diesen vor der Wohnungseigentumsbegründung geleistet wurden, so haften dafür im Innenverhältnis jene Wohnungseigentümer, deren Objekte an diese Mieter bis zum Tage der Wohnungseigentumsbegründung vermietet waren bzw. noch vermietet sind. -----

Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass sich nach mietrechtlichen Vorschriften ein Anspruch der Mieter auf Dotierung einer Hauptmietzinsreserve (§ 20 MRG) ergibt. Sollten in diesem Zusammenhang Forderungen seitens der Mieter gestellt werden, so haftet jeder Wohnungseigentümer für jene Beträge, die nach mietrechtlichen Vorschriften für das ihm zur ausschließ-

- 6 -

lichen Nutzung überlassene Objekt in der Hauptmietzinsreserve auszuweisen sind. Dies gilt auch für jene Beträge, die im Zuge eines allfälligen Verfahrens nach §§ 18ff MRG auf das Objekt entfallen. -----

Rücklage

- 5) Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen gemeinschaftlichen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 16 WEG) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt jeweils dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. -----

Bis auf weiteres wird ein monatlicher Rücklagenbetrag von S 3,-/m² entsprechend der Nutzflächenberechnung nach Vertragspunkt III. 1) eingehoben. -----

Erhaltungsarbeiten

- 6) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon ausgenommen ist jedoch die Erhaltung der Fenster und Aussentüren, der Oberflächenbeläge der Loggien, Balkone und Terrassen sowie technischer Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler) im inneren der einzelnen Objekte; die Ausnahme gilt jedoch nicht für fest installierte Versorgungsleitungen, deren Erhaltung jedenfalls der Gemeinschaft obliegt. -----

- 7) Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt von § 19 Abs 1 WEG abweichende Regelung des Aufteilungsschlüssels ist als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 19 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen. -----

Umbauten an allgemeinen Teilen

- 8) Ist im Einzelfall eine Zusammenlegung oder Trennung von

- 7 -

Wohnungseigentumsobjekten nur durch Einbeziehung von Gangflächen oder Gang-WC sinnvoll durchzuführen, erklären alle Wohnungseigentümer bereits jetzt hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung, da sich durch die Einbeziehung solcher Allgemeinflächen in ein Wohnungseigentumsobjekt auch die anteiligen Betriebskosten der nicht hiervon betroffenen Wohnungseigentümer verringern. -----

Diese Zustimmung gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass hiedurch nicht in den Bestand oder die Nutzung der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. -----

Personenaufzug

- 9) Die Wohnungseigentümer haben zugestimmt, dass auf Kosten der AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft bzw. deren Rechtsnachfolgern der Einbau eines Personenaufzuges vorgenommen wurde. -----

Die Benützung dieses Personenaufzuges steht jenen Wohnungseigentümern bzw. Mietern zu, denen das Recht zur Mitbenützung (in der Regel gegen Bezahlung eines Anteiles an den Errichtungskosten) von dem vorgenannten Errichter eingeräumt wurde. Die Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten dieses Personenliftes sind von den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern im vereinbarten anteiligen Ausmaß zu tragen, wenn eine solche separate Vereinbarung nicht getroffen wird, sind diese Kosten nach Maßgabe der Verhältnisse der Nutzfläche ihrer Bestandräumlichkeiten zur Gesamtnutzfläche jener Bestandräumlichkeiten mitzutragen, deren Eigentümer an der Aufzugsanlage teilnehmen. -----

Dachgeschoßausbau

- 10) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, davon Kenntnis zu haben, dass der Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft das ausschließliche Recht zum Ausbau des Dachgeschoßes in dem durch die Bauordnung möglichen Ausmaß und Umfang (allenfalls auch mit einer Aufstockung des Gebäudes) Eigentumswohnungen zu schaffen, eingeräumt wurde. -----

- 8 -

Festgestellt wird, dass der Verzicht der anderen Wohnungseigentümer auf Nutzung des Dachgeschoßes und die Zustimmung zum Ausbau desselben im Sinne des vorstehenden Absatzes bereits bei der Bemessung des Kaufpreises, mit welchem Wohnungseigentümer von der AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft Wohnungen erworben haben, berücksichtigt wurde. -----

Die Kosten der Errichtung der Dachgeschoßwohnungen trägt ausschließlich die AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Dachgeschoßes, wobei festgestellt wird, dass der Ausbau des Dachgeschoßes samt Einbau des Liftes vor Unterfertigung des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag bereits abgeschlossen ist. -----

Der Bauführer für die Errichtung des Dachgeschoßes im Sinne dieses Vertragspunktes war verpflichtet, eine angemessene Bauschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und den Miteigentümern vor Baubeginn nachzuweisen und die Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls entstehenden Schäden vollkommen schad- und klaglos zu halten. -----

Festgestellt wird, dass der vorgenannte Dachgeschoßausbau bereits entsprechend der Baugenehmigung erfolgt ist, und die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen in der diesem Vertrag zugrundeliegenden Entscheidung der MA 16 und dem entsprechenden Gutachten (Vertragspunkt I. 2)) bereits berücksichtigt sind und die Eigentümer der bereits abverkauften Dachgeschoßwohnungen in der angeschlossenen Tabelle ./A angeführt sind. -----

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass hinsichtlich Dachterrassen, die allenfalls den im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnungen zugeordnet sind, Bodenbelag und Geländer (welcher Natur immer) Teil dieser Eigentumswohnung sind. Allfällige daran vorzunehmende Erhaltungsarbeiten sind auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der Dachgeschoßwohnung durchzuführen.



- 9 -

Bei auftretenden Undichtheiten in diesen Bereichen, die auf normale Abnutzungserscheinungen der allgemeinen Teile der Liegenschaft zurückzuführen sind, trägt allfällige Reparaturen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Betriebskosten für die durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau entstandenen Wohnungseigentumsobjekte sind ab Fertigstellungsanzeige oder Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben, spätestens jedoch ab der tatsächlichen Benützung, durch die jeweiligen Eigentümer zu entrichten. -----

IV. Verwaltung

- 1) Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt. -----
 Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß § 17 Abs 1 WEG zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters (§ 17 Abs 1 Z 4 WEG idF der WRN 1999), rückständige Zahlungen von Miteigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen. -----

Versicherungen

- 2) Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Wohnungseigentümer in allenfalls bereits bestehende Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten und erklären sich weiters damit einverstanden, dass die Hausverwaltung die üblichen und zweckmäßigen Versicherungen für die gesamte Anlage abschließt. Dazu zählen jedenfalls Versicherung gegen Brand, Wasser- und Sturmschaden sowie eine angemessene Haftpflichtversicherung für Schäden Dritter, die auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft möglicherweise entstehen. -----

**V.
Aufsandung**

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft -
----- GRUNDBUCH 01006 Landstraße, Einlagezahl 1503, -----
nachstehende Eintragungen vorgenommen werden: -----

- a) **in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes:** -----
die Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum", -----
- b) **im Eigentumsblatt:** -----
bei den in der Tabelle Spalte 3 genannten Eigentümern die Einverleibung der berechtigten Eigentumsanteile laut Spalte 5 bzw. 6 der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Objekten, -----
- c) **im Lastenblatt:** -----
Die Ersichtlichmachung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG. -----

**VI.
Sonstiges**

- 1) Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen in Ansehung der Vertragsparteien auf deren Erben und Rechtsnachfolger über und sind auf diese zu überbinden.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages trägt die Firma AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN Aktiengesellschaft zur Gänze. -----

**VII.
Vollmacht**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen -----
Herrn öffentl. Notar Dr. Rudolf KAINDL,
1220 Wien, Donaustadtstraße 1/3,
Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie etwa notwendiger Nachträge oder Ergänzungen desselben allenfalls erforderlich sein werden, soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen.



verbunden sind.

Wien, am 07. Juni 2001

Wien, am 07.08.2001

AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN
AKTIENGESELLSCHAFT

J. Steup

Wien, am 03. Okt. 2001

Anton Wies
03.05.1968

Wien, am 19. Mai 2001

richtig: Wien, am 19.06.2001

Magno Dörner 2.1.73
Wien, am 27.06.2001

H. Polzer 26.3.63

Wien, am 02. Juli 2001

Franz Jöchl 19.11.54

Ingrid Jöchl 18.9.56

Wien, am 01. Aug. 2001

[Signature] 26.05.1945

Wien, am 08. Aug. 2001

Lydia Schuster 8.11.1949

Wien, am 22. Aug. 2001

Walter Ley 10.2.1970

Wien, am 27. Sep. 2001

Upse-P. 14.5.1964

B.R.Z. 2175/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von Herrn Dieter STEUP,
geboren am 18.02.1973 -----
(achtzehnten Februar neunzehnhundertdreiundsiebzig), -----
kaufmännischer Angestellter, in A-1010 Wien, Graben 31/5 wird -----
hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 07.06.2001 (siebenten Juni zweitausendeins) -----



B.R.Z. 2281/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von -----
Frau Doktor Dagmar HÖFINGER, geboren am 02.01.1973 -----
(zweiten Jänner neunzehnhundertdreiundsiebzig), Ärztin, in A-1030 -
Wien, Oberzellergasse 20/38 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 19.06.2001 (neunzehnten Juni zweitausendeins) -----



Dr. WILFRIED KOHLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN
(BÜROGESCHÄFTSSTELLE)
TEL. 0222 / 203 35 05, 203 35 0

B.R.Z. 2411/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von -----
Herrn Doktor Roland GERLACH, geboren am 26.03.1963 -----
(sechszwanzigsten März neunzehnhundertdreiundsechzig), -----
Rechtsanwalt, in A-1010 Wien, Köllnerhofgasse 6 wird hiermit -----
beglaubigt. -----

Wien, am 27.06.2001 (siebenundzwanzigsten Juni zweitausendeins) ---



B.R.Z. 2468/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift -----
1.) von **Herrn Franz JÖBSTL**, geboren am 19.11.1954 -----
(neunzehnten November neunzehnhundertvierundfünfzig), -----
Musiklehrer, in A-9400 Wolfsberg, Spatzenweg 3 und -----
2.) von **Frau Ingrid JÖBSTL**, geboren am 18.09.1956 -----
(achtzehnten September neunzehnhundertsechsfünfzig), -----
kaufmännische Angestellte, in A-9400 Wolfsberg, Spatzenweg 3 --
wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 02.07.2001 (zweiten Juli zweitausendeins) -----



B.R.Z. 2933/2001

Die Echtheit der Zeichnung der Firma **AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN** -----
AKTIENGESELLSCHAFT, in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74 -----
 vertreten durch **Herrn Helmut Ruediger SCHOLZ**, geboren am -----
 16.11.1941 (sechzehnten November neunzehnhunderteinundvierzig), ---
 Vorstandsdirektor, ebenda, als selbständig vertretungsbefugter ---
 Vorstand wird hiermit beglaubigt. -----

Gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig litera a) der Notariats- ---
 ordnung bestätige ich aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in ---
 das mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung geführte ---
 Firmenbuch, dass die obgenannte Firma unter FN 115448 b eingetragen ---
 ist sowie die alleinige Vertretungsberechtigung des Obgenannten in ---
 der angeführten Funktion für genannte Gesellschaft. -----
 Wien, am 07.08.2001 (siebenten August zweitausendeins) -----



B.R.Z. 3071/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von -----
Herrn Ingenieur Walter HUBENY, geboren am 10.02.1970 -----
 (zehnten Februar neunzehnhundertsiebzig), kaufmännischer -----
 Angestellter, in A-1030 Wien, Kundmangasse 11/34 wird hiermit ---
 beglaubigt. -----

Wien, am 22.08.2001 (zweiundzwanzigsten August zweitausendeins) ---



B.R.Z. 2845/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von **Herrn Magister** -----
Johann LEHMANN, geboren am 26.05.1945 -----
(sechszwanzigsten Mai neunzehnhundertfünfundvierzig), Richter, -
in A-1030 Wien, Kundmangasse 11/18 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 01.08.2001 (ersten August zweitausendeins) -----



[Handwritten signature]
Öff. Notar

B.R.Z. 2893/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von **Frau Lydia** -----
SCHNITZER, geboren am 08.11.1949 -----
(achten November neunzehnhundertneunundvierzig), Logopädin, in ----
A-1030 Wien, Baumannstraße 5/12A wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 06.08.2001 (sechsten August zweitausendeins) -----



[Handwritten signature]

B.R.Z. 3297/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von **Frau** -----
Ulrike Christiane GASSER-PRUIM, geboren am 14.05.1964 -----
(vierzehnten Mai neunzehnhundertvierundsechzig), Angestellte, in --
A-1030 Wien, Kühbeckgasse 4/26 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 21.09.2001 (einundzwanzigsten September zweitausendeins) -



B.R.Z. 3477/2001

Die Echtheit der persönlichen Unterschrift von -----
Herrn Andreas Oliver STRASSL, geboren am 03.05.1968 -----
(dritten Mai neunzehnhundertachtundsechzig), Filmproduzent, in ----
A-1020 Wien, Sellenygasse 2-4/43 wird hiermit beglaubigt. -----

Wien, am 03.10.2001 (dritten Oktober zweitausendeins) -----



Beilage ./A

- 1 -

TABELLE
zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft
GRUNDBUCH 01006 Landstraße, Einlagezahl 1503,
1030 Wien, Kundmanngasse 11,

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1413 Ant.	zukünftige Mindestant. 1t. neuer NW-Feststellg. in 1680 Ant.	verb. Ant. in 1680 Ant.
<u>SOUTERRAIN</u>					
1-4	Geschäft mit Lager	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 74, FN 115448 b	192		
<u>HOCH- PARTERRE</u>					
5	Wohnung	W.O.	45	45	
6	Wohnung	W.O.	82	82	
7	Wohnung	W.O.	58	58	
<u>MEZZANIN</u>					
8	Wohnung	W.O.	49	50	
9	Wohnung	W.O.	65	66	
10	Wohnung	W.O.	56	58	

Dr. WILFRIED KÖRNER
ÖFFENTLICHE
1220
DONAUS
(BÜROHAUS-
TEL. 0222 20380 180 66

- 2 -

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1413 Ant.	zukünftige Mindestant. lt.neuer NW-Feststellg. in 1680 Ant.	verb.Ant.in 1680 Ant.
11	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	52	53	
1. STOCK					
12	Wohnung	GERLACH Roland Dr., geboren am 26.3.1963, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 6,	53	55	
13	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	60	64	
14/15	Wohnung	W.O.	106	112	
2. STOCK					
16	Wohnung	GASSER-PRUIM Ulrike Christiane, geboren am 14.5.1964, 1030 Wien, Kühbeckgasse 4/26,	52	56	
17	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	62	67	
18	Wohnung	LEHMANN Johann Mag., geboren am 26.5.1945, 1030 Wien, Kundmangasse 11/18,	55	59	
19	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	50	54	

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1413 Ant.	zukünftige Mindestant. lt. neuer NW-Feststellg. in 1680 Ant.	verb. Ant. in 1680 Ant.
3. STOCK					
20	Wohnung	SCHNITZER Lydia, geboren am 8.11.1949, 1030 Wien, Baumannstr.5/12A	44	50	
21	Wohnung	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	61	68	
22	Wohnung	w.o.	50	56	
23	Wohnung	JÖBSTL Franz, geboren am 19.11.1954, JÖBSTL Ingrid, geboren am 18.9.1956, 9400 Wolfsberg, Spatzenweg 3	zus. 49	zus. 54	27 27
DACH- GESCHOSS					
24	Wohnung Terrasse	HUBENY Walter Ing., geboren am 10.2.1970, 1030 Wien, Kundmanng. 11/34	39	57	
25	Wohnung 2 Terrassen	STEUP Dieter, geboren am 18.2.1973, 1010. Wien, Graben 31/5,	31	83	
26	Wohnung 2 Terrassen	HÖFINGER Dagmar Dr., geboren am 2.1.1973, 1030 Wien, Oberzellergasse 20/38	31	74	

- 4 -

1	2	3	4	5	6
Geschoss top.Nr.	Bestand- gegenstand	Eigentümer	derzeitige Mindestant. in 1413 Ant.	zukünftige Mindestant. lt. neuer NW-Feststellg. in 1680 Ant.	verb. Ant. in 1680 Ant.
27	Wohnung 2 Terrassen	AL-ALLGEMEINE IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT	25		
28	Wohnung 2 Terrassen	STRASSL Andreas, geboren am 3.5.1968, 1020 Wien, Sellenyg. 2-4/43	46	75	

insgesamt 1680

7.4. PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG



Wien, am 12.08.2024
GF332489

Protokoll

Wohnungseigentümersammlung vom 17. April 2024
1030 Wien, Kundmangasse 11

In der „Rustler Lounge“ der HV Rustler, Lehnergasse 3, 1150 Wien

I. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit/Beschlussfähigkeit:

Herr Kratzer und Herr Schäffer begrüßen die anwesenden Wohnungseigentümer:innen bzw. deren bevollmächtigte Vertreter:innen, bedanken sich für das Erscheinen und verleihen der Hoffnung auf angenehme und konstruktive Zusammenarbeit Ausdruck. Anwesende Eigentümer:innen bzw. deren bevollmächtigte Vertreter:innen laut Anwesenheitsliste:

140/1.680 NW = 8,33 %
Beschlussfähigkeit: nicht gegeben

Für die Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG:

Real Estate Manager:

Martin Kratzer, B.A. Tel.: 01/891 39 DW 521, kratzer@rustler.eu

Junior Real Estate Manager:

Florian Schäffer, Tel.: 01/891 39 DW 522, schaeffer@rustler.eu

Anmerkung: Alle im Protokoll genannten Personen werden ohne Titel angeführt.

Aufgrund der WEG Novelle 2022 ist die Zustimmung eines Wohnungseigentümer:innen für den digitalen Versand von Verwaltungsunterlagen erforderlich. So Sie uns nicht gegenteilig anweisen, verwenden wir die uns bekannte, bisher verwendete E-Mailadresse bis auf Widerruf weiter. Andernfalls ersuchen wir höflich um Bekanntgabe einer aktuellen Versandadresse.

II. Tagesordnung:

Als Tagesordnungsthemen vorgesehen sind folgende:

1. Vorstellung des Verwaltungsteams
2. Finanzbericht
3. Allfälliges

1. Finanzbericht

Die Hausverwaltung gibt die rechnerischen Salden per 16.04.2024 wie folgt bekannt:

Betriebskosten Allgemein:	Aktivsaldo	€ 41.300 (rd. € 3.458,32)
Rep. Rücklage:	Aktivsaldo	€ 95.670,11 (rd. € 1.830,63)

Die Anwesenden werden auf die gesetzliche Mindestrücklage gemäß WEG Novelle 2022, welche ab 01.07.2022 in Kraft tritt, hingewiesen. Die Reparaturrücklage wurde ab 01.01.2024 auf € 1,06 pro m² erhöht.

Ergänzend verweist HV Rustler auf die Bestimmungen des § 32 Abs 9 WEG, wonach Wohnbeitragszahlungen am 5. des jeweiligen Kalendermonats fällig sind. Gem. § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten Klage einzubringen und die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

2. Allfällige Hausangelegenheiten

a. Abblättermde Farbe im Stiegenhaus

Es wurde angemerkt, dass die Farbe im Stiegenhaus wieder beginnt abzublättern. Deshalb wurden mehrere Angebote eingeholt, um einen Überblick zu erhalten. Hierzu wird es noch einen Umlaufbeschluss geben.

b. Erneuerung Bleistrangleitung

Aufgrund einer schadhafte Leitung im Haus wurde festgestellt, dass noch Bleileitungen vorhanden sind. Deshalb wurde ein Angebot eingeholt, zum Tausch dieser. Leider kann kein seriöses Angebot eingeholt werden, um die Gesamtkosten zu erheben, da verschiedene Posten nicht abzuschätzen sind. Wir versuchen, eine Kostenschätzung zu erhalten und werden dann einen Umlaufbeschluss versenden, ob die Arbeiten durchgeführt werden sollen.

c. Umrüstung Aufzugsnotruf

Aufgrund von Frequenzabschaltungen müssen die Notrufe modernisiert werden, damit hier weiterhin gewährleistet wird, dass der Notruf funktioniert. Deshalb wurde hierzu die Freigabe erteilt. Die Kosten belaufen sich auf ungefähr € 790,00

d. Verzinsung Reparaturrücklage

Es wurde der Wunsch geäußert, dass wir einen besseren Zinssatz für das Konto erfragen sollen. Nach einem Telefonat mit der Bank, konnten uns folgende Zinssätze vorgeschlagen werden. Die Habenverzinsung beträgt 1,25% p.a. und die Sollverzinsung 5,75% p.a.

Abschließend bedanken sich Herr Kratzer und Herr Schäffer bei allen anwesenden Wohnungseigentümer:innen sowie deren Vertreter:innen für die konstruktive Einbringung in die Diskussion und hoffen weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit.

Die zur Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienenen Eigentümer:innen werden ersucht, binnen 14 Tagen ab Zustellung des Protokolls (Versanddatum: 13.08.2024) zu den Diskussionsthemen/angestrebten Beschlussfassungen Stellung zu beziehen, so sie mit diesen nicht konform gehen.

Ihre Gebäudeverwaltung Rustler

Verteiler: ergeht gleichlautend an alle Eigentümer:innen
Aushang Anschlagtafeln

Beilage: Anwesenheitsliste