

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 16.04.2026

26027-1150

GZ 39 E 2/26i

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim		
Einlagezahl:	632	B-LNR:	5, 6, 17, 22, 28 und 30
Mindestanteile:	16 / 1197	B-LNR. 5	Geschäftslokal
	37 / 1197	B-LNR. 6	W 3/4
	76 / 1197	B-LNR. 17	W 18-20
	73 / 1197	B-LNR. 22	W 25/26
	64 / 1197	B-LNR. 28	W 36, Terrasse
	93 / 1197	B-LNR. 30	W 38
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Felberstraße 64 / Huglgasse 2		

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswerte Geschäftslokal & W 3/4, W 38
Ertragswerte W 18-20, W 25/26, W 36, Terrasse
Rechte und Lasten
Wohnungsgebrauchsrecht an W 38
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundrisse
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweise (Auszüge)
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6 Mietverträge

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichsverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichsverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Grundbuch	01306 Rudolfsheim	EZ 632	
B-LNR. 5	Geschäftslokal	Anteil:	16 / 1197
B-LNR. 6	W 3/4	Anteil:	37 / 1197
B-LNR. 17	W 18-20	Anteil:	76 / 1197
B-LNR. 22	W 25/26	Anteil:	73 / 1197
B-LNR. 28	W 36, Terrasse	Anteil:	64 / 1197
B-LNR. 30	W 38	Anteil:	93 / 1197

1150 Wien, Felberstraße 64 / Huglgasse 2

Auftraggeber

Bezirksgericht Fünfhaus
1150 Wien, Gasgasse 1-7
in der **Exekutionssache**
GZ **39 E 2/26i** des Bezirksgerichtes Fünfhaus
betreffend **Zwangsversteigerung**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**
der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum
Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 632
B-LNR. 5 Geschäftslokal Anteil: 16 / 1197
B-LNR. 6 W 3/4 Anteil: 37 / 1197
B-LNR. 17 W 18-20 Anteil: 76 / 1197
B-LNR. 22 W 25/26 Anteil: 73 / 1197
B-LNR. 28 W 36, Terrasse Anteil: 64 / 1197
B-LNR. 30 W 38 Anteil: 93 / 1197
1150 Wien, Felberstraße 64 / Huglgasse 2
Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag

05.03.2026

Befundaufnahme / Besichtigungstag

05.03.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 25.03.2026

Besichtigung vom: 05.03.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 25.02.2026, am 08.03.2026 und am 25.03.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 02.03.2026
Abfrage HV Obwalt Immobilienverwaltung GmbH am 08.03.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 25.03.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bbauungsplan am 25.03.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Dokument vom September 1901
Bescheid Bauliche Abänderungen (Zusammenlegung Top 18/19 und Top 20)
MA 37/15 - Felberstraße 64/4/76 vom 23.09.1976
Bescheid Bauliche Änderungen Top 26
MA 37/15 - Felberstraße 64/4/86 vom 15.05.1986
Bescheid Bauliche Änderungen (Zusammenlegung Top 25 und Top 26)
MA 37/15 - Felberstraße 64/3064/87 vom 15.12.1987
Beschreibung Aufzugsanlage
Statische Berechnung Aufzugs-Schacht vom 09.09.1999
Einreichplan Dachgeschossausbau, bauliche Änderungen, Aufzugseinbau aus 2000
Bescheid Baubewilligung Zubau und bauliche Änderungen (Dachgeschossausbau)
MA 34/15-Felberstraße 64/728/2000 vom 08.03.2001
Bescheid Baubewilligung Personenaufzug
MA 37-A/15-51/2001 vom 29.03.2001
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige - Aufzug
MA 37-A/15-264/2003 vom 16.12.2003
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau, Wohnungsumbauten
MA 37/15-Felberstraße 64/697/04 vom 26.05.2004

Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums
MA 37/15 - Felberstraße 64/2511/92 vom 01.10.1992
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 20.11.1992
Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten,
Dipl.-Ing. Sassan Hossein vom 23.04.2001
Entscheidung Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle
MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001

Mietvertrag Top 18-20 vom 01.04.1976
Mietvertrag Top 25/26 vom 14.12.1987
Mietvertrag Top 36 vom 16.10.2009

Schreiben HV Obwalt Immobilienverwaltung GmbH vom 25.03.2026
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
monatliche Vorschreibungen (Eigentümer) ab 1/2026
monatliche Vorschreibungen (Mieter) ab 1/2026
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.11.2024
Vorausschau 2026
Energieausweis vom 19.09.2024
Grundrisse

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 632

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5, 6, 17, 22, 28, 30 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 911/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.995	GST-Fläche	472	
	Bauf.(10)	437	
	Bauf.(20)	35	Felberstraße 64 Huglgasse 2
1305	Bauf.(20)	60	
	GESAMTFLÄCHE	532	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 16/1197

[REDACTED]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an Geschäftslokal
q 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
t 2850/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-26 für
Treuhande/in Mag. Michael Wirrer Rechtsanwalt (geb 1985-08-20)

6 ANTEIL: 37/1197

[REDACTED]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 3/4
q 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
t 2850/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-26 für
Treuhande/in Mag. Michael Wirrer Rechtsanwalt (geb 1985-08-20)

17 ANTEIL: 76/1197

[REDACTED]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 18-20
r 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
u 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01

22 ANTEIL: 73/1197

[REDACTED]

[REDACTED]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 25/26
r 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
u 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
28 ANTEIL: 64/1197

[REDACTED]

c 6012/2001 Wohnungseigentum an W 36, Terrasse
j 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
m 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
30 ANTEIL: 93/1197

[REDACTED]

c 6012/2001 Wohnungseigentum an W 38
g 207/2010 Übergabsvertrag 2009-10-01 Eigentumsrecht
h 207/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
i 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
***** C *****

7 a 210/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG bem Abs Siebzehntens Wohnungseigentumsvertrag
1992-11-20
24 auf Anteil B-LNR 30
a 207/2010
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem. Vertragspunkt Dritzens, Absatz
Drittzens Übergabsvertrag 2009-10-01 für
[REDACTED] geb. 1972-03-05
c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24
d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 24
e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 24
25 auf Anteil B-LNR 30
a 207/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[REDACTED] geb. 1972-03-05
c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 25
d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 25
e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 25
33 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
a 2261/2016 Pfandurkunde 2016-04-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24 25
c 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
45 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
a 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) Pfandbestellungsurkunde 2019-09-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.330.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
IM RANG VOR C-LNr 24 und 25
c 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) 2908/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an
der Leitha - 1746/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 147 KG 05003 Bruck an der Leitha C-LNR 3
EZ 632 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 45
d 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
53 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30

a 163/2026 IM RANG 2261/2016 IM RANG 5638/2019 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
EUR 988.238,20 samt Zinsen und Kosten gem
Exekutionsbewilligung 2026-01-16
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (39 E 2/26i)
b 163/2026 Pfandrechte hierzu C-LNR 33 und C-LNR 45

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1900 errichtet. Seit der Errichtung erfolgten diverse Wohnungszusammenlegungen und -umbauten. Der Dachgeschossausbau, der Aufzugseinbau und weitere Wohnungsumbauten erfolgten in den Jahren 2001 bis 2004.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Im Kellergeschoss sind die Parteienkeller, im Erdgeschoss sind ein Geschäftslokal und Wohnungen, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss sind Wohnungen angeordnet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade.

Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach mit Dachgauben ausgebildet.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 632 entsprechend der Nutzwertfestsetzung der MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 einverleibt. Die Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Geschäftslokal und Wohnung W 3/4 (B-LNR. 5 und B-LNR. 6)

Beschreibung

Das Geschäftslokal (B-LNR. 5) und die Wohnung W 3/4 (B-LNR. 6) sind baulich abgeändert und bestehen in der Natur aus der Wohnung Top 3 (inkl. Geschäftslokal) und der Wohnung Top 4. Die beiden Einheiten befinden sich im Erdgeschoss.

Die mit dem **Geschäftslokal verbundene Wohnung Top 3** besteht aus einem Vorraum/Küche, einem Bad mit WC, einer Waschküche und einem Zimmer. Der Eingang befindet sich straßenseitig (Eingang Geschäftslokal). Die Wohnung ist mit dem Zimmer zur Felberstraße (südseitig), mit der Küche zur Felberstraße und zur Huglgasse (westseitig) ausgerichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Gastherme in der Waschküche, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Die **Wohnung Top 4** besteht aus einem Vorraum mit Küche, einem kleinen Bad mit WC und einem Zimmer. Die Wohnung ist zur Huglgasse (westseitig) ausgerichtet. Die Beheizung erfolgt durch einen Öfen im Zimmer, die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Gas-Warmwasserspeicher. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnungen sind teilweise unmöbliert, die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung Top 3 (inkl. Geschäftslokal) befindet sich in einem durchschnittlich bis guten Zustand, die Wohnung Top 4 ist in einem unsanierten Zustand vorhanden.

Wohnungsausstattung

Top 3 und Geschäftslokal

Vorraum/Küche:

Boden:	beschichtet
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Eingangstüre: Kunststoff-Alutüre
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

L-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Parapet sehr niedrig (h=0,55m)

Bad/WC:

Boden:	Beton beschichtet
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung:	Handtuchheizkörper

Dusche mit Armatur

Handwaschbecken mit Armatur

Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Zimmer:

Boden: Beton beschichtet
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Vorraum
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Galerie (Schlafkoje)

Waschküche:

Boden: Beton beschichtet
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Waschmaschinenanschluss

Gastherme

Top 4

Vorraum/Küche:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
einzeilige Küchenausstattung mit Geräten
Warmwasserspeicher (Gas)

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Dusche mit Armatur

Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Ölofen

Die Wohnungen sind teilweise unmöbliert, die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Geschäftslokal:	19,91 m ²
Nutzfläche Wohnung W 3/4:	60,41 m ²
Nutzfläche gesamt:	80,32 m²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 entnommen.

Wohnung W 18-20 (B-LNR. 17)

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung W 18-20** liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC/Dusche, einem Bad, einer Küche, einem Flur, drei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung ist zur Felberstraße (südseitig) ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt rund 2,90m.

Die Wohnung wird durch Elektro-Konvektoren beheizt und durch einen Elektro-Warmwasserspeicher mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Holzkastenfenster belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	Deckenverkleidung (Holz)
Türe:	Eingangstüre: 2-flügelige Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
	Wohnungsapparat Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC/Dusche:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen
Decke:	Deckenverkleidung
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Dusche mit Armatur
	Handwaschbecken mit Armatur
	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Küche:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	Deckenverkleidung (Holz)
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	zu Wohnraum
		zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Flur:	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge

3 Zimmer und Kabinett:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Elektro-Konvektor

Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
		Badewanne mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss
		Elektro-Warmwasserspeicher

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung W 18-20:

89,73 m²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 entnommen.

Wohnung W 25/26 (B-LNR. 22)

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung W 25/26** liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Flur, einer Garderobe, zwei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung ist mit den zwei Zimmer zur Huglgasse (westseitig) und mit dem Kabinett und dem Bad hofseitig (ostseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme in der Küche beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststoffenster belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: glatte Holztüre in Holzzarge
Heizung: Plattenheizkörper

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststoffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Flur: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: offen

Garderobe:

Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: offen
zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten
Gastherme

2 Zimmer und Kabinett:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holztüre mit Glasfüllung bzw. glatte Holztüre in Holzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung W 25/26: 81,84 m²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 entnommen.

Wohnung W 36, Terrasse (B-LNR. 28)

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung W 36, Terrasse** liegt im Dachgeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Abstellraum und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit einem Zimmer und der Küche zur Felberstraße (südseitig) und mit einem Zimmer hofseitig (nordseitig) ausgerichtet. Dem hofseitigen Zimmer ist eine Terrasse vorgelagert.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme in einem der Zimmer beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: glatte Holztüre in Stahlarge
Heizung: Plattenheizkörper
Wohnungsapparat Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlarge
Heizung: Plattenheizkörper
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung: Plattenheizkörper

Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Waschmaschinenanschluss

Küche: Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
einzeilige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Gastherme

Zimmer Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse:
Boden: Holzboden
Brüstung: Metall

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung W 36:	65,50 m²
Terrasse:	11,94 m ²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 entnommen.

Wohnung W 38 (B-LNR. 30)

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung W 38** liegt im Dachgeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Abstellraum und drei Zimmer. Die Wohnung ist großteils zur Huglgasse (westseitig) ausgerichtet sowie teilweise mit dem Wohnzimmer zur Felberstraße (südseitig). Die Raumhöhe beträgt rund 3,70m, im Bereich der Außenwände sind Dachschrägen vorhanden.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Vorraum beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Wohnungsapparat Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert
Gastherme

WC: Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt bzw. PVC-Belag
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Heizung: Handtuchheizkörper
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Glasverkleidung auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holz-Schiebetüre
Heizung: Plattenheizkörper
Eck-Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Abstellraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Küche: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Wohnzimmer
Fenster: Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
einzeilige Küchenausstattung mit Geräten

Wohnzimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Vorraum
Fenster: Kunststofffenster mit Außenjalousien
Heizung: Plattenheizkörper
Klima-Gerät

2 Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
Klima-Gerät

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

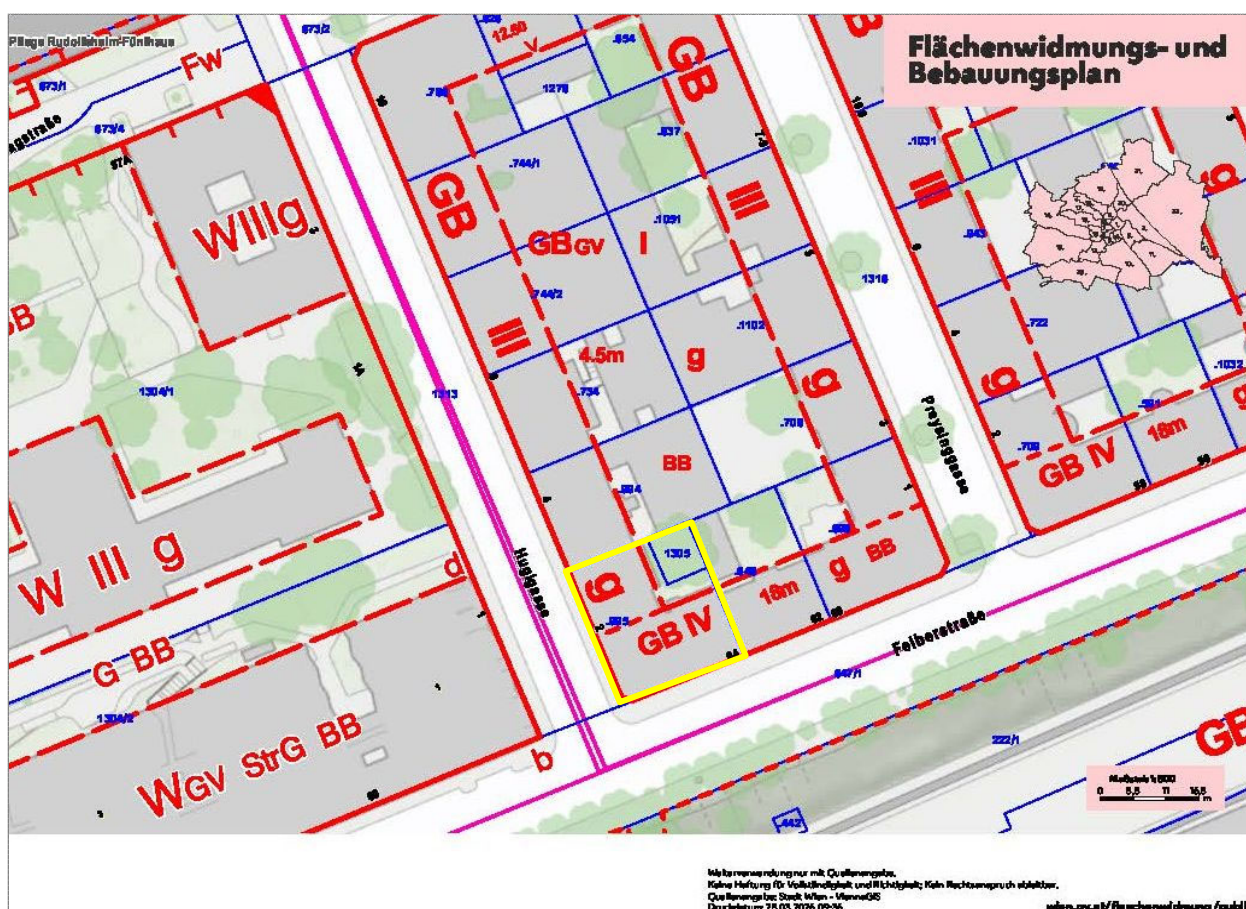
Nutzfläche Wohnung W 38:

116,69 m²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli - ZS 3446/2001 vom 15.05.2001 entnommen.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.7413) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Gemischtes Baugebiet - GB"**, entlang der **Felberstraße** mit der **Bauklasse IV** in geschlossener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 18m, entlang der **Huglgasse** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, **hofseitig** mit dem Zusatz **"GV-Geschäftsviertel"** mit der **Bauklasse I** in geschlossener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 4,5m.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. .995 und der Nr. 1305 in der EZ 632 Grundbuch 01306 Rudolfsheim. Die Liegenschaft grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 22m an die Felberstraße und westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 25m an die Huglgasse.

Die Liegenschaft weist ein sehr geringes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 632	532 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet. Der Dachgeschossausbau, Wohnungsumbauten und der Aufzugseinbau erfolgten aufgrund der Baubewilligungen MA 34/15-Felberstraße 64/728/2000 vom 08.03.2001 und MA 37-A/15-51/2001 vom 29.03.2001. Die Fertigstellungsanzeigen liegen unter den Aktenzahlen MA 37-A/15-264/2003 vom 16.12.2003 und MA 37/15-Felberstraße 64/697/04 vom 26.05.2004 auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß den von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweisen vom 19.09.2024 für das **Erdgeschoss bis zum 3.Obergeschoss rund 103 kWh/m²a**, für das **Dachgeschoss rund 49 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Obwalt Immobilienverwaltung GmbH
1200 Wien, Pappenheimgasse 60/4
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Eigentümergebietung ab 01/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Geschäftslokal

Reparaturrücklage	22,50 €
Betriebskosten	63,10 €
gesamt per Monat	85,60 €

Wohnung 3

Reparaturrücklage	44,43 €
Betriebskosten	114,21 €
gesamt per Monat	158,64 €

Wohnung 4

Reparaturrücklage	23,83 €
Betriebskosten	61,26 €
gesamt per Monat	85,09 €

Wohnung W 18-20

Reparaturrücklage	101,39 €
Betriebskosten	260,65 €
Liftbetriebskosten	69,09 €
gesamt per Monat	431,13 €

Wohnung W 25/26

Reparaturrücklage	92,48 €
Betriebskosten	237,73 €
Liftbetriebskosten	63,02 €
gesamt per Monat	393,23 €

Wohnung W 36, Terrasse

Reparaturrücklage	74,01 €
Betriebskosten	190,27 €
Liftbetriebskosten	50,44 €
gesamt per Monat	314,72 €

Wohnung W 38

Reparaturrücklage	131,85 €
Betriebskosten	338,94 €
Liftbetriebskosten	89,86 €
gesamt per Monat	560,65 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Vorausschau 2026 betrug die Reparaturrücklage zum 28.11.2025 **rund € 32.000,-- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal (B-LNR. 5) und W 3/4 (B-LNR. 6) sind bestandfrei (werden eigengenutzt).

Die Wohnung W 18-20 (B-LNR. 17) ist gemäß Mietvertrag ab 01.04.1976 unbefristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto € 152,07 zuzügl. € 299,76 Betriebskosten und € 45,19 USt und ist wertgesichert.

Die Wohnung W 25/26 (B-LNR. 22) ist gemäß Mietvertrag vom 14.12.1987 unbefristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto € 139,95 zuzügl. € 273,41 Betriebskosten und € 41,34 USt und ist wertgesichert.

Die Wohnung W 36 (B-LNR. 28) ist gemäß Mietvertrag vom 16.10.2009 unbefristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto € 431,70 zuzügl. € 218,82 Betriebskosten und € 65,06 USt und ist wertgesichert.

Die Wohnung W 38 (B-LNR. 30) ist wird eigengenutzt.

Im Grundbuch ist ein **Wohnungsgebrauchsrecht** für den Ehegatten der Eigentümerin eingetragen.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 25.03.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Felberstraße in südlicher Richtung, der Hütteldorfer Straße in nördlicher Richtung, der Johnstraße in westlicher Richtung und der Schweglerstraße in östlicher Richtung, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Felberstraße.

Über die Felberstraße ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. Der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die U-Bahnlinie U3 (Station Schweglerstraße) mit Anbindung an den Westbahnhof mit Schnellbahn, U-Bahnlinie U6 und diversen Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in der Märzstraße und der Hütteldorfer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine Einkaufszentrum "Meiselmarkt" an der Johnstraße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer bestandfreien Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung ist das **Ertragswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

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

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

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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 entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert Geschäftslokal und Wohnung W 3/4 (B-LNR. 5 und B-LNR. 6)

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandsfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2025 aus der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise aus dem Immobilienpreisspiegel (für gebrauchte Eigentumswohnungen) auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	1968/2021	<i>Felberstraße 58</i>
Mindestanteil	54 / 1580	<i>WE-Begründung k.A.</i>
Nutzfläche	59 m ²	
Kaufpreis	€ 160.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 160.000,00
Datum Kaufvertrag	27.03.2021	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		8,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 172.800,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	2261/2021	<i>Toßgasse 2</i>
Mindestanteil	77 / 1714	<i>WE-Begründung 2019</i>
Nutzfläche	71 m ²	
Kaufpreis	€ 230.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 230.000,00
Datum Kaufvertrag	01.04.2021	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		8,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 248.400,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	4140/2023	<i>Felberstraße 38</i>
Mindestanteil	63 / 1104	<i>WE-Begründung k.A.</i>
Nutzfläche	68 m ²	
Kaufpreis	€ 238.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 238.000,00
Datum Kaufvertrag	07.07.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		4,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 247.520,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 4549/2025 *Goldschlagstraße 40*
 Mindestanteil 64 / 2080 *WE-Begründung 2023.*
 Nutzfläche 63 m²
 Kaufpreis € 249.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 249.000,00

Datum Kaufvertrag 02.09.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 249.000,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 4936/2025 *Felberstraße 64*
 Mindestanteil 64 / 1197 *WE-Begründung 2001*
 Nutzfläche 76,00 m²
 Kaufpreis € 165.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 165.000,00

Datum Kaufvertrag 26.09.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 165.000,00

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	59,00	172.800	2.928,8
Vergleichsobjekt 2	71,00	248.400	3.498,6
Vergleichsobjekt 3	68,00	247.520	3.640,0
Vergleichsobjekt 4	63,00	249.000	3.952,4
Vergleichsobjekt 5	76,00	165.000	2.171,1
Summen	337,00	1.082.720	16.190,8
arithmetisches Mittel			3.238,2

Abzug für Lage im Erdgeschoss sowie ausschließlich straßenseitig:

Abzug rund: 25% = -809,5 € / m² Nutzfläche

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 2.430 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: 80,32 m² x 2.430 = 195.178 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Berücksichtigung der Teilfläche Top 4 in unsaniertem Zustand.

Abzug rund 15% = -29.277 €

Berücksichtigung der Teilfläche als Geschäftslokal gewidmet.

Abzug rund 10% = -19.518 €

Vergleichswert

Geschäftslokal und Wohnung W 3/4 (B-LNR. 5 und B-LNR. 6)

146.383 €

Vergleichswert Wohnung W 38 (B-LNR. 30)

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2025 aus der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise aus dem Immobilienpreisspiegel (für gebrauchte Eigentumswohnungen) auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 1998/2021 Märzstraße 57
Mindestanteil 198 / 3584 WE-Begründung 1996
Nutzfläche 85 m²
Kaufpreis € 500.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 500.000,00

Datum Kaufvertrag 17.03.2021
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 8,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 540.000,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 1459/2022 Stättermayergasse 6
Mindestanteil 127 / 968 WE-Begründung 2015
Nutzfläche 135 m²
Kaufpreis € 640.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 640.000,00

Datum Kaufvertrag 11.02.2022
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 6,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 678.400,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 522/2023 Preysinggasse 29
Mindestanteil 174 / 4898 WE-Begründung 2021
Nutzfläche 67 m² + Balkon
Kaufpreis € 409.500,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 348.075,00

Datum Kaufvertrag 20.01.2023
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 361.998,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 664/2024 *Goldschlagstraße 40*
 Mindestanteil 96 / 2080 *WE-Begründung k.A.*
 Nutzfläche 88 m² *+ 25,54m² Terrasse*
 Kaufpreis € 529.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 449.650,00

Datum Kaufvertrag 22.12.2023
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 467.636,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 4398/2025 *Goldschlagstraße 80*
 Mindestanteil 97 / 769 *WE-Begründung 2015*
 Nutzfläche 90 m² *+ 16,47m² Balkon*
 Kaufpreis € 545.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 463.250,00

Datum Kaufvertrag 27.08.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 463.250,00

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	85,00	540.000	6.352,9
Vergleichsobjekt 2	135,00	678.400	5.025,2
Vergleichsobjekt 3	67,00	361.998	5.403,0
Vergleichsobjekt 4	88,00	467.636	5.314,0
Vergleichsobjekt 5	90,00	463.250	5.147,2
Summen	465,00	2.511.284	27.242,3
arithmetisches Mittel			5.448,5

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 5.450 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: 116,69 m² x 5.450 = 635.961 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *keine augenscheinlich vorhanden* 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Vergleichswert Wohnung W 38 (B-LNR. 30) 635.961 €

Ertragswert Wohnung W 18-20 (B-LNR. 17)

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M.	152,07 €	- Stand 01/2026
	<i>entspricht</i> 1,69 €/m ²	
Jahresrohertrag	1.824,84 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
	15%	-273,73 €
Jahresreinertrag		1.551,11 €
Kapitalisierungszinssatz	1,25%	Lage und Miethöhe berücksichtigt
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Top 18-20:	89,73 m ²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnung Top 18-20:	107.676 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-1.345,95 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage		205,16 €
Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	31,3269	
Ertragswert der baulichen Anlage		6.427 €
zuzüglich Bodenwertanteil		107.676 €
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		
<i>keinen augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden</i>		0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		0 €

Ertragswert Wohnung W 18-20 (B-LNR. 17)**114.103 €**

Ertragswert Wohnung W 25/26 (B-LNR. 22)

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M.	139,95 €	- Stand 01/2026
	<i>entspricht</i> 1,71 €/m ²	
Jahresrohertrag	1.679,40 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
	15%	-251,91 €
Jahresreinertrag		1.427,49 €
Kapitalisierungszinssatz	1,25%	Lage und Miethöhe berücksichtigt
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Top 25/26:	81,84 m ²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnung Top 25/26:	98.208 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-1.227,60 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage		199,89 €
Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	31,3269	
Ertragswert der baulichen Anlage		6.262 €
zuzüglich Bodenwertanteil		98.208 €
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		
<i>keinen augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden</i>		0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		0 €

Ertragswert Wohnung W 25/26 (B-LNR. 22)**104.470 €**

Ertragswert Wohnung W 36 (B-LNR. 28)

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M.	431,70 €	- Stand 01/2026
	<i>entspricht</i> 6,59 €/m ²	
Jahresrohertrag	5.180,40 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
	15%	-777,06 €
Jahresreinertrag	4.403,34 €	
Kapitalisierungszinssatz	2,50%	Lage und Miethöhe berücksichtigt
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Top 36:	65,50 m ²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnung Top 36:	78.600 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-1.965,00 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage	2.438,34 €	
Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	25,1028	
Ertragswert der baulichen Anlage		61.209 €
zuzüglich Bodenwertanteil		78.600 €
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		
<i>keinen augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden</i>		0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		0 €

Ertragswert Wohnung W 36 (B-LNR. 28)**139.809 €**

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 632 B-LNR4 5, 6, 17, 22, 28 und 30 mit Abfragedatum 25.03.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
7 a 210/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
  gem § 19 WEG bem Abs Siebzehntens Wohnungseigentumsvertrag
  1992-11-20
24 auf Anteil B-LNR 30
  a 207/2010
    WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem. Vertragspunkt Drittens, Absatz
    Drittens Übergabsvertrag 2009-10-01 für
    [ ] geb. 1972-03-05
  c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24
  d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 24
  e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
    3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 24
25 auf Anteil B-LNR 30
  a 207/2010
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
    [ ] geb. 1972-03-05
  c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 25
  d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 25
  e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
    3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 25
33 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
  a 2261/2016 Pfandurkunde 2016-04-12
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
  b 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24 25
  c 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
45 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
  a 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
    3132/2019) Pfandbestellungsurkunde 2019-09-09
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.330.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    IM RANG VOR C-LNr 24 und 25
  c 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
    3132/2019) 2908/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an
    der Leitha - 1746/2023) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 147 KG 05003 Bruck an der Leitha C-LNR 3
    EZ 632 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 45
  d 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
53 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
  a 163/2026 IM RANG 2261/2016 IM RANG 5638/2019 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
    EUR 988.238,20 samt Zinsen und Kosten gem
    Exekutionsbewilligung 2026-01-16
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (39 E 2/26i)
  b 163/2026 Pfandrechte hierzu C-LNR 33 und C-LNR 45
```

Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt nach Nutzflächen.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT AN WOHNUNG W 38

-----DRITTENS-----

Folgende Gegenleistungen werden als Übergabebedingungen vereinbart:-----

1. Eine bare Hinauszahlung hat die Übernehmerin nicht zu leisten. -----
2. Die Übernahme einer Kreditverbindlichkeit auf die Übernehmerin erfolgt nicht. ----
3. Die Übernehmerin räumt dem Übergeber ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen die Dienstbarkeit des lebenslänglichen, unentgeltlichen und über ausdrücklichen Wunsch beider Parteien auch betriebskostenfreien **Wohnungsgebrauchsrechtes** in der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung 1150 Wien, Felberstraße 64/38 samt dazugehörigen Kellerabteil 38 und mit dem Recht der Mitbenützung der allgemeine Teile der Liegenschaft ein. -----

Der Übergeber ist berechtigt, den Vertragsgegenstand im unveränderten Ausmaß wie bisher und im Rahmen seiner persönlichen Bedürfnisse zu benutzen. -----

Im Rahmen dieses Wohnungsgebrauchsrechtes ist der Übergeber auch berechtigt, jederzeit Besuche zu empfangen und diese auch vorübergehend zu beherbergen sowie insbesondere Pflegepersonen für die Dauer seiner Pflegebedürftigkeit aufzunehmen. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ausschließlich in dem Sinne, dass – soweit keine anderen Rechtspflichten entgegenstehen, wie zum Beispiel das Mitwohnrecht des Ehegatten und Ansprüche von nicht eigenberechtigten Kindern - jede Mitbenützung des Vertragsgegenstandes durch den jeweiligen Eigentümer oder Dritte nur mit Zustimmung des Übergebers zulässig ist. -----

Der Übergeber ist sich bewusst, dass ihm die spätere Verfügung über den Vertragsgegenstand (Veräußerung oder Belastung), die Vermietung desselben oder die sonstige Weitergabe von Benützungsrechten nicht mehr möglich ist. -----

Während der Dauer der Ausübung dieses Rechtes, sind die laufenden Aufwendungen, nämlich Gas- und Stromkosten sowie Betriebskosten für dieses Objekt, insbesondere laut monatlicher Vorschreibung durch die Hausverwaltung, beinhalten anteilige liegenschaftsbezogene Versicherungen und anteilige öffentliche Abgaben, wie Wasser-, Kanal- und Müllabfuhrgebühr und auch der monatliche Beitrag zur Reparaturkostenrücklage alleine und ohne Rückersatzansprüche von der Übernehmerin zu tragen. -----

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Erhaltungspflicht für den Vertragsgegenstand auf die Übernehmerin übergeht und künftige Instandhaltungs- und Reparaturkosten von dieser zu tragen sind. Die Übernehmerin ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand im gebrauchsfähigen Zustand zu halten.-----

Die Übernehmerin verpflichtet sich, jegliche bauliche Veränderungen am Vertragsgegenstand nur mit Zustimmung des Übergebers vorzunehmen. Ausgenommen sind notwendige Baumaßnahmen zur Erhaltung der Substanz und Abwehr von Gefahren.-----

**Ermittlung des Wertes des WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES
als Last für die Liegenschaft**

Nutzfläche Wohnung W 36:	116,69 m ²	
marktkonforme Mietansatz rund:	12,00 €/m ²	
ergibt monatlicher Mietzins netto rund	1.400,28 €	
<u>zuzüglich Bewirtschaftungskosten:</u>	<u>933,52 €</u>	<i>40% des Rohertrages</i>
	2.333,80 €	<i>(Bewirtschaftungskosten werden von der Eigentümerin bezahlt)</i>
ergibt Gesamt-Mietzinsansatz pro Jahr rund	28.005,60 €	

ergibt Liegenschaftsrohertrag rund: **28.010,00 €**

Begünstigter: geb.: 1972 54 Jahre

Barwertfaktor nach Sterbetafel: **17,323**

ergibt: -485.217 €

Wert des WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES als Last für die Liegenschaft:	-485.217 €
---	-------------------

Rechte und Lasten	0 €
--------------------------	------------

Wohnungsgebrauchsrecht als Last für die Wohnung W 38	-485.217 €
---	-------------------

**Ermittlung des Verkehrswertes
Geschäftslokal und Wohnung W 3/4 (B-LNR. 5 und B-LNR. 6)**

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum	146.383 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0% 0 €
<u>Verkehrswert ohne Rechte und Lasten</u>	<u>146.383 €</u>
<u>Rechte und Lasten</u>	<u>0 €</u>
	146.383 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet 146.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

<u>Verkehrswert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal (B-LNR. 5) und Wohnungseigentum an W 3/4 (B-LNR. 6) mit Rechte und Lasten</u>	146.000 €
---	------------------

(in Worten Euro Einhundertsechszwanzigtausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Geschäftslokal (B-LNR. 5) und Wohnungseigentum an W 3/4
(B-LNR. 6).**

Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung W 18-20 (B-LNR. 17)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		114.103 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		114.103 €
Rechte und Lasten		0 €
		114.103 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	114.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 18-20 (B-LNR. 17)
mit Rechte und Lasten 114.000 €**

(in Worten Euro Einhundertvierzehntausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 18-20 (B-LNR. 17).**

Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung W 25/26 (B-LNR. 22)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		104.470 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		104.470 €
Rechte und Lasten		0 €
		104.470 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	104.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 25/26 (B-LNR. 22)
mit Rechte und Lasten 104.000 €**

(in Worten Euro Einhundertviertausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 25/26 (B-LNR. 22).**

Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung W 36, Terrasse (B-LNR. 28)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		139.809 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		139.809 €
Rechte und Lasten		0 €
		139.809 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	140.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 36, Terrasse (B-LNR. 28)
mit Rechte und Lasten 140.000 €**

(in Worten Euro Einhundertvierzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 36, Terrasse (B-LNR. 28).

Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung W 38 (B-LNR. 30) ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		635.961 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		635.961 €
Rechte und Lasten		0 €
		635.961 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	636.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 38 (B-LNR. 30)
mit Rechte und Lasten
(ohne Wohnungsgebrauchsrecht) 636.000 €**

(in Worten Euro Sechshundertsechunddreißigtausend)

Wohnung W 38 (B-LNR. 30)**mit Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht**

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		635.961 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		635.961 €
Rechte und Lasten	inklusive Wohnungsgebrauchsrecht	-485.217 €
		150.744 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	151.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 38 (B-LNR. 30)
mit Rechte und Lasten
inklusive Wohnungsgebrauchsrecht** **151.000 €**

(in Worten Euro Einhunderteinundfünfzigtausend)

Die Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 38 (B-LNR. 30).

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 34 Seiten.

26027-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung der **VERKEHRSWERTE** der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an der Liegenschaft

Grundbuch:	01306	Rudolfsheim		
Einlagezahl:	632		B-LNR:	5, 6, 17, 22, 28 und 30
Mindestanteile:		16 / 1197	B-LNR. 5	Gechäftslokal
		37 / 1197	B-LNR. 6	W 3/4
		76 / 1197	B-LNR. 17	W 18-20
		73 / 1197	B-LNR. 22	W 25/26
		64 / 1197	B-LNR. 28	W 36, Terrasse
		93 / 1197	B-LNR. 30	W 38
Bezirksgericht:	Fünfhaus			
Adresse:	1150 Wien, Felberstraße 64 / Huglgasse 2			

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweise (Auszüge)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6	Mietverträge

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 632

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5, 6, 17, 22, 28, 30 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 911/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.995 GST-Fläche 472
Bauf.(10) 437
Bauf.(20) 35 Felberstraße 64
Huglgasse 2
1305 Bauf.(20) 60
GESAMTFLÄCHE 532

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 16/1197

[Redacted]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an Geschäftslokal
q 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
t 2850/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-26 für
Treuänder/in Mag. Michael Wirrer Rechtsanwalt (geb 1985-08-20)

6 ANTEIL: 37/1197

[Redacted]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 3/4
q 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
t 2850/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-26 für
Treuänder/in Mag. Michael Wirrer Rechtsanwalt (geb 1985-08-20)

17 ANTEIL: 76/1197

[Redacted]

k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 18-20
r 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
u 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01

22 ANTEIL: 73/1197

[Redacted]

- [REDACTED]
- k 6012/2001 Wohnungseigentum an W 25/26
r 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
u 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
28 ANTEIL: 64/1197
- [REDACTED]
- c 6012/2001 Wohnungseigentum an W 36, Terrasse
j 1088/2015 IM RANG 1269/2014 gerichtl Vergleich 2015-03-02
Eigentumsrecht
m 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
30 ANTEIL: 93/1197
- [REDACTED]
- c 6012/2001 Wohnungseigentum an W 38
g 207/2010 Übergabsvertrag 2009-10-01 Eigentumsrecht
h 207/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
i 2924/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-01
***** C *****
- 7 a 210/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG bem Abs Siebzehntens Wohnungseigentumsvertrag
1992-11-20
24 auf Anteil B-LNR 30
a 207/2010
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem. Vertragspunkt Drittens, Absatz
Drittens Übergabsvertrag 2009-10-01 für
[REDACTED] geb. 1972-03-05
c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24
d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 24
e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 24
25 auf Anteil B-LNR 30
a 207/2010
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
[REDACTED] geb. 1972-03-05
c 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 25
d 1563/2017 VORRANG von LNR 34 vor 25
e 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) VORRANG von LNR 45 vor LNR 25
33 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
a 2261/2016 Pfandurkunde 2016-04-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 2261/2016 VORRANG von LNR 33 vor 24 25
c 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
45 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30
a 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) Pfandbestellungsurkunde 2019-09-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.330.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
IM RANG VOR C-LNr 24 und 25
c 5638/2019 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
3132/2019) 2908/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an
der Leitha - 1746/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 147 KG 05003 Bruck an der Leitha C-LNR 3
EZ 632 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 45
d 163/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 53
53 auf Anteil B-LNR 5 6 17 22 28 30

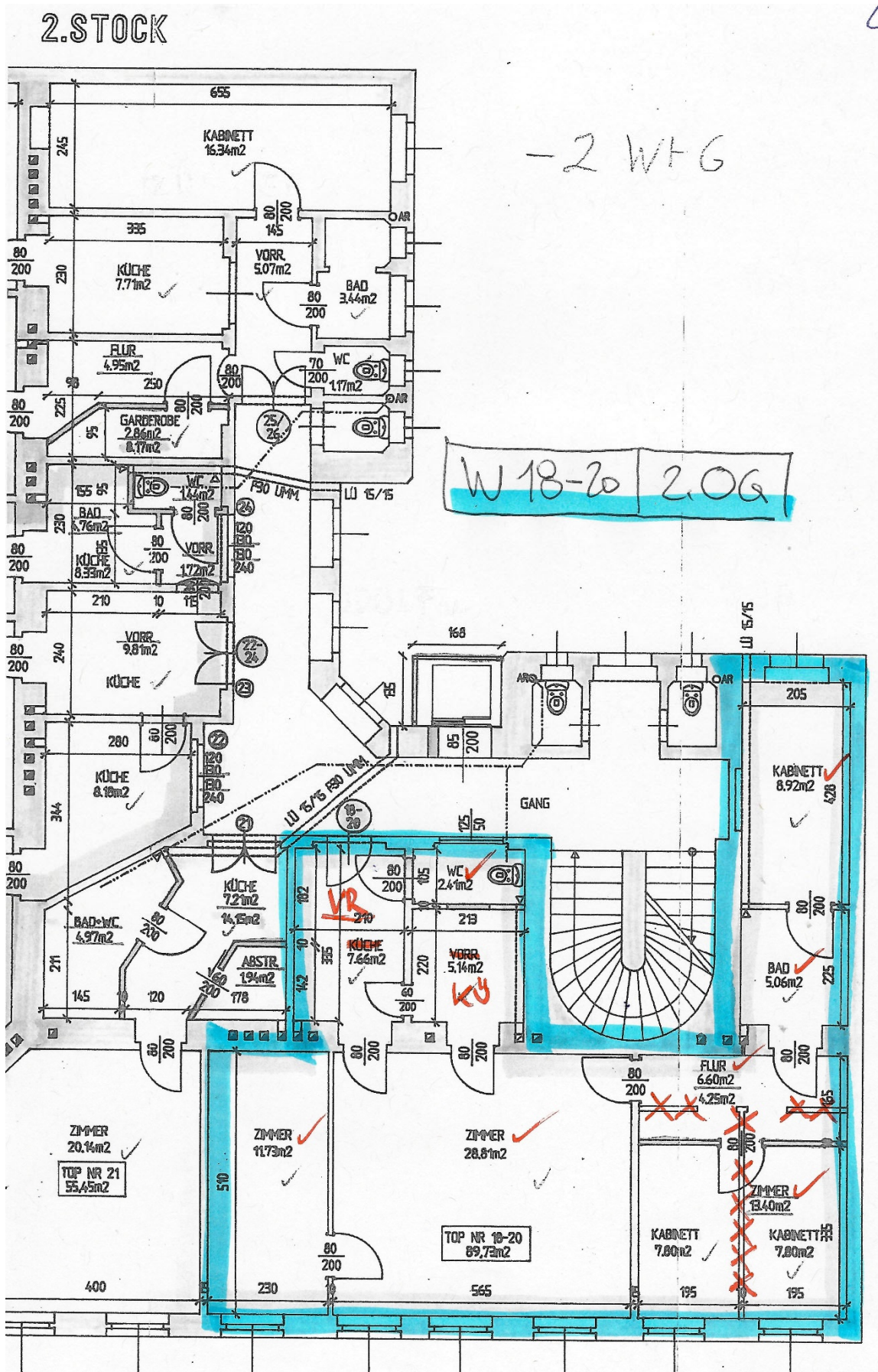
Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

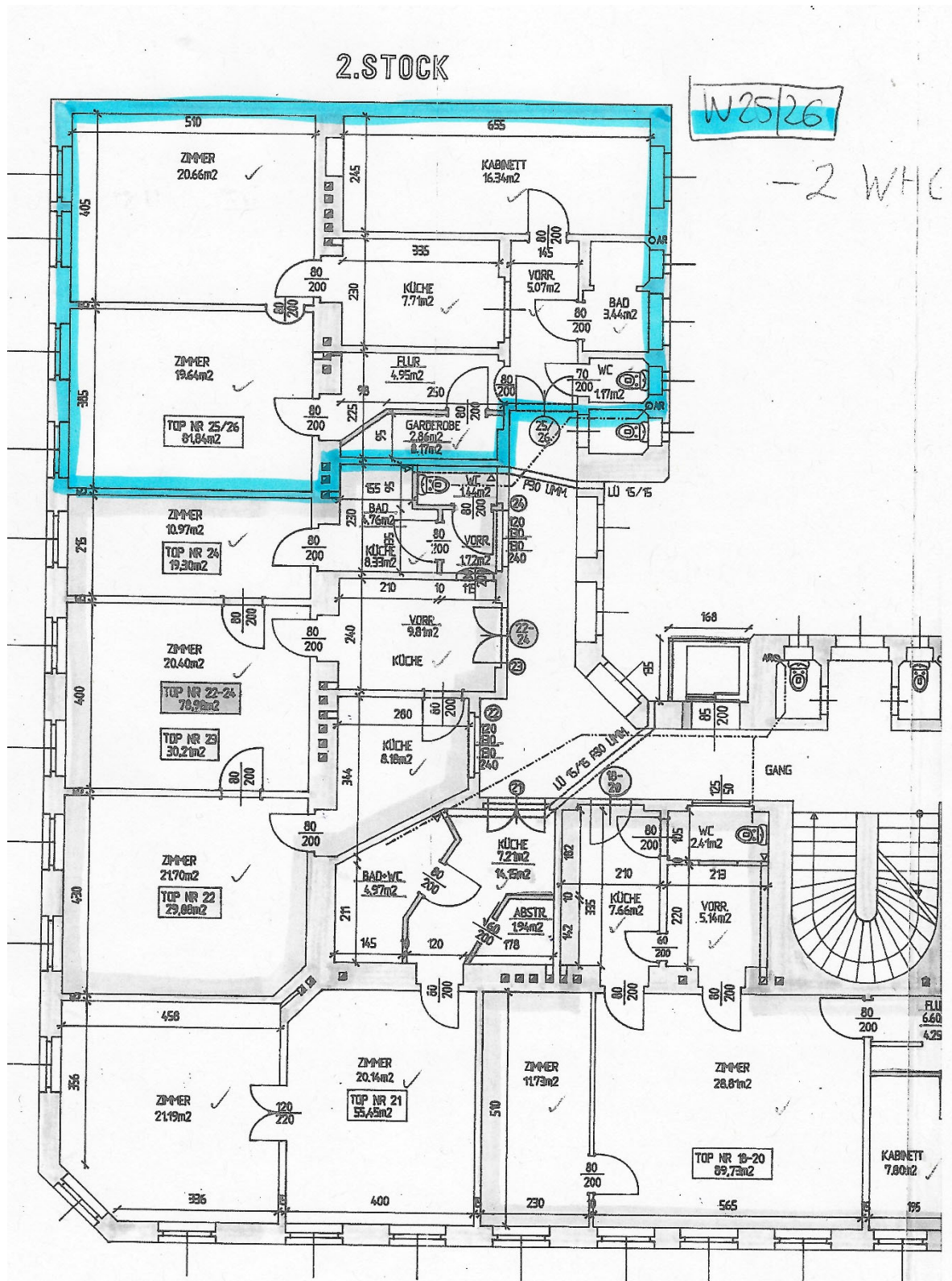
- a 163/2026 IM RANG 2261/2016 IM RANG 5638/2019 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 988.238,20 samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-16 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (39 E 2/26i)
- b 163/2026 Pfandrechte hierzu C-LNR 33 und C-LNR 45

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

W 18-20 (B-LNR. 17)

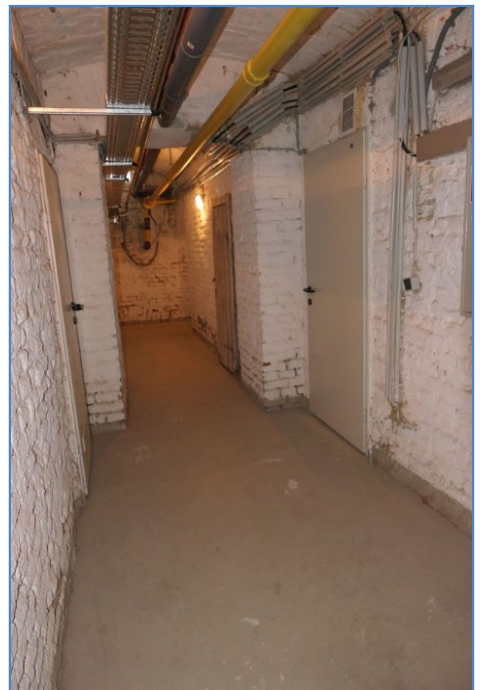


W 25/26 (B-LNR. 22)



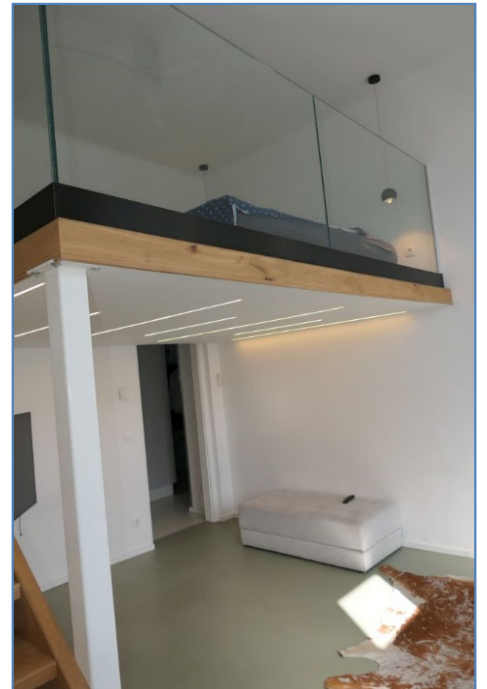
FOTODOKUMENTATION





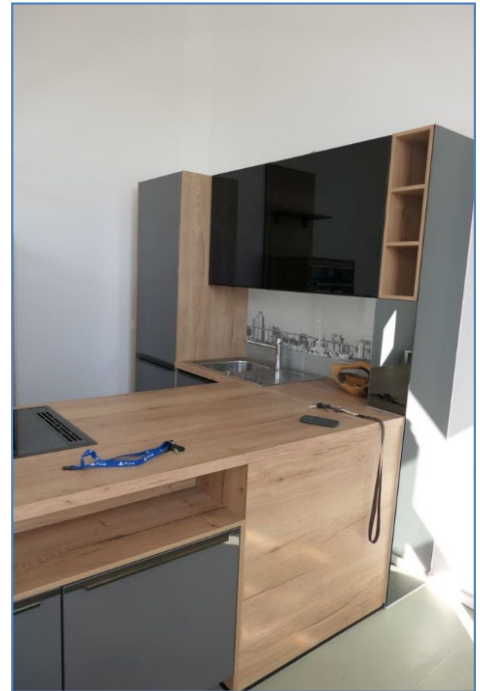
Geschäftslokal und Wohnung W 3/4





Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

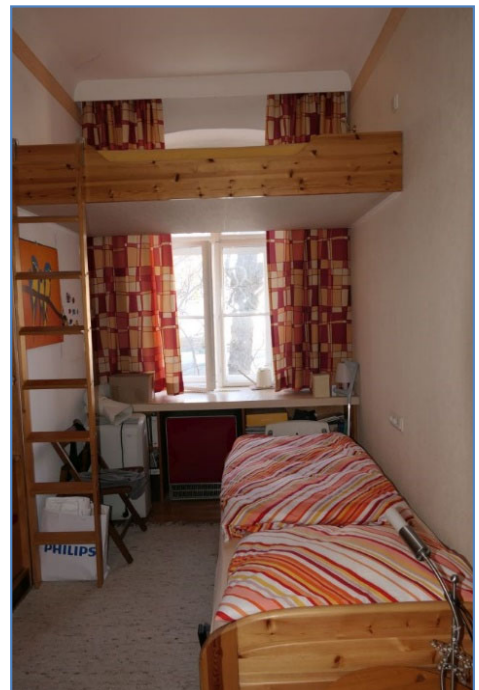


Wohnung W 18-20



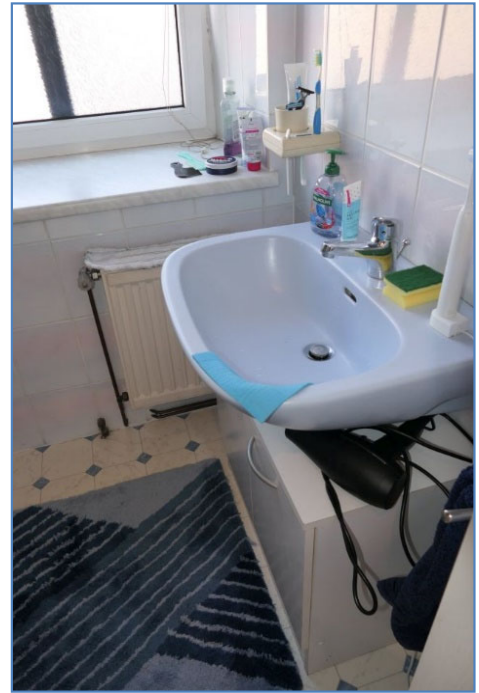
Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



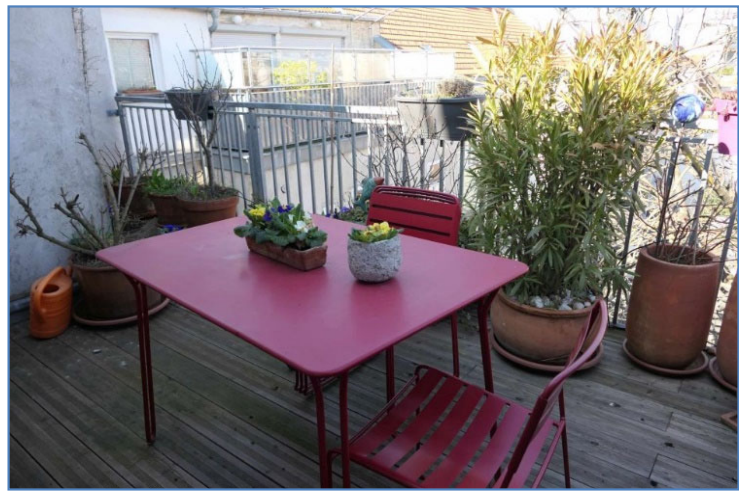
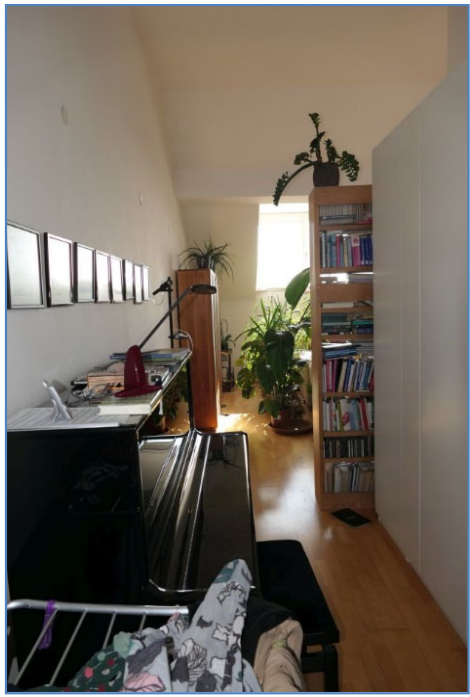
Wohnung W 25/26





Wohnung W 36, Terrasse



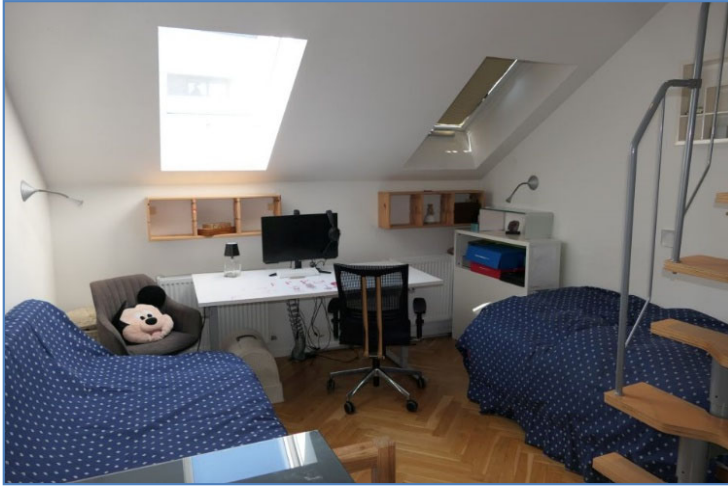


Wohnung W 38



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



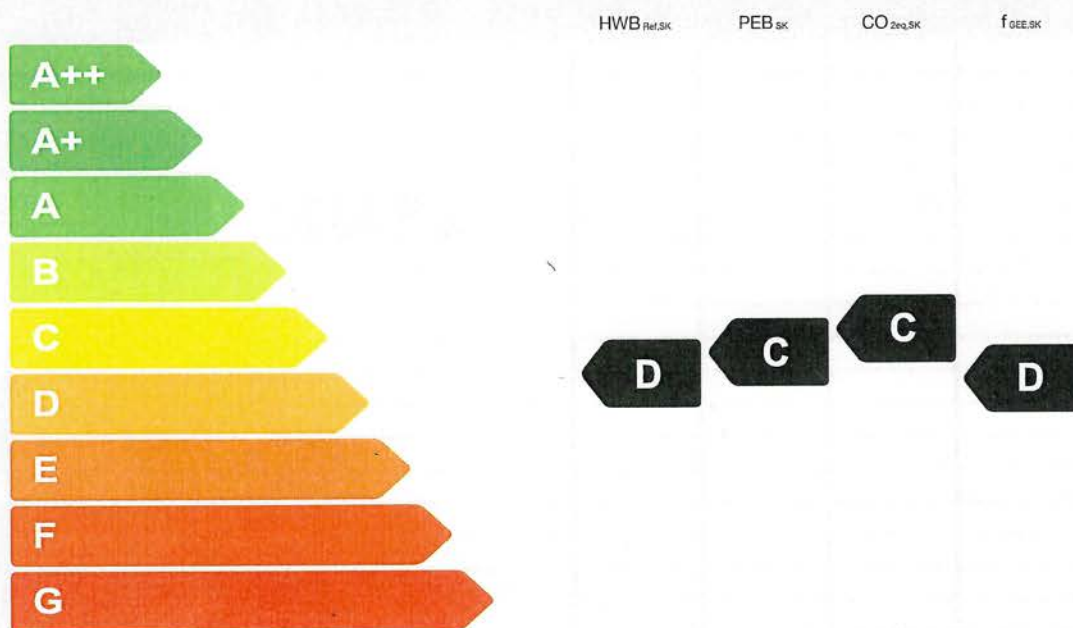
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Felberstraße 64	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen (EG bis 3.St)	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Felberstraße 64	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	.995	Seehöhe	218 m

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



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 725,0 m ²
Bezugsfläche (BF)	1 380,0 m ²
Brutto Volumen (V _B)	6 619,8 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 615,0 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m
charakteristische Länge (l _c)	4,10 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-VB	- m ³

Wohnen (EG bis 3.St)

Heiztage	290 d
Heizgradtage	3692 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,160 W/m ² K
LEK T-Wert	56,95
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kW/p
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB Ref,RK = 90,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB RK = 159,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f GEE,RK = 1,84
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB RK = 90,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB HEB,n.ern.,RK = 150,2 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q h,Ref,SK = 178 423 kWh/a	HWB Ref,SK = 103,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q h,SK = 175 752 kWh/a	HWB SK = 101,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q tw = 17 630 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q HEB,SK = 263 394 kWh/a	HEB SK = 152,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e AWZ,WW = 1,67
Energieaufwandszahl Raumheizung		e AWZ,RH = 1,31
Energieaufwandszahl Heizen		e AWZ,H = 1,34
Haushaltsstrombedarf	Q HHSB = 39 289 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q EEB,SK = 302 683 kWh/a	EEB SK = 175,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q PEB,SK = 358 967 kWh/a	PEB SK = 208,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q PEBn.ern.,SK = 320 731 kWh/a	PEB n.ern.,SK = 185,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q PEBern.,SK = 38 235 kWh/a	PEB ern.,SK = 22,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q CO2eq,SK = 59 065 kg/a	CO 2eq,SK = 34,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f GEE,SK = 1,88
Photovoltaik-Export	Q PVE,SK = 0 kWh/a	PV Export,SK = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 19.09.2024
Gültigkeitsdatum 18.09.2034
Geschäftszahl

ErstellerIn ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Unterschrift

ARCHITEKTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. b. H.
1120 Wien, Stadlergasse 12/14
T +43 (0)1 270 270 FAX 0114

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

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Felberstraße 64		
Gebäudeteil	Wohnen (EG bis 3.St)		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1900
Straße	Felberstraße 64	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	.995	Seehöhe	218

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	103	kWh/m²a	fGEE	1,88	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	19.09.2024		Gültigkeitsdatum	18.09.2024	

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

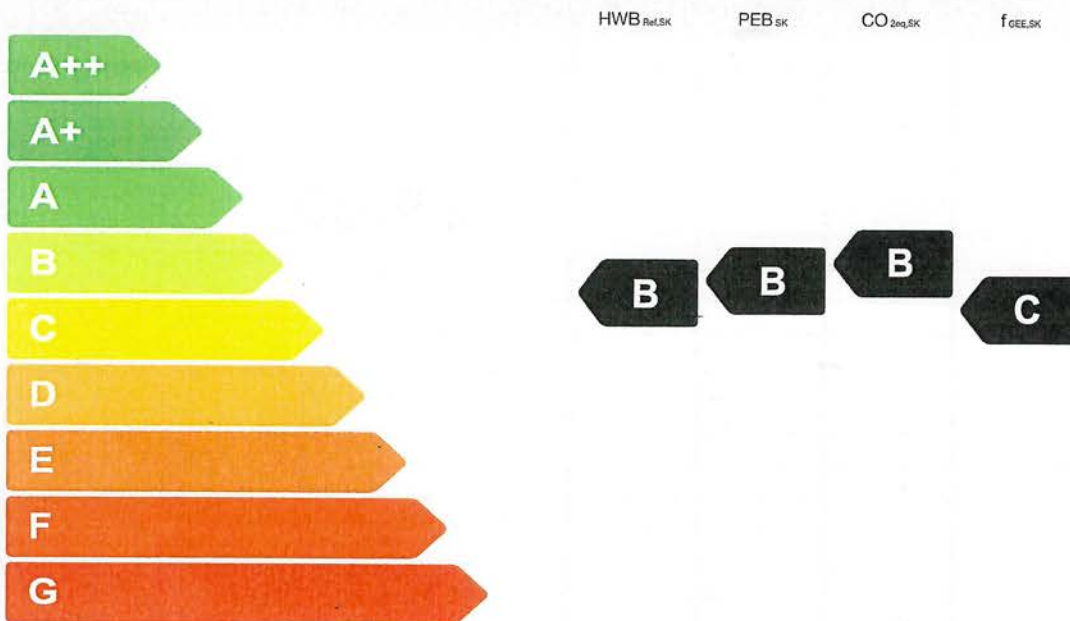
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Felberstraße 64	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen (DG)	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Felberstraße 64	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	.995	Seehöhe	218 m

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



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE,SK}: Der Gesamteffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN		Wohnen (DG)		EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	390,2 m ²	Heiztage	251 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	312,2 m ²	Heizgradtage	3692 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto Volumen (VB)	1 542,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh/p
Gebäude-Hüllfläche (A)	669,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (lc)	2,30 m	mittlerer U-Wert	0,300 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK T-Wert	20,82	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-VB	- m ³			Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB Ref,RK = 43,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB RK = 105,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f GEE,RK = 1,12
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB RK = 43,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB HEB,n.ern.,RK = 90,9 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q h,Ref,SK = 19 155 kWh/a	HWB Ref,SK = 49,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q h,SK = 18 652 kWh/a	HWB SK = 47,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q tw = 3 988 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q HEB,SK = 35 567 kWh/a	HEB SK = 91,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e AWZ,WW = 1,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		e AWZ,RH = 1,45
Energieaufwandszahl Heizen		e AWZ,H = 1,54
Haushaltsstrombedarf	Q HHSB = 8 888 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q EEB,SK = 44 455 kWh/a	EEB SK = 113,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q PEB,SK = 54 787 kWh/a	PEB SK = 140,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q PEBn,ern.,SK = 46 135 kWh/a	PEB n.ern.,SK = 118,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q PEBern.,SK = 8 652 kWh/a	PEB ern.,SK = 22,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q CO2eq,SK = 8 534 kg/a	CO 2eq,SK = 21,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f GEE,SK = 1,11
Photovoltaik-Export	Q PVE,SK = 0 kWh/a	PV Export,SK = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Ausstellungsdatum	19.09.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	18.09.2034		
Geschäftszahl			

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

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Felberstraße 64		
Gebäudeteil	Wohnen (DG)		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1900
Straße	Felberstraße 64	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	.995	Seehöhe	218

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **49** kWh/m²a **fGEE** **1,11** -
 Energieausweis Ausstellungsdatum 19.09.2024 Gültigkeitsdatum 18.09.2034

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

- HWB** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
- f GEE** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
- EAVG §3** Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
- EAVG §4** (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
- EAVG §6** Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
- EAVG §7** (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
 (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
- EAVG §8** Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
- EAVG §9** (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.
 (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,
 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder
 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

DRITTENS: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art trägt die kaufende Partei. Die Kosten des Wohnungseigentumsvertrages trägt die Verkäuferin.

VIERTENS: Von Seite der verkauften Partei wird die volle Haftung dafür übernommen, daß das Kaufobjekt von allen in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, speziell also Pfandrechten, Servituten und Reallasten und auch von Besitzrechten Dritter vollkommen frei ist, und es steht der kaufenden Partei frei, das Kaufobjekt von den nicht übernommenen Lasten und Besitzrechten Dritter auf Kosten der verkauften Partei freizumachen oder letztere auf diese Freimachung zu belangen.

FÜNFTENS: Der im Absatz "ERSTENS" dieses Vertrages beiderseits vereinbarte Kaufpreis von S 620.000,- wurde unter einem zu treuen Händen des Urkundenverfassers mit dem unwiderruflichen Treuhandauftrag erlegt, diesen nach Erhalt des Rangordnungsbeschlusses betreffend die beabsichtigte Veräußerung und Nachweis der Lastenfreistellung zuzüglich der in der Zwischenzeit angereiften Zinsen des Anderkontos bar und ohne jeden Abzug an die verkauften Partei zur Auszahlung zu bringen.

SECHSTENS: Der Veräußerer hat keine besonderen Eigenschaften des Vertragsobjektes zugesichert. Der Erwerber hat persönlich eingehend das Vertragsobjekt besichtigt und sich über den Zustand informiert. Ausmaß und Zustand des Vertragsobjektes wurden vom Erwerber auf Grund eigener Wahrnehmungen festgestellt und genehmigt.

Die verkauften Partei leistet keine Gewähr für den Zustand der Decken bzw. für Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen. Sie leistet auch keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß und einen bestimmten Ertrag der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl aber dafür, daß diese lastenfrei - auch frei von Mietrechten - ins Eigentum der kaufenden Partei übergehen.

SIEBENTENS: Die kaufende Partei erklärt, daß sie jugoslawische Staatsbürgerin ist. Der Vertrag bedarf der Genehmigung nach dem Wr. Ausländergrundverkehrsgesetz.

Der Geschäftsführer der AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. erklärt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne

der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend beteiligt sind.

ACHTENS: Die Vertragsparteien sind nunmehr Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch Rudolfshheim, EZ. 632, mit den Grundstücken 1305 Garten, und .995 Baufläche, Felberstr. 64, Huglg. 2, und zwar zu nachstehenden Anteilen:

- | | |
|--|----------|
| a) die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 757/792- |
| b) Herr Djordje LUKIC zu | 35/792- |
- Anteilen.

Sie beabsichtigen nunmehr an den im gegenständlichen Haus befindlichen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

NEUNTENS: Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit Entscheidung zur Zahl MA 37/15, festgesetzt. Diese Entscheidung ist rechtskräftig geworden.

ZEHNTENS: Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

ELFTENS: Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

ZWÖLFTENS: Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt "ERSTENS" genannten Liegenschaft einverteilt werde:

a) das Eigentumsrecht für

- | | |
|--|---------|
| 1. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 37/792- |
| 2. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 42/792- |
| 3. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 14/792- |
| 4. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 13/792- |
| 5. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 9/792- |
| 6. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 14/792- |
| 7. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 33/792- |
| 8. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 51/792- |
| 9. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu | 17/792- |

10. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	34/792-
11. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	61/792-
12. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	19/792-
13. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	43/792-
14. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	71/792-
15. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	35/792-
16. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	18/792-
17. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	18/792-
18. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	12/792-
19. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	61/792-
20. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	24/792-
21. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	34/792-
22. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	34/792-
23. LUKIC Djordje zu	18/792-
24. LUKIC Djordje zu	17/792-
25. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	34/792-
26. die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. zu	29/792-

Anteilen,

b) bei den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 3 und 6 bezeichneten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.

1 N A M E	2 Anteile in 792tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	37	EG/1-2	60,70	0,620	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	42	EG/3	52,55	0,810	Geschäft
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	14	EG/4	28,21	0,500	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	13	EG/5	27,77	0,500	f. Wohnzw.gen.E.

1 N A M E	2 Anteile in 792tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nutz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	9	EG/6	18,47	0,500	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	14	EG/7	27,70	0,520	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	33	EG/8	48,37	0,700	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	51	1/9-10	61,11	0,850	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	17	1/11	26,26	0,660	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	34	1/12	53,01	0,660	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	61	1/13-15	74,59	0,825	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	19	1/16	28,05	0,680	f. Wohnzw.gen.E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	43	1/17	48,72	0,900	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	71	2/18-20	89,41	0,800	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	35	2/21	54,86	0,640	f. Wohnzw.gen.E.

1 N A M E	2 Anteile in 792tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m ²	5 Nütz- wert pro m ²	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	18	2/22	29,22	0,640	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	18	2/23	28,72	0,640	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	12	2/24	19,14	0,640	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	61	2/25-26	73,94	0,825	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	24	3/27	34,43	0,700	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Lieger- schaftsgesell- schaft m. b. H.	34	3/28-29	53,72	0,640	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	34	3/30	54,86	0,620	f. Wohnzw. gen. E.
LUKIC Djordje geb. 4. 5. 1960	18	3/31	29,22	0,620	f. Wohnzw. gen. E.
LUKIC Djordje geb. 4. 5. 1960	17	3/32	28,72	0,620	f. Wohnzw. gen. E.
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	34	3/33-34	46,19	0,750	Wohnung
AMLAK Liegen- schaftsgesell- schaft m. b. H.	29	3/35	44,44	0,660	f. Wohnzw. gen. E.

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß Kellerabteile zu den einzelnen Eigentums-
wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten nur dann gehören, wenn diese in der
Nutzwertfeststellung ausdrücklich zugewiesen wurden.



Alle nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft (allgemeine Teile), die gemäß Punkt "DREIZEHNTENS" dieses Vertrages nicht von der gemeinsamen Nutzung ausgenommen sind, sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer vorgesehen.

DREIZEHNTENS: Es wird ausdrücklich vereinbart, daß die allgemeinen Teile im Hof, insbesondere die Hoffläche, von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigentümer vorgesehenen Flächen ausgenommen sind. An diesen wird der AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. das alleinige Recht der Verwertung eingeräumt.

Ebenso sind die allgemeinen Teile im Dachgeschoß, insbesondere die Dachbodenfläche sowie die Dachhaut von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigentümer vorgesehenen Flächen ausgenommen. An diesen wird der AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. das alleinige Recht der Verwertung eingeräumt.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß der Ausbau des Dachbodens geplant ist und hierfür die Berichtigung der Nutzwerte erforderlich ist.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche und jedenfalls bis zum 31. Dezember 1995 unwiderrufliche Zustimmung, auf der Vertragsliegenschaft Um-, Aus- und Einbauten vorzunehmen, sofern diese den einschlägigen Bestimmungen entsprechen. Sie verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen baulichen Veränderungen zu geben und sämtliche gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden erforderlichen Erklärungen in der gewünschten Form abzugeben, damit dieses Ziel erreicht werden kann.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß auf Grund von baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen Dr. Andreas REIM, Notarsubstitut in 2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 33, unwiderruflich alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grundbücherliche Durchführung dieser erforderlich sind. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Mitigentumsanteilen erfolgen unentgeltlich.

Die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. erklärt ausdrücklich, daß von ihr allenfalls beabsichtigte Um-, Aus- und Einbauten in anderen Objekten für Lukic Djordje mit keinerlei Kosten und Gebühren verbunden sind und erklärt Lukic Djordje, für den Fall einer Inanspruchnahme aus diesem Titel schad- und



klaglos zu halten.

Die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. verpflichtet sich Herrn Lukic Djordje gegenüber, alle diejenigen Erklärungen gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden abzugeben, die notwendig sind, um Änderung in ihrem Objekt zu gewährleisten.

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnungseinheit ist jeder Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich allfälligen Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer an deren Wohnung zuzustimmen, sofern hierdurch nicht Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

Bei baulichen Änderungen, die die allgemeinen Teile des Hauses betreffen, ermächtigen die Wohnungseigentümer hiemit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft, die erforderlichen Anträge an die Baubehörde in ihrem Namen zu unterfertigen und erteilt dem Verwalter die erforderliche Vollmacht sofern es sich um Maßnahmen handelt, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

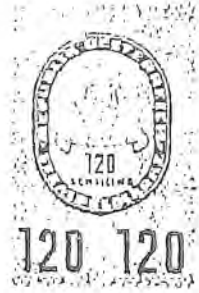
VIERZEHNTE: Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zugeteilten Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfange, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3) ergibt.

Sofern es sich um Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses, handelt, tritt Beitragsleistung durch alle Miteigentümer ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzflächen im Sinne des § 17 des Mietrechtsgesetzes.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, den Türen, insbesondere der Eingangstüre, und des Fußbodens hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, nebst den anfallenden Betriebskosten



und dem Verwaltungshonorar, zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage in Höhe von monatlich $\frac{2}{3}$ des für die Ausstattungskategorie C gem. § 16 MRG zu leistenden Mietzinses in der jeweiligen Höhe zu bezahlen.

Im Falle des Eigentumswechsels geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

Sollte zum Zweck der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z. B. gemäß § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten wie die Mieter der dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandeinheiten.

FÜNFZEHNTE: Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einzelziehung von Erlösen und von Berrägen für Aufwendungen der Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs- und Erhaltungsbeiträgen, Mietzinses, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherungsverträgen, Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werksverträgen mit den die Arbeiten für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserungen der Liegenschaft besorgenden Unternehmen, wird auf die Dauer von fünf Jahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt. Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gem. § 13 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes nur insoweit berührt, als er sich um die Einhebung der Aufwendungen gem. § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Obsorge für die allgemein genutzten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandssiche-

zung der Liegenschaft handelt.

Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse, werden nach außenhin durch den Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

Erstmals für die Dauer von fünf Jahren wird mit diesem Vertrag die Hausverwaltung Brestan, Karner & Partner, 1070 Wien, Lindengasse 43/9a, als Verwalter im Umfange der Berechtigung nach Inhalt dieses Absatzes bestellt.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Hause zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, das nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentümern verlautbarten Sätzen zu berechnen ist.

SECHZEHTENS: Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m. b. H. oder von ihr hierzu vertraglich berechtigte und verpflichtete andere Miteigentümer berechtigt sind, im vertragsgegenständlichen Haus einen Personenaufzug einzubauen.

Lukić Djordje ist nicht verpflichtet, einen Kostenbeitrag für die Errichtung des Aufzuges zu bezahlen, sofern sie auf dessen Mitbenützung verzichtet und sofern es sich nicht um ein gefördertes Verfahren handelt.

Die Kosten des Liftbetriebes werden unter den Liftbenutzern nach Wohnnutzfläche berechnet. Die im Keller und Erdgeschoß gelegenen Bestandobjekte werden vom Liftbetrieb ausgenommen. Die Eigentümer der im 1. Stock gelegenen Bestandobjekte zahlen 50 % der nach der Nutzfläche auf sie entfallenden Kosten.

SIEBZEHTENS: Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahres-

abrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt, abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, nach Nutzflächen im Sinne des § 17 des Mietrechtsgesetzes.

Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern, abweichend von dem im Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft im Grundbuch Rudolfsheim, EZ. 632, mit den Grundstücken 1305 Garten und .995 Baufläche, Felberstr. 64, Huglg. 2, diese Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angemerkt werde.

Ausfälle bei einzelnen Wohnungseigentümern betreffend die obgenannten Kosten sind im Falle der Uneinbringlichkeit gleichfalls nach diesem Schlüssel auf die restlichen Miteigentümer aufzuteilen, wobei die Miteigentümer hierfür gemeinschaftlich haften.

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig.

ACHTZEHNTE: Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Hause angeschlagenen Hausordnung.

NEUNZEHNTE: Die Verpflichtungen der Vertragsparteien aus diesem Vertrag sind auf allfällige Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden.

Wien, am 20. November 1992

04.05.60 Lubic Djordje

AMLAK Liegenschaftsgesellschaft m.b.H.



Beurkundungsregisterzahl: 2739/92

Die Unterschrift des Herrn Djordje Lukic, geboren am vierten Mai eintausendneunhundertsechzig, Autolackierer in 1160 Wien, Degengasse 58/5, sowie

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Lukic'.

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

Tür Nr. 18/19/20
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes —
~~Zinsabzugsrecht Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz Wohnbauförderungsgesetz 1988, Gemäß § 1 Abs. 2 Z. 1 des Miet-~~
~~gesetzes sind die Mietzinsbegrenzungsvorgaben des Mietengesetzes keine Anwendung~~
Der ~~Jahresmietwert~~ (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt 1176 Kronen.

Gebührenpflichtig
nach § 33
des Gebühren-
gesetzes

Diese Ausfertigung ist eine Gleichschrift
Erstschrift gestempelt mit S
Erstschrift angezeigt zu BRP
Wien, am - 2. APR. 1976


Zwischen ~~Herrn/Frau~~ Dr. Dorothea Lohberger, Anztl. Hauseigentümer(in)
RENOVIA, Gebäuderverwaltungs- und Immobilienverkehrsgesell-
vertreten durch schaft mbH., 1060 Wien-VI., Mariahilferstraße 63/11 als Vermieter(in)
und Herrn/Frau [Redacted] als Mieter(in)
für Zeit in [Redacted] in Haupt-~~Wohnort~~ wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause in 1150 WIEN - XV.,
Felberstraße -straße gasse Nr. 64 Stiege II Stock II Tür 18/19/20
platz
2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern, 2 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, Bad und Innen-WC.
und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
- ~~3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause~~
~~-straße~~
~~gasse Nr.~~ Stiege ~~II~~ Stock ~~II~~ Tür ~~18/19/20~~
~~platz~~

Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet
ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubeanutzen.
7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 1 Satz Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 1976 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von
beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen ~~einmonatigen~~ einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalender-
monats gerichtlich aufgekündigt werden.
- ~~2. Das Mietverhältnis beginnt am [Redacted] und wird auf die Dauer von [Redacted] abgeschlossen.~~

Gewerbesteuer

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 7,70 Prozent beträgt
c) der Umsatzsteuer (MWst.)
2. Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
monatlich S 392 in Worten: Schilling Dreihundertneunzigzwei

* 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.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten 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 (Mietzins) von 392,- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaufbaren monatlichen Index der Verbraucherpreise 1966 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

ist die für den Monat März 19 76 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. Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MWst.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzins-Krone 1914 (1376 Kronen).

~~6. Für die Deckung des Aufwandes der Zentralheizung schuldet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Vorzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entlastung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt.~~

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Stürmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen. **einschliesslich des Zuschlages zur Leitungswasserschadensversicherung.**

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

~~10. Mit der (den) eingegebenen (gegebenen) Wohnung (Geschäftsraumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten ein Teil (einer der zum Hause gehörigen Gärten) im Ausmaß von m² mietfrei befreit ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 1 an den Mieter statt des Alleinbenützungsrchts. Mietbenützungsrcht.~~

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

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand 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.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängel 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 Bestandsgegenstandes 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 ~~ohne die 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 irgend einem Orte abgestellt werden.

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern, 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. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

* für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten 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 (Mietzins) von 392,- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

ist die für den Monat März 19 76 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich fünf % 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. Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MWst.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (1176 Kronen).

~~Für die Bestreitung des Aufwages der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf das Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Vorzicht auf die Bestreitung befreit den Mieter nur von dem Anteil der Erhaltung der Kosten, welche dem Vermieter zufließen.~~

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssumme. **einschliesslich des Zuschlages zur Leitungswasserschadensversicherung.**

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

~~10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsrumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten ein Teil-Miet-Objekt zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet. Hierfür ist ein monatliches Zuschlag von S im Sinne des Abs. 2 zu entrichten, dem Mieter steht das Alleinbenutzungsrecht ~~Mitbenutzungsrecht~~ zu.~~

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

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand 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.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, aus Mängel 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 Bestandsgegenstandes 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 ~~ausnahmsweise~~ 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 irgend einem Orte abgestellt werden.

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

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgehern, 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. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes, ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

* für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Mietvertrag

Tür Nr. 25/26/26a

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Gebührenpflichtig Diese Schrift ist eine Gleichschrift.

Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 65 07/87 entrichtet.

Wien, am 17. DEZ. 1987

Von der Landesinnung Wien der
Immobilien- und Vermögenstreu-
händer empfohlenes Formular.

Zwischen Frau Dr. Dorothea Kohler
als Hauseigentümer(in) RENOVIA Immobilien- und Vermögenstreu-
handges.m.b.H. 1010 Wien, Schottenbastei 6
- in der Folge Vermieter genannt - vertreten durch
und
derzeit wo
- in der Folge Mieter genannt - wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause in 1150 Wien
Felberstrasse Nr. 64 Stiege - Stock 2 Tür 25/26/26a
bestehend aus 2 Zimmer(n) 1 Kabinett(en) Abstellraum, Küche Kochplatte, Vorraum, Klosett,
Wasserentnahmestelle, Abstellr., Baderaum Badezimmer, sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung
~~(mit Anschlüssen in) sowie mit Zentralheizung, Fliesenheizung~~
in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die
Wohnung brauchbar. Es gilt Kategorie C

Die Nutzfläche beträgt 74,27 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.
3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenzuten.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubenzuten.
5. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 1988 und wird auf
unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

- a) unter Einhaltung einer einmonatigen - vierzehntägigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats - das Kalen-
dervierteljahres gerichtlich aufgekündigt werden.
~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.~~

oder

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von, das ist bis
..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

oder

Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung
zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den
Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

- a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;
b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits
~~lehre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben).~~

c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, ~~wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluss das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluss.~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich~~ ~~halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
 - b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das

S. ~~.....~~ (in Worten: Schilling ~~.....~~) beträgt und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist

- c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
- e) der Umsatzsteuer.

2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche

derzeit S. 906,10 (in Worten: Schilling neunhundertsechs 10/100 -----).

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen.

Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der

erhöhte Hauptmietzins von S. ~~.....~~ (in Worten: Schilling ~~.....~~) zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.

3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertesicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubte Indexzahl.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 6,68 %.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit 0 %.~~

6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:

a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit ~~.....~~ %

b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:

Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung:

Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit ~~.....~~ %.

~~7. Ein Verzicht auf die Benutzung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.~~

8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

des Hauses gegen ~~Glasebruch - Sturmschaden~~ Leitungswasserschadensvers. samt Zuschlag zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

§ 5

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbesmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

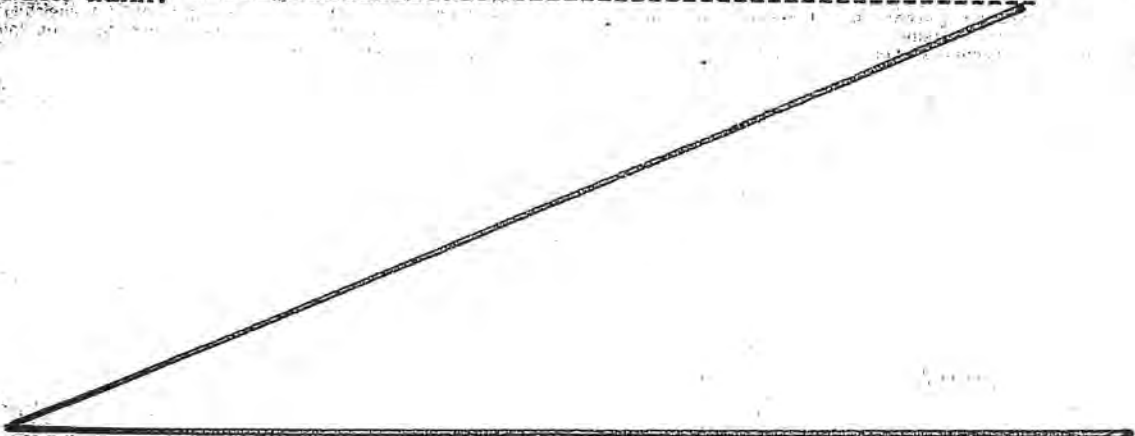
§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

Zu § 6.) Ziffer 1. bis 9. dieses Mietvertrages:

Der Mieter ist zur Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes bereits während der Mietdauer verpflichtet. -----

Dem Mieter wird ein fünfjähriges Weitergaberecht an dem gegenständlichen Mietgegenstand eingeräumt, das ist bis zum 31. Dezember 1992. Der Mieter ist berechtigt, bis zu diesem Zeitpunkt einen Mietnachfolger vorzuschlagen, gegen den nichts Nachteiliges vorliegt, der gut beleumundet ist, österreichischer Staatsbürger und mit diesem ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden kann. -----



§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S. 27.058,44 beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, Überliefenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klöpfeln von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft-räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustüresperrung haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. Bei Häusern mit Aufzug: Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. Bei Häusern mit Zentralheizung: Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Wien, am 14. Dezember 1987

RENOVIA
Immobilien- und Vermögens-
treuhandgesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Schottenbastei 6
Telefon 02240000730 Serie

Mieter

Mietvertrag

Zwischen **Oliver FLORIAN, 15-Felberstrasse 64 - Eigentümer**

als Vermieter

und als Mieter
derzeitige Anschrift

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1150 Wien

Felberstrasse Nr. 64 - Stock 4 Tür Nr. 36
bestehend aus loftartigen Wohnraum, Küche/Kochnische, Baderaum, Vorraum, WC

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.
Weitere funktionsfähige Ausstattung - Küche und Bad

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in - Küche und Bad

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand, sie entspricht
(§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz - MRG) der Ausstattungskategorie

Kat A

Die Nutzfläche beträgt 65,5 m².

Die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2
Richtwertgesetz - RichtWG).

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch
nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches
des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen: Liftanlage, Kellerabteil

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am **01.11.2009** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats
zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~

~~(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung.~~

~~Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraum - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder
Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum
Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~

~~Vereinbarer wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: Nichtbenützung, Untervermietung
(Weitergabe), Verkauf der Eigentumswohnung nach Vorliegen eines bindenden Angebotes.~~

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich € 620,00 zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von - (im Falle der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)	Euro €	395,78	netto
	Euro €	39,58	10 % Ust
- dem gesetzlichen Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	Euro €	134,50	brutto
- besondere Aufwendungen - Liftanlage	Euro €	48,82	brutto
- Manipulationsgebühr der Hausverwaltung	Euro €	1,32	brutto
- Heizkosten, Warmwasserkosten der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)	eigener Verbrauch durch Zähler		

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z. 2, ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro
- 25 % Befristungsaufschlag	- Euro
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro

Diese Befristung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen. Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis: Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (Außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über der Richtwertmitteilung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

Anstelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß § 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) erhöhte Hauptmietzins von
Euro € _____ zu entrichten.

- gemäß § 11 ff Mietrechtsgesetz (MRG) der auf Dauer einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Mietzins von für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, di. bis zu entrichten.

3a. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.

b. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2005 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl (107,3) per 07/ 2009. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

c. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

5. Im Falle einer nicht vollständig entrichteten des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.

6. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

7. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
8. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
9. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
10. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderungen geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten und dgl.) als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen würden. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zu Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übrigen Bewohnern wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstiger Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

11. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden-, erweiterte Leitungswasserschäden ebenso deren Indexanpassungen zu, bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Es wurde eine Kautions von € 2.900.- (in Worten zweitausendneunhundert) bei Vertragsabschluß hinterlegt und mit der Gegenzeichnung des Mietvertrages durch den Eigentümer gleichzeitig bestätigt und eingehoben. Der Geldbetrag wird als Sicherheitsleistung für laufenden Mietvorschreibungen, verwahrt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter den Bedingungen: besenrein, Abmeldung des Hauptwohnsitzes, Abmeldung der Energieversorger – die Kautions in voller Höhe retourniert.

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung des Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitenden Angestellten berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitige Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich:	Euro	620,-
Somit für das Jahr:	Euro	7.440,-

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 16.10.2009

Vermieter

