

Bewertungsgutachten

über die Liegenschaft

EZ 18, KG 19029 Unterried

Wohnhaus mit der Adresse 3172 Ramsau, Unterdörfel 33

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung der Marijo SIVRIC (geb. 26.3.1981) gehörenden Liegenschaft
wegen bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 7 E 1853/25 p

Bewertungstichtag: 31.3.2026

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 5. März 2026, zur Feststellung des Verkehrswertes des dem Herrn Marijo SIVRIC, geb. 26.3.1981, gehörenden Wohnhauses mit der EZ 18, KG 19029 Unterried, wegen bewilligter Zwangsversteigerung.

2) Bewertungstichtag

31.3.2026 als Tag des Lokalaugenscheins

3) Grundlagen

- Grundbuchsauszug mit Abfragedatum vom 27.2.2026
- NÖ-Atlasausdruck vom 5.3.2026
- Lokalaugenschein am 31.3.2026, von 9:30 bis 10:30 unter Anwesenheit des Verpflichteten Herrn Marijo Sivric
- Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Ramsau vom 3.3.2026
- Erhebungen beim „Gemeindechronisten“ Dr. Vonwald vom 20.4.2026
- Abfrage Altlastenatlas vom 13.4.2026
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2026
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
 - Ö-Norm B 1802

B) BEFUND

1) Grundbuchstand

KATASTRALGEMEINDE 19029 Unterried EINLAGEZAHL 18
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

Letzte TZ 1567/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.28	Bauf. (10)	101	Unterdörfl 33
34/5	GST-Fläche	1967	
	Bauf. (10)	161	
	Bauf. (20)	198	
	Wald(10)	1608	
GESAMTFLÄCHE		2068	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Marijo Sivric

GEB: 1981-03-26 ADR: Unterdörfl 33, Ramsau 3172

f 168/2014 Einantwortungsbeschluss 2013-07-26 Eigentumsrecht

***** C *****

9 a 1679/2022 Pfandurkunde 2022-12-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--

für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)

b 740/2025 Hypothekarklage

(2 Cg 16/25a - Landesgericht St. Pölten)

10 a 1567/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 188.725,71 samt Zinsen EUR

6.880,62, Kosten EUR 7.380,80, Antragskosten EUR 2.096,78

für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen - FN 075316i

(7E 1853/25p)

(im Range wie C-LNR.9a)

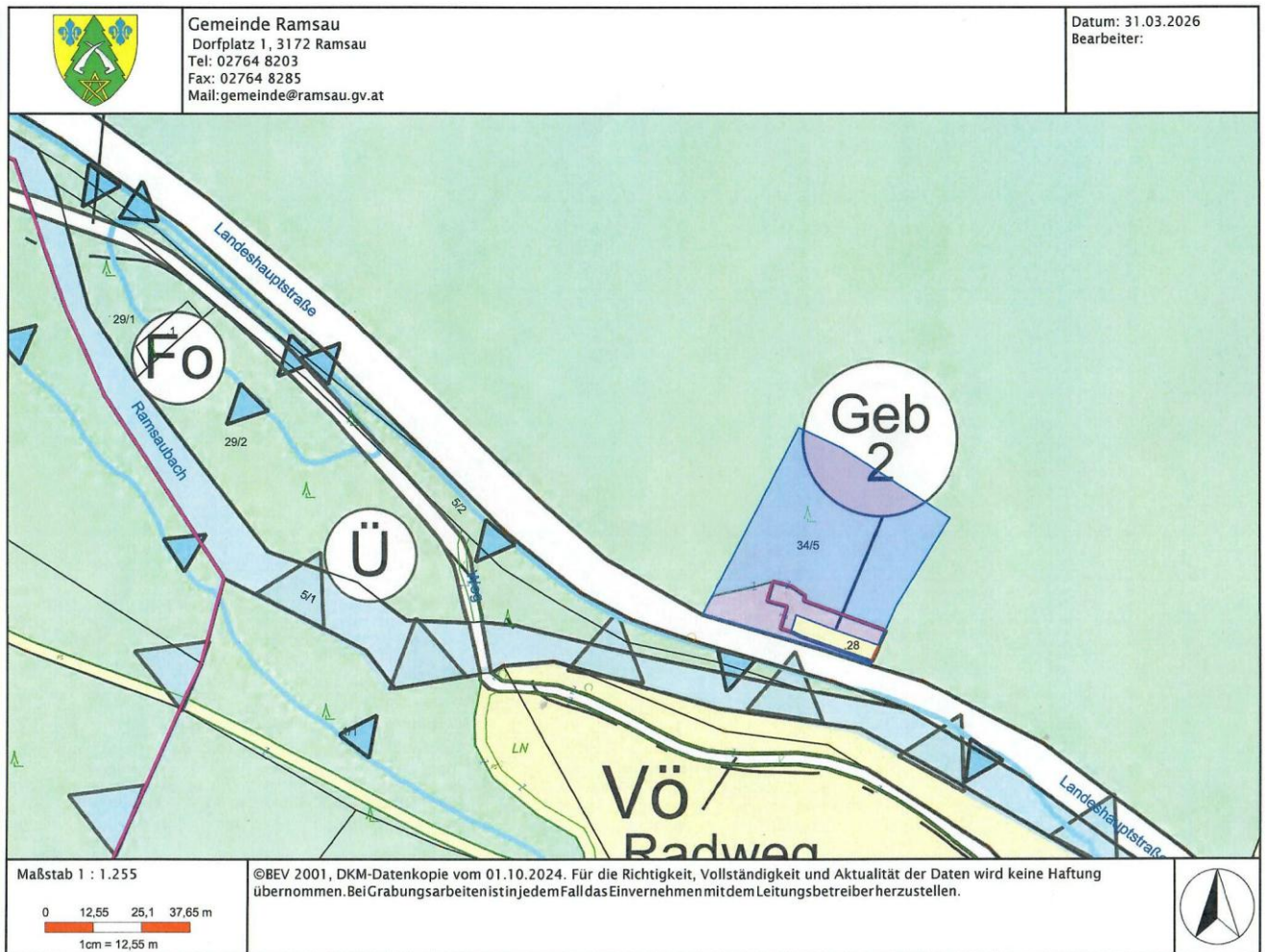
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Zum Stichtag 31.3.2026 gab es bei der Gemeinde Ramsau einen Abgaberrückstand in Höhe von € 11,46.

2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften

Die Grundstücke .28 und 34/5 der EZ 18 liegen mit ihren gesamt 2.068 m² zur Gänze im Grünland Glf, die Baulichkeiten haben die Widmung Geb, erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas enthalten.



3) Lage

Die ungefähr rechteckige Liegenschaft mit einer Breite von ca. 45 m und Tiefe von ca. 46 m grenzt mit ihrer Südwestseite direkt an die Landeshauptstraße von Hainfeld nach Ramsau. Die Liegenschaft liegt im Bezirk Lilienfeld, in der Ramsauer Katastralgemeinde Unterried, Luftlinie ca. 2,2 km in nordwestlicher Richtung vom Ortszentrum von Ramsau entfernt.

Das Grundstück liegt etwas erhöht über dem Straßenniveau, auf einem steilen, felsigen, nach Südwesten hin abfallenden Hang. Ramsau (ca. 900 Einwohner) befindet sich südlich von Hainfeld, ca. 39 km südöstlich von St. Pölten und verfügt über ein Kaufhaus, Volksschule und Kindergarten. Ramsau ist über die VOR – Buslinie 695 an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

4) Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich ein laut Herrn Sifric in den 1960er Jahren errichtetes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Vom „Gemeindechronisten“ Dr. Vonwald wurde mir mitgeteilt, dass es bereits in der 1920er Jahren Baulichkeiten auf der Liegenschaft gegeben haben soll, wenn auch nicht bekannt ist, in welchem Ausmaß. Im Laufe der Zeit haben verschiedenen Um- und Zubauten stattgefunden, sodass nun insgesamt sechs Wohnung, eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze im Freien vorhanden sind. Von diesen Wohnungen wurden zwei gemeinsam als eine vermietet, in einer wohnt der Eigentümer und drei weitere Wohnungen sind ebenfalls vermietet. Die übrige Grundstücksfläche ist wegen ihrer Steilheit wenig nutzbar.

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Netze für Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.

Im Bauakt der Gemeinde finden sich keine Unterlagen zur ursprünglichen Bauführung. Im Hausakt findet sich lediglich:

- 30.12.1991: Bauanzeige Erneuerung Dachkonstruktion
- 4.11.1992: Baubewilligung Zubau mit der ZI: 09/92
- 4.8.1997: Bauanzeige Errichtung Terrassenüberdachung

Eine Fertigstellungsmeldung für die Baubewilligung aus 1992 liegt nicht vor.

5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den aufliegenden Plänen entnommen, und, so notwendig, durch Wahrnehmungen beim Lokalaugenschein ergänzt. So fehlt zum Beispiel für das gesamte Dachgeschoss eine planliche Darstellung.)

Wohnung W1 (EG):

Wohnküche	11,55m ²	
Wohnschlafraum	21,61m ²	
<u>Bad/WC am Gang</u>	<u>2,80m²</u>	
Wohnnutzfläche W1		35,96m ²

Wohnung W2 (EG):

Wohnküche	11,55m ²	
Wohnschlafraum	21,61m ²	
<u>Bad/WC am Gang</u>	<u>2,67m²</u>	
Wohnnutzfläche W2		35,83m ²

Wohnung W3:

Wohnküche im OG	10,28m ²	
Wohnraum im OG	21,61m ²	
Bad/WC im DG	ca. 2,7m ²	
<u>Schlafräume im DG</u>	<u>ca. 33 m²</u>	
Wohnnutzfläche W3		68m ²

Wohnung W4:

Wohnküche im OG	10,28m ²	
Wohnraum im OG	21,61m ²	
Kabinett im OG	5,88m ²	
Bad/WC OG-DG	17,40m ²	
<u>Schlafräume im DG</u>	<u>ca. 46 m²</u>	
Wohnnutzfläche W4		101m ²

Wohnung W5 und W6 (OG):

Windfang	3,80m ²	
Vorraum	7,41m ²	
Abstellraum	1,46m ²	
Bad/WC	2,66m ²	
Küche	8,92m ²	
Zimmer	12,11m ²	
Zimmer	12,97m ²	
Vorraum	4,90m ²	
Wohnraum	33,55m ²	
<u>Bad/WC</u>	<u>2,45m²</u>	
Wohnnutzfläche W5 und W6		90,23m ²
Balkon	4,65m ²	
Balkon	5,67m ²	

Weitere Räume (alle im EG):

Zugang	12,60m ²
Gang	10,48m ²
WC	1,04m ²
3. Bad	2,73m ²
Gemeinschaftswaschküche	10,40m ²
Kellerraum	14,05m ²
Doppelgarage	24,40m ²
Waschküche im Zubau	5,08m ²
WC/Dusche im Zubau	2,80m ²
Abstellraum im Zubau	12,20m ²
Heizraum im Zubau	12,20m ²
Terrasse überdacht	33,00m ²
Vorraum im DG	ca. 15 m ²

Mauerwerk: Streifenfundamente in Ortbeton, aufgehendes Mauerwerk im Altbau mit Mauerstärke 50cm, im Zubau 25cm Hohlblocksteine, Zwischenwände 10cm bis 25cm Ziegelmauerwerk, Decke über Erdgeschoss Massivdecke, über Obergeschoss Holztrammede, Vollwärmeschutzfassade mit ca. 15cm Dämmstärke

Dach Wohnhaus und Zubau: Satteldächer mit keramischer Deckung auf Holzdachstuhl, Verblechungen Alu pulverbeschichtet und verzinktes Eisenblech

Heizung: Gebäudezentralheizung über Holzvergaserkessel ATTACK 45 DPX Profi, BJ 2015, Nennwärmeleistung 45 kW, ein Warmwasser – Pufferspeicher 1.000 l, ein angeschlossener Brauchwasserspeicher ca. 500 l, mit elektr. Heizpatrone, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper, im Bad/WC der W4 elektr. Fußbodenheizung und elektr. Handtuchheizkörper

Türen: weiß beschichtete Holztüren in Stahlzargen versetzt, Eingangstüren: Kunststoff - Isolierglastüren

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden, BJ 1993 und 2015, Balkontüren BJ 2019

Doppelgarage: Estrichboden, zwei Metall-Kipptore

Überdachte Terrasse: Sockel, gemauert, Holzkonstruktion, Pultdach mit Falzblecheindeckung

Weitere Ausstattungen: siehe Fotodokumentation

Außenanlagen: straßenseitig arrondiert durch Holzlatten - Metallzaun auf gemauerten Fundament, Zufahrt asphaltiert, hangseitig unzugängliche steile, felsige Wand mit einigem Baum- und Strauchwerk aus Naturverjüngung, oberhalb des Wohnhauses gibt es noch ein Schuppengebäude aus Holz, ca. 3m x 2,5m, das aber beim Lokalausgang nicht zugänglich war

6) Bestandverhältnisse

Die Wohnungen W1 bis W3, sowie die Wohnung W5/6 sind zum Stichtag alle unbestritten zu einem Pauschalmietzins, d.h. inklusive Betriebs- und Heizkosten, vermietet, die Wohnung W4 wird vom Eigentümer selbst genutzt. Details in den Beilagen und/oder in der untenstehenden Tabelle.

7) Erhaltungszustand und Baumängel

Das Wohnhaus hinterlässt sehr unterschiedliche Eindrücke: Die Vollwärmeschutzfassade ist straßenseitig in einem guten Zustand, hangseitig ist das Wärmedämmmaterial aber ungeschützt, es fehlt das Glasfasergitter samt Kunstharz – Reibputz. Diese Gegensätze setzen sich auch im Inneren fort; so gibt es z. B. Feuchteschäden und bereits Schimmelbildung im Bereich der Gemeinschaftswaschküche und des Abstellraumes im EG. Außer diesen Feuchteschäden sind keine Baumängel und daraus resultierende Bauschäden erkennbar, daher ist auch keine über die normale Alterswertminderung hinausgehende Abwertung vorzunehmen, lediglich Fertigstellungsarbeiten wie z.B. die Malerarbeiten in der Waschküche und die Fertigstellung der Fassade, sind anzusetzen.

C) BEWERTUNG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§2 Absatz 2 LBG). Nach § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren § 4

das Ertragswertverfahren § 5

das Sachwertverfahren § 6

zur Anwendung. Es ist Aufgabe des Sachverständigen (§ 7 LBG), das der jeweiligen Problemstellung entsprechende Verfahren auszuwählen.

Das Ertragswertverfahren ist die Basis bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Wohn-/Geschäftshäusern, die überwiegend vermietbar oder vermietet sind und der Wert sich letztendlich daran bemisst, welchen Ertrag man mit einer Liegenschaft erzielen kann. Dessen ungeachtet ist beim Ertragswertverfahren bei der Komponente Grundwert auf der Basis von Vergleichswerten zu ermitteln.

Bei dieser Liegenschaft war es mir nicht möglich eine genügend große Anzahl von Vergleichsliegenschaften, die in letzter Zeit verkauft wurden, zu finden. Daher habe ich den Wert von Baugründen in dieser Gegend nach meiner Erfahrung und Marktbeobachtung, Daten der Kaufpreissammlung von ImmoNet ZT, sowie den Auskünften des Gemeindeamtes Ramsau mit € 80,-/m² - nicht aufgeschlossen – bewertet.

Die gewöhnliche Lebensdauer von Wohnhäusern in normaler Bauweise beträgt entsprechend den Literaturhinweisen ca. 75 Jahre. Das genaue Gebäudealter ist hier zwar nicht bekannt, aber es wurde gut instandgehalten, die Elektrik, das Dach und die Fenster erneuert. Ich setze daher als fiktives Baujahr das Jahr 1985 an und komme damit auf ein Alter zum Stichtag von 41 Jahren und eine Restnutzungsdauer von ca. 34 Jahren.

1. Mietentgelte:

Für die Berechnung des Ertragswertes der Baulichkeiten muss man überprüfen, ob die derzeitigen Mietentgelte auch nachhaltig erzielbar sind. Das ist bei den Wohnungen W1, W2, W3 und W5/6 sicher möglich, da der Pauschalmietzins extrem niedrig vereinbart wurde. Für die Wohnung W4 – die derzeitige Eigentümerwohnung, setze ich ein ortsübliches Mietentgelt an.

Der Immobilienpreisspiegel 2026 des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögensstreuhänder weist für Mietwohnung im Bezirk Lilienfeld, für welche die Mietzinsober-

grenzen nach §16 Abs.2 MRG nicht gelten, in mäßiger Wohnlage, brauchbar bis 50 m², einen Mietpreis von € 5,72 / m² und für Mietwohnungen ab 50m² einen Mietpreis von ca. € 5,22 / m² aus. (Diese Werte liegen alle unter dem Richtwertmietzins 2026 für Niederösterreich von € 6,92.) Da die Wohnung W4 noch einige Besonderheiten aufweist, ziehe ich von den Preisspiegelwerten noch einiges ab, um sie an die im Bezirk üblichen Werte anzupassen. Die Doppelgarage ist mit mehreren Wohnungen mitvermietet.

Um den Hauptmietzins aus den Pauschalmietzinsen herauszurechnen, habe ich die jährlichen Betriebs- und Heizkosten erhoben und dort, wo mir keine Daten vorliegen, durch angenommene Praxiswerte aus dem Bezirk ergänzt. (Es wurde mir auch von Herrn Sivric zugesagt mir die Werte der Vorjahre zu übermitteln, aber das hat leider nicht stattgefunden.):

Kanalgebühr	€ 1.224,80
Müllabfuhr	€ 520,00
Seuchenvorsorge	€ 15,00
Wasser	€ 400,00 (Annahme, da derzeit keine Wassergebühr vorgeschrieben wird)
Grundsteuer	€ 31,60
Gebäudeversicherung	€ 600,00 (Annahme)
Allgemeinstrom	€ 200,00 (Annahme)
Rauchfangkehrer	€ 150,00 (Annahme)
Brennholz	€ 3.500,00 (Annahme)
<u>Wartung Heizkessel</u>	<u>€ 200,00 (Annahme)</u>
Summe Jahresbetriebs- und Heizkosten	€ 6.841,40
Summe Wohnnutzflächen	331 m ²
Monatliche BK und HK pro m ² :	€ 7.000,-- / 12 / 331 = € 1,76/m ²

Zinsliste für 3072 Ramsau, Unterdörf 33

Top	Lage	Mieter	Nutzfläche m ²	Mietbeginn	Mietdauer	Mitziins-vorauszahlung	Vorauszahlung bis	monatliche Gesamtmiete	enthaltene monatliche BK und HK	Mietzins lt. Immobilien Preisspiegel	Abschläge davon	Abschläge wegen	nachhaltiger Hauptmietzins
1	EG	Delic Adnan	35,96	01.07.2025	unbefr.	12.240,00	30.06.2031	170,00	63,29				106,71
2	EG	Juric Stanislav	35,83	01.07.2025	unbefr.	9.720,00	30.06.2028	270,00	63,06				206,94
3	OG+DG	Sivric Anto	68,00	01.09.2025	unbefr.	9.000,00	31.08.2030	150,00	119,68				30,32
4	OG+DG (Eigentümer)		101,00							5,22	-15%	DG nur über Stiegenhaus erreichbar	448,14
5+6	OG Zubau	Cosic Mario	90,23	01.07.2025	unbefr.	9.396,00	30.06.2028	261,00	158,80				102,20
7	Garage 1												
8	Garage 2												
			331,02			40.356,00						nachhaltiger erzielbarer monatlicher Mietertrag:	894,30

Im Mietvertrag über die Wohnungen W5/W6 wurde vereinbart, dass der Mieter neben den Mietzinszahlungen auch anfallende Hausmeisterarbeiten übernimmt – Details siehe Mietvertrag Cosic.

2. Bewertung im Ertragswertverfahren:

Die Verwaltungskosten berücksichtigen nicht die Kosten der Hausverwaltung – diese dürfen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter überwältzt werden – sondern beinhalten die Steuerberatungskosten, sowie die der Rechnungsprüfung und der Bilanzerstellung.

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes folge ich den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, der für Wohnliegenschaften in mäßiger Lage 4,5% empfiehlt. (Zuletzt veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025.)

a) Bodenwert

Durch die extreme Steilheit des Hanges hinter dem Haus ist lediglich eine Fläche von ca. 500 m² nutzbar:

500 m ² á € 80,--/m ²	€ 40.000,--
<u>abzgl. 15% wegen Straßenlage</u>	<u>- € 6.000,--</u>
Bodenwert	€ 34.000,--

b) Gebäudewert

Jahresrohertrag € 894,30 x 12 =	€ 10.732,--
abzgl. Verwaltungskosten	- € 600,--
abzgl. Instandhaltung pauschal	- € 2.500,--
<u>abzgl. 5% Mietausfallwagnis</u>	<u>- € 537,--</u>
Liegenschaftsreinertrag	€ 7.095,--

abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

<u>€ 34.000,-- x 4,5% / 100</u>	<u>- € 1.530,--</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€ 5.565,--

Kapitalisierungszinssatz 4,5% für Wohnliegenschaft

in mäßiger Lage u. Restnutzungsdauer von 34 Jahren => Vervielfältiger 17,25 (Tabellenwert)	
€ 5.565,-- x 17,25 =	€ 95.996,--
Wertminderung durch Reparaturrückstau/ ausstehende Fertigstellungsarbeiten	- € 20.000,--
<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	<u>€ 75.996,--</u>
Ertragswert der Liegenschaft	€ 109.996,--
<u>abzgl. bereits geleistete Mietzinsvorauszahlung</u>	<u>€ 40.356,--</u>
Verkehrswert	€ 69.640,--

Wie man sieht wird die Liegenschaft durch die äußerst niederen und unbefristeten Pauschalmietzinse und der darüber hinaus auch bereits geleisteten echten Mietzinsvorauszahlungen extrem entwertet.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 18, KG 19029 Unterried mit der Adresse 3172 Ramsau, Unterdörfel 33, beträgt, ohne Berücksichtigung von Geldlasten, somit gerundet

€ 70.000,--.

St. Pölten, am 11.5.2026

Der Sachverständige:

Beilagen: NÖ - Atlasausdruck

Fotodokumentation

Plankopien

Mietvertragskopien

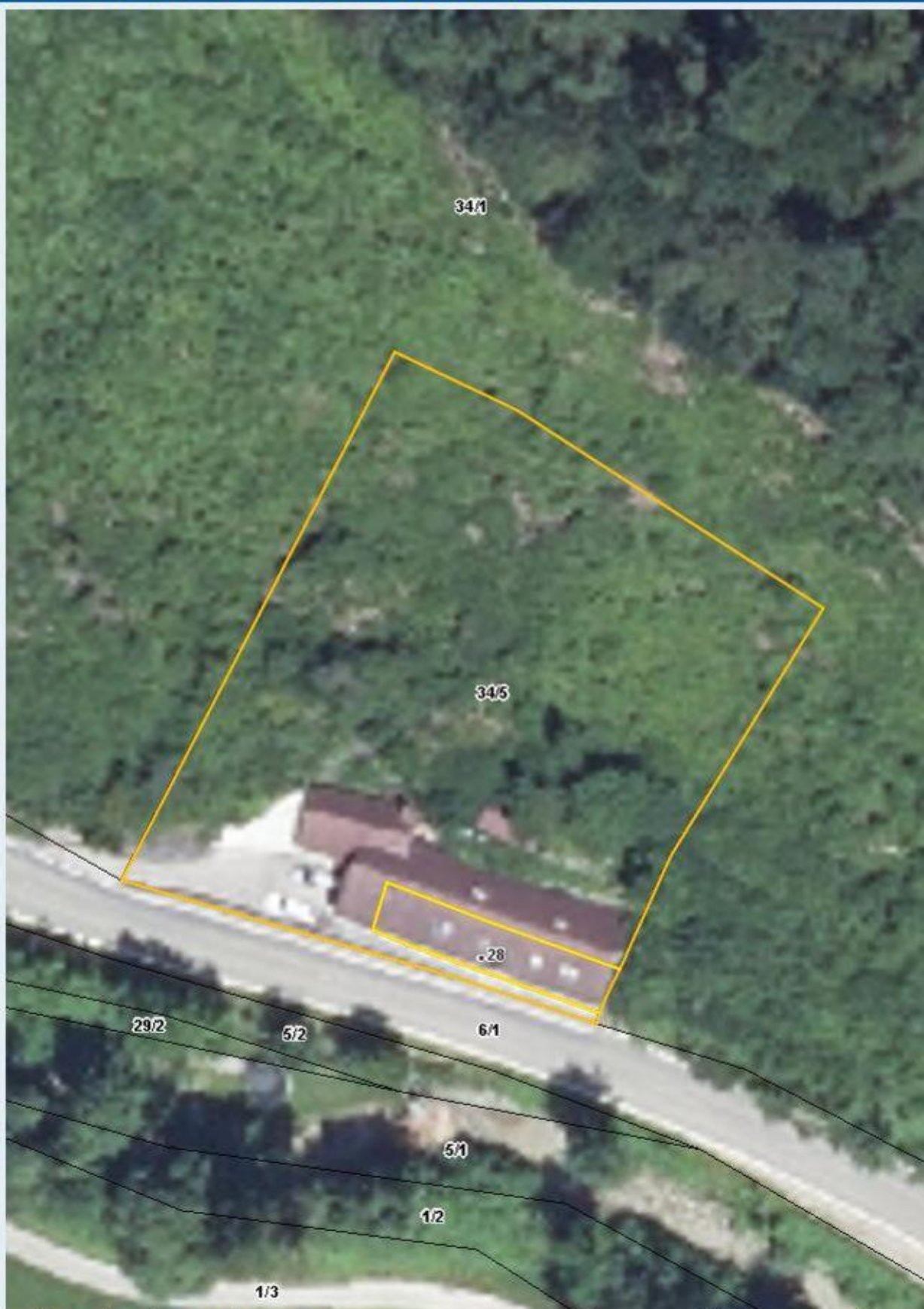


Anmerkungen:

Dieses Gutachten beruht auf den mir bekannten Fakten, erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften. Sollten sich diese Grundlagen ändern, behalte ich mir ausdrücklich eine Änderung vor.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (Önorm B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Bewertung "Sivric"

Druckdatum: 05.03.2026



Westansicht



Südostansicht



Zufahrt, Eingangsbereich



überdachte Terrasse



Terrasse



Küche im Zubau



Bad im Zubau



Heizraum



Heizraum



Hinterausgang Heizraum



Doppelgarage





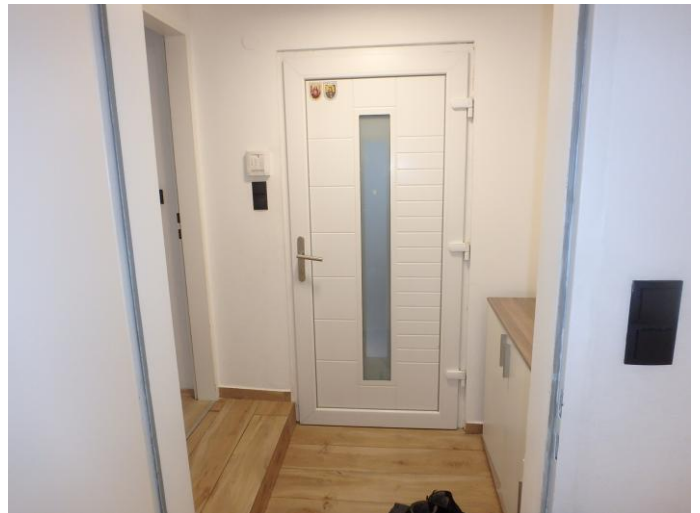
Vorraum EG



Außenzugang ins OG



Eingang ins OG zu W5 und W6



Vorraum Wohnung W5 und W6 im OG



Wohnraum W5



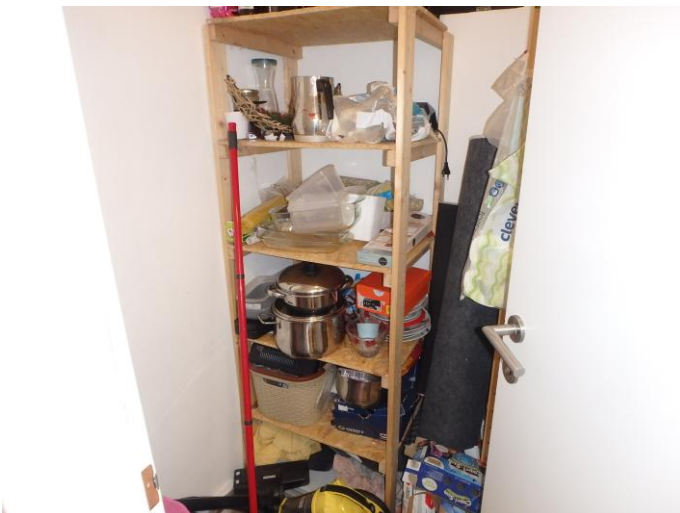
Schlafzimmer W5



Balkon W5



Innenflur W5



Abstellraum W5



Bad/WC W5



Küche W5



Vorraum W6



Zimmer W6



Zimmer W6



Balkon W6



Bad/WC W6



Gang – WC im EG



1. Bad/WC im EG



2. Bad/WC im EG



3. Bad/WC im EG



Abstellraum im EG



Gemeinschaftswaschküche im EG



Gang zum Kellerraum



Kellerraum im EG



Stiegenhaus bei W1 und W2



Wohnküche W2



Wohnküche W2



Wohnschlafraum W2



Wohnküche W1





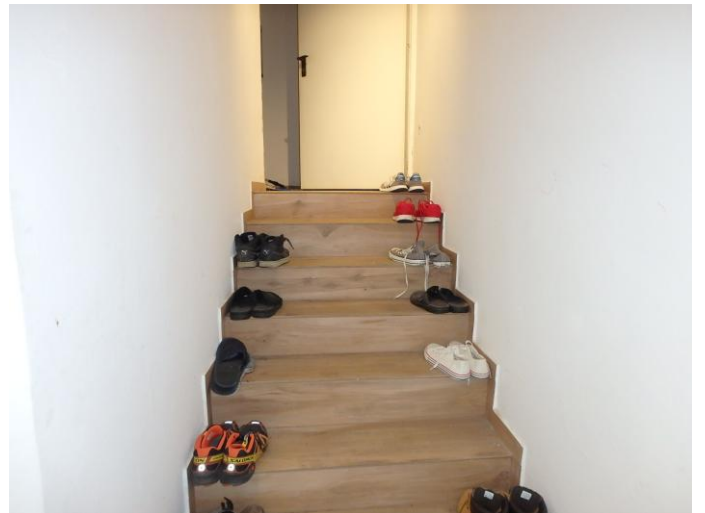
Wohnschlafraum W1



Abstellraum im EG unter der Stiege



Stiegenhaus



Wohnküche W4 im OG





Kabinett W4



Wohnraum W4



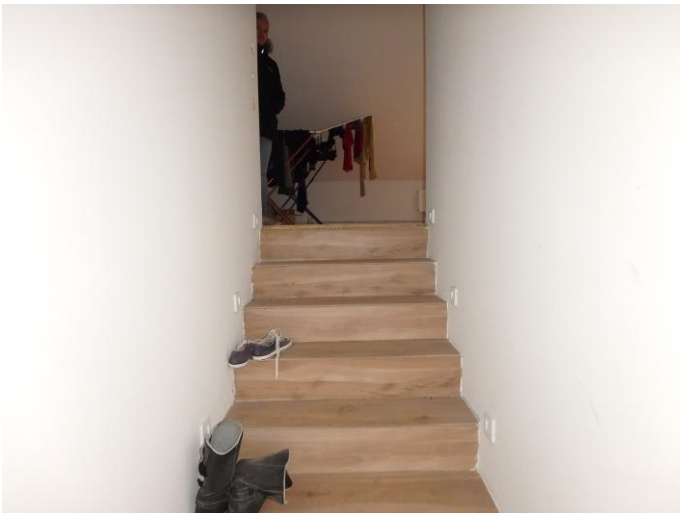
Wohnküche W3 im OG



Wohnraum W3



Bad/WC zwischen OG und DG, zu W4



Stiege ins Dachgeschoss



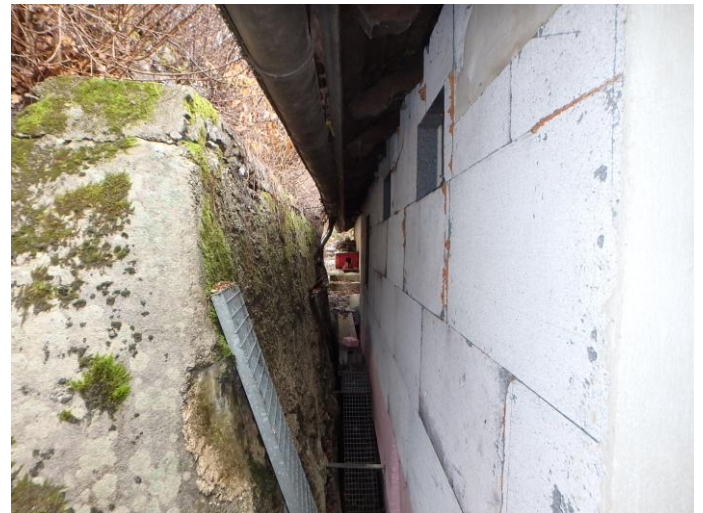
Bad/WC im DG, zu W3



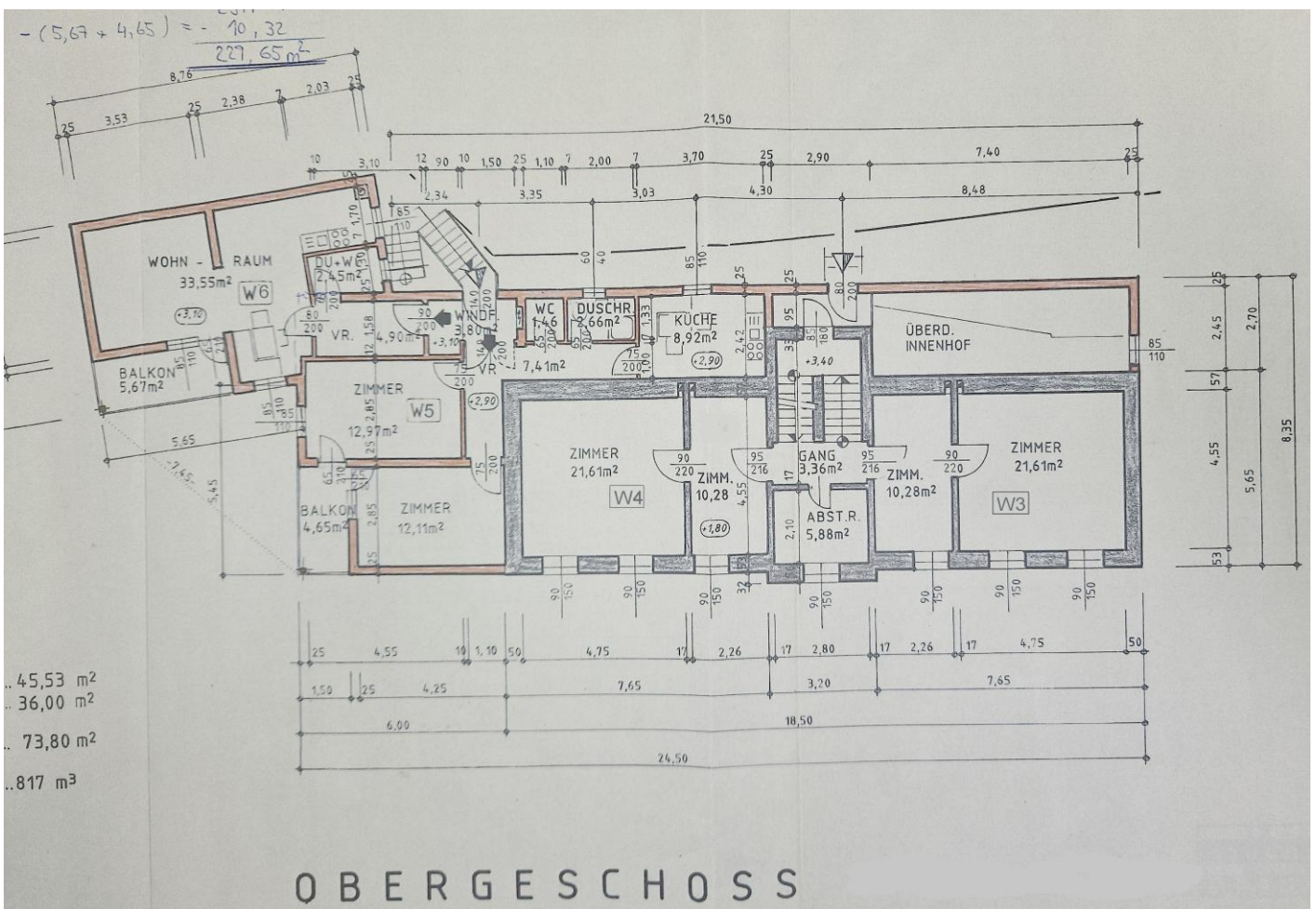
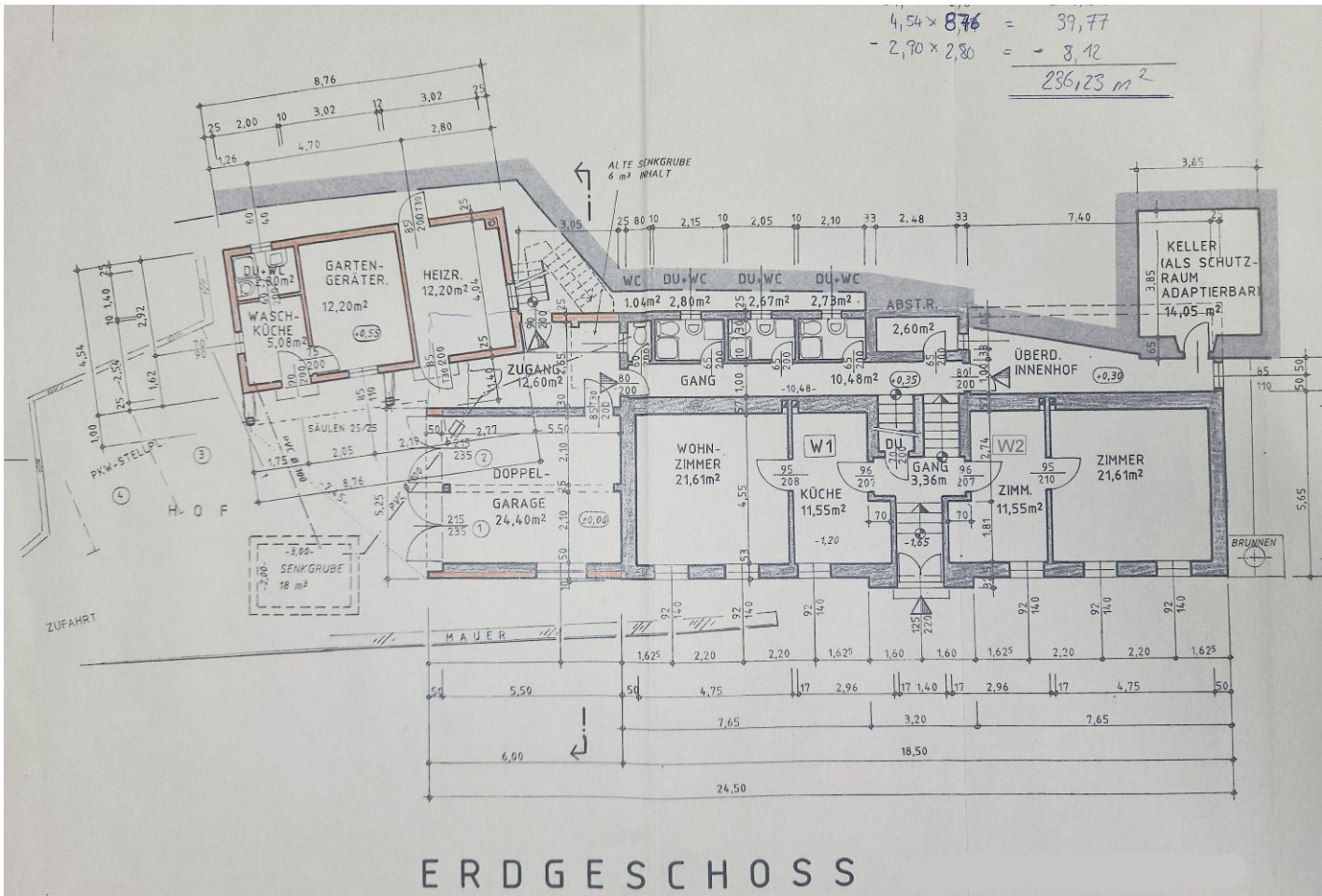
Schlafräume im östlichen DG, zu W3



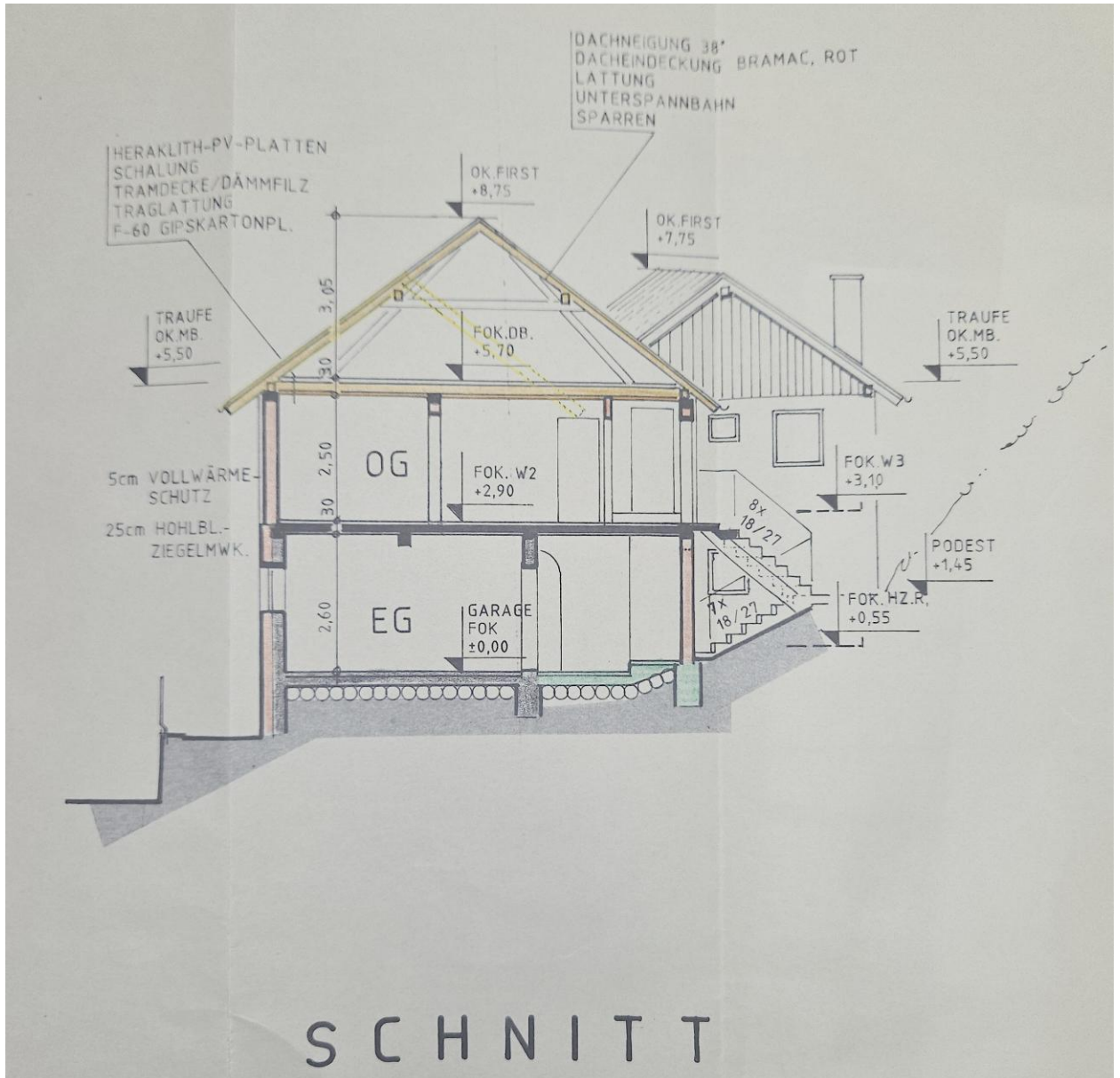
Schlafräume im westlichen DG, zu W4



Gebäuderückseite, Hangseite



..45,53 m²
 ..36,00 m²
 ..73,80 m²
 ..817 m³



Mietvertrag W1:

**Mietvertrag für die Vermietung einer Eigentumswohnung
3172 Ramsau, Unterdörf 33**

MIETVERTRAG

zwischen

SIVRIC Mario, Dr. Karl Renner Gasse 18/2, 2331 Vösendorf,
als Wohnungseigentümerin und Vermieter (in der Folge kurz *Vermieter* genannt),

und

Herrn Delic Adnan, geb. 14.04.1979,
als Mieter (in der Folge kurz *Mieter* genannt),

wird wie folgt vereinbart:

I. Mietgegenstand

Vermietet wird ausschließlich des Innenraums der Wohnung im Haus Unterdörf 33, 3172 Ramsau
Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Abstellraum, Bad und WC und weist eine Gesamtnutzfläche von rund 34 m² auf.
Untrennbar mit der Wohnung verbunden ist ein Stellplatz im Freien, der ebenfalls Bestandteil dieses Bestandsvertrages ist.
Die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und entspricht der Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz.
Der Mieter ist berechtigt, gemäß den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen mitzubenutzen.
Dem Mieter werden für die Mietdauer die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt; hierüber wird ein gesondertes Übergabeprotokoll erstellt.
Der Mieter bestätigt, die Wohnung sowie den Garagenplatz besichtigt zu haben und diese in vertragsgemäßem, gebrauchstauglichem Zustand zu übernehmen.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit **01.07.2025** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.
Im Hinblick auf die Nebenabreden zum gegenständlichen Mietvertrag und auf die vom Mieter geleistete Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von **6 Bestandsjahren** verzichtet der Vermieter von **01.07.2025 – 01.07.2031** auf die Einbringung einer sowohl ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Die Entfernung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

V. Erhaltung und Rückstellung

Der Mieter hat den Mietgegenstand und sämtliche zugehörige Einrichtungen und Geräte (Elektro-, Gas-, Wasserleitungsanlagen, Heiz- und Sanitäranlagen, Gas- und Elektrogeräte) zu warten, instand zu halten und zu erneuern, soweit es sich nicht um **ernste Schäden** des Hauses handelt.
Ernste Schäden sind dem Vermieter **unverzüglich** zu melden.
Für Reparaturen im Sinn des § 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, diese umgehend durchführen zu lassen.
Wenn für notwendige Arbeiten eine temporäre Räumung erforderlich ist, muss der Mieter diese für die unbedingt notwendige Dauer vornehmen – ohne Anspruch auf Kostenersatz.
Der Mieter verzichtet auf Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit Renovierungen, technischen Störungen oder Umbauten im Haus.
Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die infolge Ereignisse höherer Gewalt entstehen.
Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung entstehen.
Gasverbrauchsgeräte sind **jährlich** auf Kosten des Mieters überprüfen zu lassen.
Bei Mietende ist die Wohnung **besenrein**, geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt des Weiteren eine **Mietzinsvorauszahlung für die nächsten 6 Jahre (72 Monate)** in der Höhe von **EUR 170,00**.
Der diesbezügliche Erhalt der Mietzinsvorauszahlung wird seitens des Vermieters gesondert quittiert.
Der Vermieter hat daher (vgl. Punkt II. des Mietvertrages) **bis 01.07.2031** auf die sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragte aus **wichtigen Gründen**, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung, zu gestatten.
Dies gilt insbesondere im Falle des Verkaufs des Mietgegenstandes sowie **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** für Besichtigungen mit Mietinteressenten.
Der Vermieter oder dessen Beauftragte hat weiters das Recht, den Mietgegenstand in **angemessenen Zeitabständen**, nach Terminabsprache, zu besichtigen, um die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen.

Dies gilt, solange keine andere Zustelladresse schriftlich bekanntgegeben wurde. Danach sind Zustellungen an die neue Adresse zu richten.

„Vereinbart wird, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Dauer des Verzichts vom Vermieter nur aus den wichtigen Gründen des § 30 MRG (Mietrechtsgesetz) gekündigt werden kann.“

III. Mietzins

Der Mietzins ist am **Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein** zu entrichten und muss spätestens am **5. des jeweiligen Monats** auf dem Konto des Vermieters eingelangt sein.

Bank: N26
IBAN: DE43 1001 1001 2626 8642 85

Für den Fall des Verzuges werden **4 % Verzugszinsen** vereinbart.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt **EUR 170,00 (in Worten: Euro einhundert Siebzig)**

Der oben genannte Hauptmietzins wird **wertgesichert** vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle 3 Jahre zum 1. April) gemäß § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Sollte diese Wertsicherung nicht mehr anwendbar sein, erfolgt die Wertanpassung entsprechend dem **Verbraucherpreisindex 2025**. Der Schwellenwert beträgt **5 %**. Änderungen unter **5 %** führen zu keiner Anpassung. Bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung berücksichtigt.

IV. Benützung und Veränderung

Die Haustierhaltung bedarf der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** des Vermieters.

Der Stromverbrauch ist vom Mieter direkt bei den zuständigen Energieversorgungsunternehmen anzumelden und aufrechtzuerhalten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- oder Kanalisationsleitungen oder sonstigen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die vermietende Partei die Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht hat.

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.

Bauliche Veränderungen (insbesondere Installationsänderungen) dürfen **nur nach vorheriger Anzeige und Zustimmung des Vermieters** durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen **nur unter Putz** verlegt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von **befugten Gewerbetreibenden** durchgeführt und abgenommen werden. Der Mieter haftet für die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften (z. B. Bauordnung).

Ein Aufwändersatz über § 10 MRG hinaus wird nur bei **gesonderter Vereinbarung** geleistet.

Veränderungen an allgemeinen Hausteilen (z. B. Außenfassade) bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vorgenommen werden.

Vergebührung und behördliche Pflichten

Der Mieter wurde auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes hingewiesen und verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorschriften.

Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und eine Polizeinkopie an den Vermieter zu übermitteln.

Für die Dauer des Mietverhältnisses ist die Haushaltsversicherung aufrechtzuerhalten.

Schlussbestimmungen

Dieser Mietvertrag wird in **zwei Gleichschriften** errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält.

Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

Es wird festgehalten, dass **Nebenabreden nicht bestehen**.

Vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffene Vereinbarungen verlieren ihre Gültigkeit.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Das Abgehen vom Schriftformerfordernis kann ebenfalls nur schriftlich vereinbart werden.

Vermieter

Mieter

01.07.2025

Mietvertrag W2:

**Mietvertrag für die Vermietung einer Eigentumswohnung
3172 Ramsau, Unterdörf 33**

MIETVERTRAG

zwischen

SIVRIC Mario, Dr. Karl Renner Gasse 18/2, 2331 Vösendorf,
als Wohnungseigentümerin und Vermieter (in der Folge kurz *Vermieter* genannt),

und

Herrn Juric Stanislav, geb. 23.07.1965,
als Mieter (in der Folge kurz *Mieter* genannt),

wird wie folgt vereinbart:

I. Mietgegenstand

Vermietet wird ausschließlich des Innenraums der Wohnung im Haus Unterdörf 33, 3172 Ramsau

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Abstellraum, Bad und WC und weist eine Gesamtnutzfläche von rund 34 m² auf.

Untrennbar mit der Wohnung verbunden ist ein Stellplatz im Freien, der ebenfalls Bestandteil dieses Bestandsvertrages ist.

Die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und entspricht der Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz.

Der Mieter ist berechtigt, gemäß den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen mitzubeneutzen.

Dem Mieter werden für die Mietdauer die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt; hierüber wird ein gesondertes Übergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter bestätigt, die Wohnung sowie den Garagenplatz besichtigt zu haben und diese in vertragsgemäßem, gebrauchstauglichem Zustand zu übernehmen.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit **01.07.2025** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Im Hinblick auf die Nebenabreden zum gegenständlichen Mietvertrag und auf die vom Mieter geleistete Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von **3 Bestandsjahren** verzichtet der Vermieter von **01.07.2025 – 01.07.2028** auf die Einbringung sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

„Vereinbart wird, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Dauer des Verzichts vom Vermieter nur aus den wichtigen Gründen des § 30 MRG (Mietrechtsgesetz) gekündigt werden kann.“

V. Erhaltung und Rückstellung

Der Mieter hat den Mietgegenstand und sämtliche zugehörige Einrichtungen und Geräte (Elektro-, Gas-, Wasserleitungsanlagen, Heiz- und Sanitäranlagen, Gas- und Elektrogeräte) zu warten, instand zu halten und zu erneuern, soweit es sich nicht um **ernste Schäden des Hauses** handelt.

Ernste Schäden sind dem Vermieter **unverzüglich** zu melden.

Für Reparaturen im Sinn des § 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, diese umgehend durchführen zu lassen.

Wenn für notwendige Arbeiten eine temporäre Räumung erforderlich ist, muss der Mieter diese für die unbedingt notwendige Dauer vornehmen – ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter verzichtet auf Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit Renovierungen, technischen Störungen oder Umbauten im Haus.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die infolge Ereignisse höherer Gewalt entstehen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung entstehen.

Gasverbrauchsgeräte sind **jährlich** auf Kosten des Mieters überprüfen zu lassen.

Bei Mietende ist die Wohnung **besenrein**, geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt des Weiteren eine **Mietzinsvorauszahlung** für die nächsten **3 Jahre (36 Monate)** in der Höhe von **EUR 9.720,00**.

Der diesbezügliche Erhalt der Mietzinsvorauszahlung wird seitens des Vermieters gesondert quittiert.

Der Vermieter hat daher (vgl. Punkt II. des Mietvertrages) **bis 01.07.2028** auf die sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragte aus **wichtigen Gründen**, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung, zu gestatten. Dies gilt insbesondere im Falle des Verkaufs des Mietgegenstandes sowie **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** für Besichtigungen mit Mietinteressenten.

Der Vermieter oder dessen Beauftragte hat weiters das Recht, den Mietgegenstand in **angemessenen Zeitabständen**, nach Terminabsprache, zu besichtigen, um die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen.

Dies gilt, solange keine andere Zustelladresse schriftlich bekanntgegeben wurde. Danach sind Zustellungen an die neue Adresse zu richten.

Vergebührung und behördliche Pflichten

III. Mietzins

Der Mietzins ist am **Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein** zu entrichten und muss spätestens am **5. des jeweiligen Monats** auf dem Konto des Vermieters eingelangt sein.

Bank: Raiffeisenbank Traisen Gölsental
IBAN: AT63 3244 7000 0031 2546

Für den Fall des Verzuges werden **4 % Verzugszinsen** vereinbart.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt **EUR 270,00 (in Worten: Euro zweihundert siebenzig)**

Der oben genannte Hauptmietzins wird **wertgesichert** vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle 3 Jahre zum 1. April) gemäß § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Sollte diese Wertsicherung nicht mehr anwendbar sein, erfolgt die Wertanpassung entsprechend dem **Verbraucherpreisindex 2025**. Der Schwellenwert beträgt **5 %**. Änderungen unter **5 %** führen zu keiner Anpassung. Bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung berücksichtigt.

IV. Benützung und Veränderung

Die Haustierhaltung bedarf der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** des Vermieters.

Der Stromverbrauch ist vom Mieter direkt bei den zuständigen Energieversorgungsunternehmen anzumelden und aufrechtzuerhalten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- oder Kanalisationsleitungen oder sonstigen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die vermietende Partei die Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht hat.

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.

Bauliche Veränderungen (insbesondere Installationsänderungen) dürfen **nur nach vorheriger Anzei und Zustimmung des Vermieters** durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen **nur unter Putz** verlegt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von **befugten Gewerbetreibenden** durchgeführt und abgenommen werden. Der Mieter haftet für die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften (z. B. Bauordnung).

Ein Aufwändersatz über § 10 MRG hinaus wird **nur bei besonderer Vereinbarung** geleistet.

Veränderungen an allgemeinen Hausteilen (z. B. Außenfassade) bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vorgenommen werden.

Die Entfernung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter wurde auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes hingewiesen und verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorschriften.

Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und eine Polizzenkopie an den Vermieter zu übermitteln.

Für die Dauer des Mietverhältnisses ist die Haushaltsversicherung aufrechtzuerhalten.

Schlussbestimmungen

Dieser Mietvertrag wird in **zwei Gleichschriften** errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält.

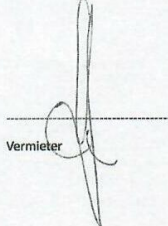
Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

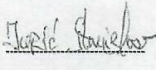
Es wird festgehalten, dass **Nebenabreden nicht bestehen**.

Vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffene Vereinbarungen verlieren ihre Gültigkeit.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Das Abgehen vom Schriftformerfordernis kann ebenfalls nur schriftlich vereinbart werden.

Vermieter 

Mieter 

04.07.2025

Mietvertrag W3:

Mietvertrag für die Vermietung einer Eigentumswohnung
3172 Ramsau, Unterdörf 33

MIETVERTRAG

zwischen

SIVRIC Mario, Dr. Karl Renner Gasse 18/2, 2331 Vösendorf,
als Wohnungseigentümerin und Vermieter (in der Folge kurz *Vermieter* genannt),

und

Herrn Sivric Anto, geb. 10.09.1967,
als Mieter (in der Folge kurz *Mieter* genannt),

wird wie folgt vereinbart:

I. Mietgegenstand

Vermietet wird ausschließlich des Innenraums der Wohnung im Haus Unterdörf 33, 3172 Ramsau

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Abstellraum, Bad und WC auf zwei Geschosse und weist eine Gesamtnutzfläche von rund 68 m² auf.

Untrennbar mit der Wohnung verbunden ist ein Stellplatz im Freien, der ebenfalls Bestandteil dieses Bestandsvertrages ist.

Die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und entspricht der Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz.

Der Mieter ist berechtigt, gemäß den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen mitzubedenutzen.

Dem Mieter werden für die Mietdauer die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt; hierüber wird ein gesondertes Übergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter bestätigt, die Wohnung sowie den Garagenplatz besichtigt zu haben und diese in vertragsgemäßem, gebrauchstauglichem Zustand zu übernehmen.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit **01.09.2025** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Im Hinblick auf die Nebenabreden zum gegenständlichen Mietvertrag und auf die vom Mieter geleistete Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von **5 Bestandsjahren** verzichtet der Vermieter von **01.09.2025 – 01.09.2030** auf die Einbringung sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Die Entfernung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

V. Erhaltung und Rückstellung

Der Mieter hat den Mietgegenstand und sämtliche zugehörige Einrichtungen und Geräte (Elektro-, Gas-, Wasserleitungsanlagen, Heiz- und Sanitäranlagen, Gas- und Elektrogeräte) zu warten, instand zu halten und zu erneuern, soweit es sich nicht um **ernste Schäden des Hauses** handelt.

Ernst Schäden sind dem Vermieter **unverzüglich** zu melden.

Für Reparaturen im Sinn des § 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, diese umgehend durchführen zu lassen.

Wenn für notwendige Arbeiten eine temporäre Räumung erforderlich ist, muss der Mieter diese für die unbedingt notwendige Dauer vornehmen – ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter verzichtet auf Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit Renovierungen, technischen Störungen oder Umbauten im Haus.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die infolge Ereignisse höherer Gewalt entstehen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung entstehen.

Gasverbrauchsgeräte sind **jährlich** auf Kosten des Mieters überprüfen zu lassen.

Bei Mietende ist die Wohnung **besenrein**, geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt des Weiteren eine **Mietzinsvorauszahlung für die nächsten 5 Jahre (60 Monate)** in der Höhe von **EUR 9.000,00**.

Der diesbezügliche Erhalt der Mietzinsvorauszahlung wird seitens des Vermieters gesondert quittiert.

Der Vermieter hat daher (vgl. Punkt II. des Mietvertrages) **bis 01.09.2030** auf die sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragte aus **wichtigen Gründen**, nach vorheriger Anündigung und Terminvereinbarung, zu gestatten. Dies gilt insbesondere im Falle des Verkaufs des Mietgegenstandes sowie **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** für Besichtigungen mit Mietinteressenten.

Der Vermieter oder dessen Beauftragte hat weiters das Recht, den Mietgegenstand in **angemessenen Zeitabständen**, nach Terminabsprache, zu besichtigen, um die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen.

Dies gilt, solange keine andere Zustelladresse schriftlich bekanntgegeben wurde. Danach sind Zustellungen an die neue Adresse zu richten.

„Vereinbart wird, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Dauer des Verzichts vom Vermieter nur aus den wichtigen Gründen des § 30 MRG (Mietrechtsgesetz) gekündigt werden kann.“

III. Mietzins

Der Mietzins ist **am Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein** zu entrichten und muss spätestens **am 5. des jeweiligen Monats** auf dem Konto des Vermieters eingelangt sein.

Bank: N26
IBAN: DE43 1001 1001 2626 8642 85

Für den Fall des Verzuges werden **4 % Verzugszinsen** vereinbart.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt **EUR 150,00** (in Worten: Euro einhundert fünfzig)

Der oben genannte Hauptmietzins wird **wertgesichert** vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle 3 Jahre zum 1. April) gemäß § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Sollte diese Wertsicherung nicht mehr anwendbar sein, erfolgt die Wertanpassung entsprechend dem **Verbraucherpreisindex 2025**. Der Schwellenwert beträgt **5 %**. Änderungen unter **5 %** führen zu keiner Anpassung. Bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung berücksichtigt.

IV. Benützung und Veränderung

Die Haustierhaltung bedarf der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** des Vermieters.

Der Stromverbrauch ist vom Mieter direkt bei den zuständigen Energieversorgungsunternehmen anzumelden und aufrechtzuerhalten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- oder Kanalisationsleitungen oder sonstigen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die vermietende Partei die Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht hat.

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.

Bauliche Veränderungen (insbesondere Installationsänderungen) dürfen **nur nach vorheriger Anzeile und Zustimmung des Vermieters** durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen **nur unter Putz** verlegt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von **befugten Gewerbetreibenden** durchgeführt und abgenommen werden. Der Mieter haftet für die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften (z. B. Bauordnung).

Ein Aufwändersatz über § 10 MRG hinaus wird **nur bei gesonderter Vereinbarung** geleistet.

Veränderungen an allgemeinen Hausteilen (z. B. Außenfassade) bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vorgenommen werden.

Vergebüßung und behördliche Pflichten

Der Mieter wurde auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes hingewiesen und verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorschriften.

Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und eine Polizzauskopie an den Vermieter zu übermitteln.

Für die Dauer des Mietverhältnisses ist die Haushaltsversicherung aufrechtzuerhalten.

Schlussbestimmungen

Dieser Mietvertrag wird in **zwei Gleichschriften** errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält.

Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

Es wird festgehalten, dass **Nebenabreden nicht bestehen**.

Vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffene Vereinbarungen verlieren ihre Gültigkeit.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Das Abgehen vom Schriftformerfordernis kann ebenfalls nur schriftlich vereinbart werden.

Vermieter

Mieter

09.09.2025

Mietvertrag W5 – W6:

**Mietvertrag für die Vermietung einer Eigentumswohnung
3172 Ramsau, Unterdörf 33**

MIETVERTRAG

zwischen
SIVRIC Mario, Dr. Karl Renner Gasse 18/2, 2331 Vösendorf,
als Wohnungseigentümerin und Vermieter (in der Folge kurz *Vermieter* genannt),
und
Herrn COSIC Mario, geb. 14.07.1989,
als Mieter (in der Folge kurz *Mieter* genannt),
wird wie folgt vereinbart:

I. Mietgegenstand

Vermietet wird ausschließlich des Innenraums der Wohnung im Haus Unterdörf 33, 3172 Ramsau
Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, 2 Wohn-Schlafräumen, Wohnküche, Abstellraum, Bad und WC
und weist eine Gesamtnutzfläche von rund 70 m² auf.
Untrennbar mit der Wohnung verbunden ist ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz im Freien, der
ebenfalls Bestandteil dieses Bestandsvertrages ist.
Die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und entspricht der
Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz.
Der Mieter ist berechtigt, gemäß den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen
und Gemeinschaftseinrichtungen mitzubedenutzen.
Dem Mieter werden für die Mietdauer die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt; hierüber wird ein
gesondertes Übergabeprotokoll erstellt.
Der Mieter bestätigt, die Wohnung sowie den Garagenplatz besichtigt zu haben und diese in
vertragsgemäßem, gebrauchstauglichem Zustand zu übernehmen.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit **01.07.2025** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.
Im Hinblick auf die Nebenabreden zum gegenständlichen Mietvertrag und auf die vom Mieter
geleistete Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von **3 Bestandsjahren** verzichtet der Vermieter von
01.07.2025 – 01.07.2028 auf die Einbringung sowohl einer ordentlichen als auch einer
außerordentlichen Kündigung

Die Entfernung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

V. Erhaltung und Rückstellung

Der Mieter hat den Mietgegenstand und sämtliche zugehörige Einrichtungen und Geräte (Elektro-, Gas-, Wasserleitungsanlagen, Heiz- und Sanitäranlagen, Gas- und Elektrogeräte) zu warten, instand zu halten und zu erneuern, soweit es sich nicht um **ernste Schäden des Hauses** handelt.

Ernste Schäden sind dem Vermieter **unverzüglich** zu melden.

Für Reparaturen im Sinn des § 3 MRG ist der Vermieter verpflichtet, diese umgehend durchführen zu lassen.

Wenn für notwendige Arbeiten eine temporäre Räumung erforderlich ist, muss der Mieter diese für die unbedingt notwendige Dauer vornehmen – ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter verzichtet auf Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit Renovierungen, technischen Störungen oder Umbauten im Haus.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die infolge Ereignisse höherer Gewalt entstehen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung entstehen.

Gasverbrauchsgeräte sind **jährlich** auf Kosten des Mieters überprüfen zu lassen.

Bei Mietende ist die Wohnung **besenrein**, geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt des Weiteren eine **Mietzinsvorauszahlung für die nächsten 3 Jahre (36 Monate)** in der Höhe von **EUR 9.396,00**.

Der diesbezügliche Erhalt der Mietzinsvorauszahlung wird seitens des Vermieters gesondert quittiert.

Der Vermieter hat daher (vgl. Punkt II. des Mietvertrages) **bis 01.07.2028** auf die sowohl einer ordentlichen als auch einer außerordentlichen Kündigung

Der Vermieter verpflichtet sich alle Notwendigen anfallenden Hausmeisterarbeiten in seinem Ermessen zu erledigen.

- Beigestelltes geschnittenes Brennholz ca.50m von der Straße bis zu der Brennstelle zu Transportieren
- Mindestens 3-mal am Tag den Holzbrennofen zu befüllen
- Schneeräum dienst Im Winter der kompletten Einfahrt und Gehwege
- Kontrolle der Beleuchtungskörper in den Gängen und Allgemeinbereichen
- Einmal in der Woche Mülltrennung und entsorgen der Glas und Aluminium Tonnen

„Vereinbart wird, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Dauer des Verzichts vom Vermieter nur aus den wichtigen Gründen des § 30 MRG (Mietrechtsgesetz) gekündigt werden kann.“

III. Mietzins

Der Mietzins ist am **Ersten** eines jeden Kalendermonats im **Vorhinein** zu entrichten und muss spätestens am **5. des jeweiligen Monats** auf dem Konto des Vermieters eingelangt sein.

Bank: N26
IBAN: DE43 1001 1001 2626 8642 85

Für den Fall des Verzuges werden **4 % Verzugszinsen** vereinbart.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt **EUR 263,00 (in Worten: Euro zweihundert einundsechzig)**

Der oben genannte Hauptmietzins wird **wertgesichert** vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle 3 Jahre zum 1. April) gemäß § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Sollte diese Wertsicherung nicht mehr anwendbar sein, erfolgt die Wertanpassung entsprechend dem **Verbraucherpreisindex 2025**. Der Schwellenwert beträgt **5 %**. Änderungen unter **5 %** führen zu keiner Anpassung. Bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung berücksichtigt.

IV. Benützung und Veränderung

Die **Haustierhaltung** bedarf der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** des Vermieters.

Der Stromverbrauch ist vom Mieter direkt bei den zuständigen Energieversorgungsunternehmen anzumelden und aufrechtzuerhalten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kraft- oder Kanalisationsleitungen oder sonstigen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die vermietende Partei die Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht hat.

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.

Bauliche Veränderungen (insbesondere Installationsänderungen) dürfen **nur nach vorheriger Anzeige und Zustimmung des Vermieters** durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen **nur unter Putz** verlegt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von **befugten Gewerbetreibenden** durchgeführt und abgenommen werden. Der Mieter haftet für die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften (z. B. Bauordnung).

Ein Aufwändersatz über § 10 MRG hinaus wird **nur bei besonderer Vereinbarung** geleistet.

Veränderungen an allgemeinen Hausteilen (z. B. Außenfassade) bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vorgenommen werden.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragte aus **wichtigen Gründen**, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung, zu gestatten. Dies gilt insbesondere im Falle des Verkaufs des Mietgegenstandes sowie **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** für Besichtigungen mit Mietinteressenten.

Der Vermieter oder dessen Beauftragte hat weiters das Recht, den Mietgegenstand in **angemessenen Zeitabständen**, nach Terminabsprache, zu besichtigen, um die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überprüfen.

Dies gilt, solange keine andere Zustelladresse schriftlich bekanntgegeben wurde. Danach sind Zustellungen an die neue Adresse zu richten.

Vergebührung und behördliche Pflichten

Der Mieter wurde auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes hingewiesen und verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorschriften.

Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und eine Polizzenkopie an den Vermieter zu übermitteln.

Für die Dauer des Mietverhältnisses ist die Haushaltsversicherung aufrechtzuerhalten.

Schlussbestimmungen

Dieser Mietvertrag wird in **zwei Gleichschriften** errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält.

Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

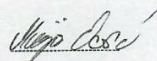
Es wird festgehalten, dass **Nebenabreden nicht bestehen**.

Vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffene Vereinbarungen verlieren ihre Gültigkeit.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Das Abgehen vom Schriftformerfordernis kann ebenfalls nur schriftlich vereinbart werden.

Vermieter


Mieter

07.07.2025