

**4 E 07/24m**

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



BLNR 178, 465/3729 Anteile, Wohnungseigentum an Lokal 201A,  
GB 01203 Hacking, EZ 21, 1130 Wien, Lilienberggasse 10 ident Vinzenz-Heß-Gasse 8 ident  
Auhofstraße 205 ident Aichbühelgasse 5

**Verkehrswert der BLNR 178 (Lokal 201 A)**

**rd. € 1.500.000,-**

**Auftraggeber:** Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing,  
Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien

**Betreibende Partei:** Eigentümergemeinschaft 1130 Wien, Vinzenz-Heß-G. 8, Auhofstr. 205,  
Aichbühelg. 5, Lilienbergg 10 v.d. IMV Immobilien Management  
GmbH,

**Verpflichtete Partei:** OSV 27 Immobilien GmbH

**Zweck:** Zwangsversteigerung  
**Objekt(e):** WE-Objekt (mehrere Geschäftslokale/Bestandobjekte, nicht bestandfrei)

**Stichtag:** 20.11.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme)  
**Datum:** 25.04.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1. Auftrag .....	4
1.2. Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen.....	9
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>11</b>
2.1. Wohnlage .....	11
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.1.2. Erreichbarkeit .....	13
2.1.3. Umfeld.....	14
2.1.4. Lärmimmission.....	16
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen .....	18
2.3. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise) .....	20
2.4. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude .....	21
2.5. Lokal 201A .....	22
2.5.1. Lage im Gebäude .....	22
2.5.2. Größe & Konfiguration.....	23
2.5.3. Ausstattung und Erhaltung der Bestandobjekte .....	27
2.6. Bestandsituation .....	31
2.6.1. Geschäftslokal – Tattoo Studio 1.....	31
2.6.2. Geschäftslokal - Tattoo Studio 2 .....	32
2.6.3. Geschäftslokal - Fahrradgeschäft .....	33
2.6.4. Geschäftslokal – Fahrradgeschäft (Extraraum).....	34
2.6.5. Airbnb-Lokal .....	35
2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage .....	37
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>38</b>
3.1. Allgemeines .....	38
3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG) .....	38
3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG).....	41
<b>4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG &amp; GRUNDLAGEN.....</b>	<b>44</b>
4.1. Beurteilung.....	44
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	44
4.3. Ertragswertverfahren.....	45
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag .....	45
4.3.2. Bewirtschaftungskosten.....	46
4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG).....	47
4.3.4. Restnutzungsdauer (RND).....	48
4.3.5. Vervielfältiger .....	48
4.3.1. Bauschäden/Reparaturrückstau .....	48
4.4. Rechte und Lasten.....	48
4.5. Anpassung an den Markt.....	50
<b>5. GUTACHTEN .....</b>	<b>53</b>
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>54</b>
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	54
6.2. Einheitswertbescheid .....	56
6.3. Fotos – Befundaufnahmen vom 13.09.2023 und 20.03.2024 (auszugsweise) .....	57
6.4. Bescheide (auszugsweise).....	72
6.5. Pläne – Bestandsplan Februar 2017 (auszugsweise).....	80
6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise) .....	88
6.7. Nutzwertgutachten (auszugsweise).....	105

6.8.	Gutachten zur Ermittlung wohnungseigentumstauglicher Objekte.....	112
6.9.	Mietverträge.....	113
6.9.1.	<i>Mietvertrag Tatio Studio 1</i> .....	113
6.9.2.	<i>Mietvertrag Tatio Studio 2</i> .....	118
6.9.3.	<i>Mietvertrag - Fahrradgeschäft</i> .....	123
6.9.4.	<i>Mietvertrag – Fahrradgeschäft 2</i> .....	129
6.9.5.	<i>Mietvertrag - NHS Management Kft (Airbnb)</i> .....	134
6.10.	Betriebskosten 2024.....	139
6.11.	Vorausschau 2024.....	140
6.12.	Protokoll der Eigentümerversammlung, 13.03.2024.....	144
6.13.	Energieausweis .....	148
6.13.1.	<i>Energieausweis Verkaufsstätte</i> .....	148
6.13.2.	<i>Energieausweis Wohnen</i> .....	150

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 178, 465/3729 Anteile, verbunden mit WE an Lokal 201A, auf der Liegenschaft KG 01203 Hacking, EZ 21, GST 57, an der Adresse 1130 Wien, Lilienberggasse 10 ident Vinzenz-Heß-Gasse 8 ident Auhofstraße 205 ident Aichbühelgasse 5.

```

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking          EINLAGEZAHL    21
BEZIRKSGERICHT Hietzing

*****
Letzte TZ 579/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  57     G GST-Fläche            *      2104
        Bauf.(10)              1178
        Gärten(10)             926  Lilienberggasse 10
                                   Vinzenz-Heß-Gasse 8
                                   Auhofstraße 205
                                   Aichbühelgasse 5

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** B *****
178 ANTEIL: 465/3729
  OSV 27 Immobilien GmbH (FN 529369i)
  ADR: Anton-Krieger-Gasse 1-23/A/GL I, Wien 1230
    a 600/2018 Wohnungseigentum an Lokal 201 A
    b 549/2021 IM RANG 174/2021 Kaufvertrag 2021-01-21 Eigentumsrecht
*****

```

**Auftraggeber** ist Herr Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing, Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien

**Stichtag** ist der 20.11.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme).

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemeines

Der Wertermittlung 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, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 22.05.2024 und am 20.11.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Das ggst. WE-Objekt wurde besichtigt.

#### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der MA37 liegen für die ggst. Liegenschaft keine offenen Bauvorhaben auf.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

*Anmerkung: Das ggst. WE-Objekt (Geschäftslokal) wurde baulich in 4 respektive 5 Bestandobjekte (Geschäftslokale und Airbnb/Apartment) unterteilt. Die innere Raumeinteilung des ggst. WE-Objektes entspricht daher auch nicht dem baurechtlichen Konsens (Bestandsplan vom 16.02.2017) und entsprechend auch nicht dem Grundbuchstand (Nutzwertgutachten vom 12.12.2016). Die Bauführungen/baulichen Veränderungen dürften allesamt konsenslos erfolgt sein, da sich im Bauakt bzw. im Überwachungsakt der MA 37 keinerlei Unterlagen dazu finden.*

#### (Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsatzug entnommen. Das ggst. Lokal 201A verfügt sowohl gem. Nutzwertgutachten als auch gem. Bestandsplan vom 16.02.2017 über eine Nutzfläche von insgesamt 560,69 m<sup>2</sup>. Mieterseitig wurden tlw. Grundrisspläne zur Verfügung gestellt bzw. finden sich auch in den vorliegenden Mietverträgen tlw. Grundrisse der einzelnen Bestandobjekte, die mehr oder weniger der Situation vor Ort entsprechen. Die jeweiligen Nutzflächen sind jedoch nur tlw. ausgewiesen. Seitens des gef. SV wurden im Rahmen der Befundaufnahmen daher tlw. auch Grobvermessungen vorgenommen. Aufgrund der in natura völlig abweichenden Situation und aus Gründen der Vorsicht wurden daher, abweichend zum Grundbuchstand, die Flächenangaben auf Basis der Mietverträge, der beigelegten Planunterlagen und der Grobvermessung in Ansatz gebracht.

#### Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

#### Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

#### Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

#### Bestandsituation/Nutzung

Für das ggst. WE-Objekt Bestandobjekte gibt es 5 befristet abgeschlossene Mietverträge. Die ggst. Mietverträge sowie die aktuellen Vorschreibungen wurden dem gef. SV seitens des PV der verpflichteten Partei zur Verfügung gestellt und werden diese Unterlagen der Bewertung zugrunde gelegt. Die Mietverträge sind im Anhang beigelegt.

#### Kontaminierung

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes

hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 21.11.2024).



GST 57

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bau-restmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

## 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Im ggst. Fall wurde für die ggst. Liegenschaft ein Energieausweis sowohl für Verkaufsstätten als auch Wohnen jeweils vom 14.06.2023 zur Verfügung gestellt. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 47,8 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. 38,4 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dies jeweils der Energieeffizienzklasse B.*

### Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf einge-

gangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

#### Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

#### Fahrnisse, Inventar

Vorhandene Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden prinzipiell nicht mitbewertet..

#### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

#### ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

#### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

#### Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

### Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

### Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

### Mathematische Exaktheit

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

### Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

### Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

### Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei

Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

#### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

#### Marktsituation / Zinsentwicklung

Unter Berücksichtigung der dzt. Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es ggf. auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

#### Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

## 1.3. Grundlagen

#### Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 22.05.2024 von 13<sup>15</sup> bis 14<sup>15</sup> anwesend
  - Mag. Georg Strafella, SV
  - die Mieter
- 2. Befundaufnahme am 20.11.2024 von 12<sup>20</sup> bis 13<sup>20</sup> anwesend
  - Mag. Georg Strafella, SV
  - Schlosser
- Grobvermessung (Tattoo Studio, Extraraum) am 26.03.2025 von 12<sup>45</sup> bis 13<sup>45</sup>
  - Mag. Georg Strafella, SV
  - Mieter
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan  
[www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsatzug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Zur Verfügung gestellte Unterlagen
- Recherchen beim IMV Immobilienmanagement, Paulanergasse 50, 1040 Wien, Tel. 01 586 69 55, Email [office@imv.co.at](mailto:office@imv.co.at)

#### Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 02/2020

#### Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan), [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)
- Statistische Werte auf [www.statistik.at](http://www.statistik.at), Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)
- Immobilienplattformen u.a. [www.immobilien.net](http://www.immobilien.net), [www.willhaben.at](http://www.willhaben.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

## 2. BEFUND

### 2.1. Wohnlage

#### 2.1.1. Lage der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1130 Wien, Lilienberggasse 10 ident Vinzenz-Heß-Gasse 8 ident Auhofstraße 205 ident Aichbühelgasse 5.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: [www.googlemaps.at](http://www.googlemaps.at)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 2.1.2. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad																					
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit</b> Öffentlicher Verkehr</p>	<p><b>Bus:</b> Linie 53A (Haltestelle „Pfeiffenbergergasse“ bzw. „Hütteldorf S+U“) rd. 100 m entfernt  <b>U-Bahn:</b> Linie U4 (Station „Hütteldorf“) rd. 250 m entfernt  <b>Bahnhof/S-Bahn:</b> Bahnhof Hütteldorf (diverse regionale- und überregionale Zugverbindungen, S-Bahn Linien 50 und 80 etc.) rd. 250 m entfernt  <b>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</b> rd. 35-40 Min. (inkl. Fußwege)  → hinsichtlich weiterer Haltestellen/Stationen siehe nachfolgende Grafik</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at/stadtplan">www.wien.gv.at/stadtplan</a>)</p> <p><b>Legende</b></p> <table border="1" data-bbox="523 1346 1289 1536"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ASTAX</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Schnellbahn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus	<input checked="" type="checkbox"/> ASTAX	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus	<input checked="" type="checkbox"/> ASTAX	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz																
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit</b> Individualverkehr</p>	<p><b>Erreichbarkeit:</b> vom Zentrum kommend, z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Hadikgasse und der Rußpekgasse erreichbar  <b>Einbahnen:</b> div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; die Auhofstraße selbst wird im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht als Einbahn geführt; die Aichbühelgasse wird von der Auhofstraße in Richtung Vinzenz-Heß-Gasse als Einbahn geführt, die Vinzenz-Heß-Gasse in Richtung Lilienberggasse und die Lilienberggasse in Richtung Wientalstraße.  <b>Parkplatzsituation:</b> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); Parkplätze sind im öffentlichen Gut vorhanden; insgesamt aber eher angespannte Parksituation  <b>Ø-Fahrzeit vom /ins Zentrum (Stephansplatz):</b> rd. 30 Min.</p>																					


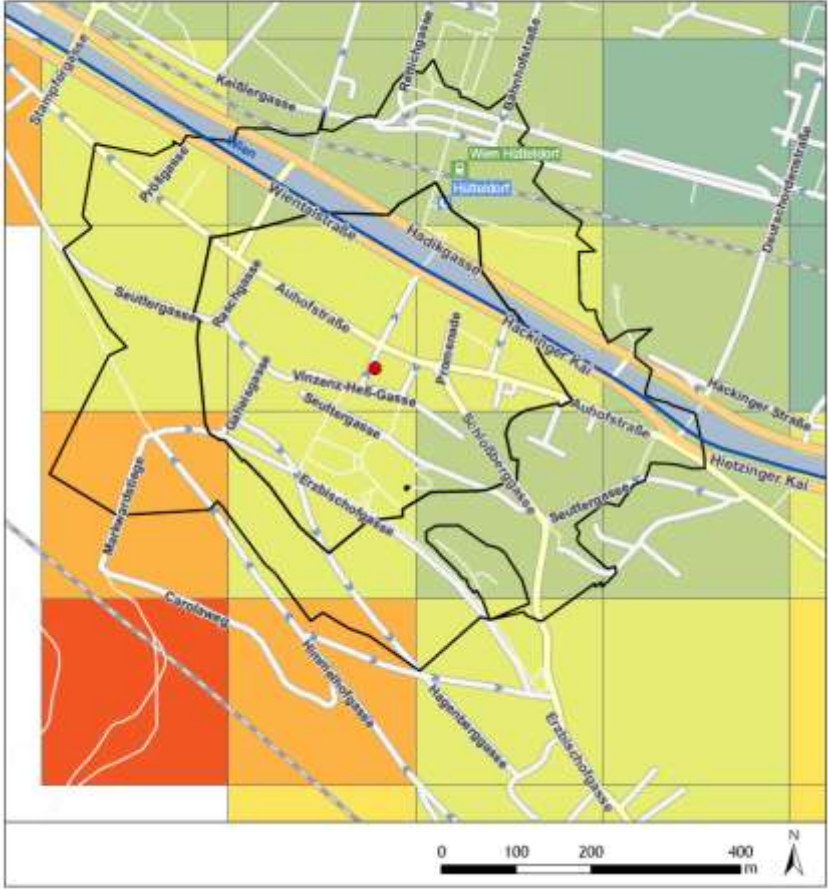










































Mag. Georg Strafella

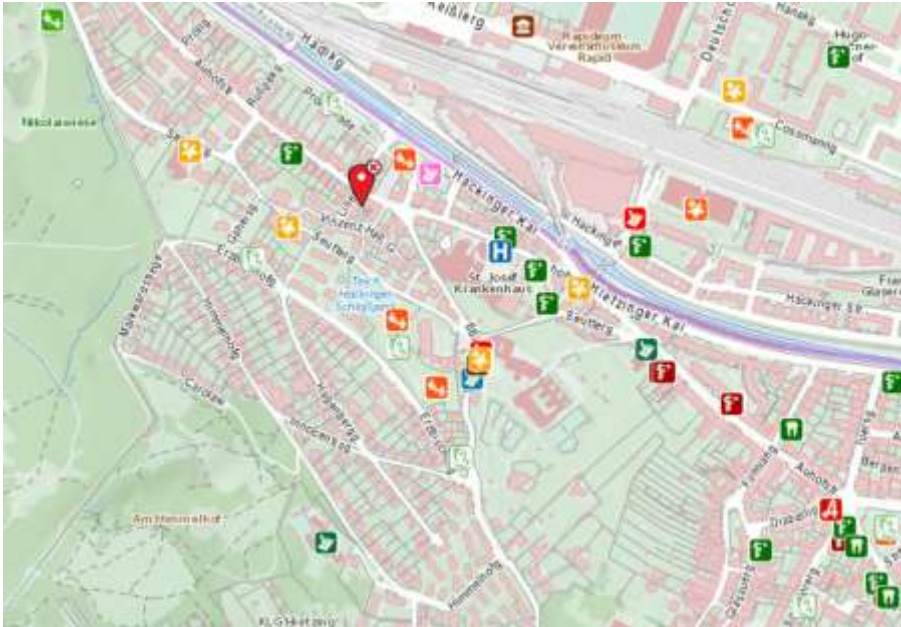
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad																
<b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr</b>	<p>→ siehe auch nachfolgende Grafik</p>  <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at/stadtplan">www.wien.gv.at/stadtplan</a>)</p> <p><b>Legende:</b></p> <table border="1" data-bbox="523 1019 1129 1232"> <tr> <td>Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td>Kurzparkzone (KPZ) V</td> </tr> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td>Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td> </tr> <tr> <td>— Schrittgeschwindigkeit</td> <td>Parkdauer 3h MO-FR 9-19h</td> </tr> <tr> <td>Einbahn</td> <td>Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h</td> </tr> <tr> <td>Anrainerinnenparkplatz</td> <td>Kurzparkstreifen / Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td>Behinderterparkplatz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Park &amp; Ride</td> <td></td> </tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) V	— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h	Einbahn	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h	Anrainerinnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone	Behinderterparkplatz		Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) V																
— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h																
— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h																
Einbahn	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h																
Anrainerinnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone																
Behinderterparkplatz																	
Parkgarage																	
Park & Ride																	

### 2.1.3. Umfeld

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Lage</b>	<p>Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen (Hietzing (auch Alt-Hietzing), Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz und Speising. Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der Schlosspark von Schönbrunn. Die Bevölkerungszahl von Hietzing betrug Anfang 2024 55.505 Einwohner (Quelle: <a href="http://www.wikipedia.at">www.wikipedia.at</a>). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 13. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 0,91% steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (Quelle: <a href="http://www.orok.gv.at">www.orok.gv.at</a>). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit div. Wohnhäusern verbaut aber auch durch Grünflächen geprägt. Der 13. Bezirk zählt bei den Wohnungssuchenden zu den beliebtesten Bezirken. Bezirk mit überdurchschnittlicher Kaufkraft (Durchschnitt Wien = 100).</p>




Kriterium	Erfüllungsgrad																																				
<p><b>Lage</b></p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>13., Lilienberg 10 Kaufkraft 2023</p>  <p><b>Legende:</b></p> <table border="1" data-bbox="528 1290 979 1429"> <tr> <td></td> <td>Lilienberg 10</td> <td></td> <td>ProKopf Index Bundesland</td> <td></td> <td>121 - 130</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauzirksgrenze</td> <td></td> <td>≤ 80</td> <td></td> <td>131 - 140</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Einzugsgebiet</td> <td></td> <td>81 - 90</td> <td></td> <td>141 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>91 - 100</td> <td></td> <td>151 - 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>101 - 110</td> <td></td> <td>&gt; 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>111 - 120</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Lilienberg 10		ProKopf Index Bundesland		121 - 130		Bauzirksgrenze		≤ 80		131 - 140		Einzugsgebiet		81 - 90		141 - 150				91 - 100		151 - 160				101 - 110		> 160				111 - 120		
	Lilienberg 10		ProKopf Index Bundesland		121 - 130																																
	Bauzirksgrenze		≤ 80		131 - 140																																
	Einzugsgebiet		81 - 90		141 - 150																																
			91 - 100		151 - 160																																
			101 - 110		> 160																																
			111 - 120																																		
<p><b>Infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p><u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der Umgebung z.B. direkt in der Auhofstraße (Spar)</p> <p><u>Ärzte:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Auhofstraße 141; das St. Josef Krankenhaus befindet sich in rd. 250 m Entfernung</p> <p><u>Kindergärten bzw. Kinderbetreuung:</u> Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich z.B. in der Seuttergasse 17a und 29, in der Auhofstraße 181, etc.</p> <p><u>Schulen/Bildungseinrichtungen:</u> Schulen f. unterschiedliche Altersstufen gibt es z.B. in der Schloßberggasse 17 (VS, MS und AHS), in der Deutschordenstraße 4/14. (VS), am Hackinger Kai 15 (SS), in der Auhofstraße 177 oder in der Himmelhofgasse 17-19 (BHS) etc.</p>																																				


Kriterium	Erfüllungsgrad																																																						
<p><b>Infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p><u>Sonstiges/Freizeit:</u> In der Umgebung befinden sich diverse Parkanlagen, wie z.B. der Hackinger-Schloss-Park, der Erna-Reitmeyer-Park, der Franz-Schimon-Park oder der Strecker Park, der Hackenbergwald, etc.</p> <p>→ <i>Hinsichtlich weiterer infrastruktureller Einrichtungen siehe nachfolgende Grafik:</i></p>  <p>Infrastrukturelle Einrichtungen (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at/stadtplan">www.wien.gv.at/stadtplan</a>)</p> <p><b>Legende</b></p> <table border="1" data-bbox="523 1205 1436 1395"> <tr> <td>Sehenswürdigkeit</td> <td>Apothek</td> <td>Bücherei</td> <td>Volkshochschule</td> <td>Katholische Kirche</td> <td>Wiener Markt</td> </tr> <tr> <td>Museum</td> <td>Arztin/Arzt</td> <td>Kinderbetreuung</td> <td>Neue Mittelschule/Hauptschule</td> <td>Evangelische Kirche</td> <td>Produzenten- / Bauernmarkt</td> </tr> <tr> <td>Schwimmbad</td> <td>Altenheim/Altenheim</td> <td>Öffentliches</td> <td>Politechnische Schule</td> <td>Orthodoxe Kirche</td> <td>Marktplatz</td> </tr> <tr> <td>Parkanlage</td> <td>Pharmazie/Pharmazie</td> <td>Privat</td> <td>Berufsschule</td> <td>Islamische Religionsgesellschaft</td> <td>Marktgelände</td> </tr> <tr> <td>Sportplatz</td> <td>Zahnarzt, Zahnarzt</td> <td>Musikschule Wien</td> <td>Allgemeine höhere Schule</td> <td>Islamische Glaubensgemeinschaft</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Post-Geschäftsstelle</td> <td>Krankenhaus</td> <td>Universität</td> <td>Technische Schule</td> <td>Buddhistische Religionsgesellschaft</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Briefkasten</td> <td>Defibrillator</td> <td>Volkshochschule</td> <td>Kaufmännische Schule</td> <td>Jehovas Zeugen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Polizei</td> <td></td> <td></td> <td>Handwerkliche Schule</td> <td>Sonstige Kirche</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sonstige</td> <td>Kirche (Jesus Christi)</td> <td></td> </tr> </table>	Sehenswürdigkeit	Apothek	Bücherei	Volkshochschule	Katholische Kirche	Wiener Markt	Museum	Arztin/Arzt	Kinderbetreuung	Neue Mittelschule/Hauptschule	Evangelische Kirche	Produzenten- / Bauernmarkt	Schwimmbad	Altenheim/Altenheim	Öffentliches	Politechnische Schule	Orthodoxe Kirche	Marktplatz	Parkanlage	Pharmazie/Pharmazie	Privat	Berufsschule	Islamische Religionsgesellschaft	Marktgelände	Sportplatz	Zahnarzt, Zahnarzt	Musikschule Wien	Allgemeine höhere Schule	Islamische Glaubensgemeinschaft		Post-Geschäftsstelle	Krankenhaus	Universität	Technische Schule	Buddhistische Religionsgesellschaft		Briefkasten	Defibrillator	Volkshochschule	Kaufmännische Schule	Jehovas Zeugen		Polizei			Handwerkliche Schule	Sonstige Kirche					Sonstige	Kirche (Jesus Christi)	
Sehenswürdigkeit	Apothek	Bücherei	Volkshochschule	Katholische Kirche	Wiener Markt																																																		
Museum	Arztin/Arzt	Kinderbetreuung	Neue Mittelschule/Hauptschule	Evangelische Kirche	Produzenten- / Bauernmarkt																																																		
Schwimmbad	Altenheim/Altenheim	Öffentliches	Politechnische Schule	Orthodoxe Kirche	Marktplatz																																																		
Parkanlage	Pharmazie/Pharmazie	Privat	Berufsschule	Islamische Religionsgesellschaft	Marktgelände																																																		
Sportplatz	Zahnarzt, Zahnarzt	Musikschule Wien	Allgemeine höhere Schule	Islamische Glaubensgemeinschaft																																																			
Post-Geschäftsstelle	Krankenhaus	Universität	Technische Schule	Buddhistische Religionsgesellschaft																																																			
Briefkasten	Defibrillator	Volkshochschule	Kaufmännische Schule	Jehovas Zeugen																																																			
Polizei			Handwerkliche Schule	Sonstige Kirche																																																			
			Sonstige	Kirche (Jesus Christi)																																																			

## 2.1.4. Lärmimmissionion

Kriterium	Beschreibung
<p><b>Lärmbelastung</b></p>	<p>Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nacht-Lärmpegel sowohl für den Straßen- als auch den Schienenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>1</sup>).</p>

<sup>1</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p><b>Lärmbelastung</b></p>	 <p style="text-align: center;">Straßenverkehr, LärmindeX 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)</p>
	 <p style="text-align: center;">Straßenverkehr, LärmindeX Nachtwerte, in Dezibel (2022)</p>
	 <p style="text-align: center;">Schienenverkehr, LärmindeX 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)</p>


Kriterium	Erfüllungsgrad															
Lärmbelastung	 <p style="text-align: center;">Schienenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)</p> <table border="1" data-bbox="523 784 1436 963"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tag-Abend-Nacht-Lärmindex</th> <th>Nacht-Lärmindex</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Straßenverkehr</td> <td>60 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> <tr> <td>Flugverkehr</td> <td>65 dB</td> <td>55 dB</td> </tr> <tr> <td>Eisenbahnverkehr</td> <td>70 dB</td> <td>60 dB</td> </tr> <tr> <td>Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten</td> <td>55 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung</p>		Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex	Straßenverkehr	60 dB	50 dB	Flugverkehr	65 dB	55 dB	Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB	Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex														
Straßenverkehr	60 dB	50 dB														
Flugverkehr	65 dB	55 dB														
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB														
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB														

## 2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

<b>Grundbuch</b>	01203 Hacking
<b>BG</b>	Hietzing
<b>EZ</b>	21
<b>GST/Fläche</b>	57; 2.104 m <sup>2</sup> (das GST liegt im Grenzkataster)
<b>Grundbücherlicher Eigentümer</b>	BLNR 79, 465/3729 Anteile, WE an Lokal 201A; <i>OSV 27 Immobilien GmbH (FN 529369i)</i>
<b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b>	<p><u>A2-Blatt:</u></p> <pre> ***** A2 ***** 1 a 1013/1974 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung 6 a 1165/2017 Bauplatz (auf) Gst 57 (Bauplatz A) 7 a 1165/2017 Verpflichtung zur Übergabe gem Punkt 1 Bescheid MA 64 2016-06-14 8 a 600/2018 Verwalter der Liegenschaft IMV Immobilien Management GmbH (FN 36543s) </pre> <p><u>C-Blatt:</u></p> <pre> ***** C ***** 6 a 2959/2015 DIENSTBARKEIT der Duldung der Nutzung der Abwasserleitung und des Putrschachtes gem Pkt. 2. Servitutsvertrag 2015-08-21 auf Gst 57 zugunsten Gst 64 65/6 (in EZ 222) 26 a 600/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13 b 600/2018 Abweichenden Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13 c 600/2018 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13 </pre>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<p><b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p>34 auf Anteil B-LNR 178  a 549/2021 Pfandurkunde 2021-01-13  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  für Raiffeisenbank Neusiedlersee-Seewinkel eGen  (FN 123449v)  b gelöscht  41 auf Anteil B-LNR 178  a 1110/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 296/22k)  45 auf Anteil B-LNR 178  a 1584/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 618/23x)  47 auf Anteil B-LNR 178  a 214/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  Hereinbringung von vollstr. EUR 14.274,41 (darin enthaltene  Nebenforderung EUR 60,00)  samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 2024-02-01 (s.  hg. Urkundensammlung) für  Eigentümergeinschaft 1130 Wien, Vinzenz-Heß-Gasse 8,  Auhofstraße 205, Aichbühelgasse 5, Lilienberggasse 10 v.d.  IMV Immobilien Management GmbH (4 E 7/24m)  48 auf Anteil B-LNR 178  a 510/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 160/24p)  49 auf Anteil B-LNR 178  a 579/2024 Teilerkenntnisurteil 2024-01-25  PFANDRECHT vollstr EUR 22.790,52  unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 7.128,00 ab 2022-02-23  unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 13.235,76 ab 2022-05-12  unternehmerische 12,58 % Z aus EUR 2.426,76 ab 2023-10-03  Antragskosten EUR 1.299,76 für  Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 370741h)  (13 E 582/24m)</p>
<p><b>Wohnungseigentum</b></p>	<p>- § 6-Gutachten über die WE-tauglichen Objekte, 12.12.2016  - Nutzwertgutachten, 12.12.2016  - Wohnungseigentumsvertrag, 15.03.2018</p>
<p><b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p>Mit Ausnahme der Mietverträge sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Lt. Auskunft der MA 34 bestehen aktuell keine Abgabenrückstände.</p>
<p><b>Widmung und Bebauung</b></p>	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 8182 (online), bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen:</p> <p> Schutzzone</p> <p><u>Auhofstraße/Aichbühelgasse</u>  W Bauland-Wohngebiet  I Bauklasse I  7,5 m max. Gebäudehöhe 7,5 m  g geschlossene Bauweise  12 m Trakttiefe 12 m</p> <p><u>Lilienberggasse</u>  W Bauland Wohngebiet  I Bauklasse I  g geschlossene Bauweise</p> <p><u>hofseitig</u>  G gärtnerische Ausgestaltung</p>



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan, Katasterplan  
(Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/))

### 2.3. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Im Bauakt der ggst. Liegenschaft liegen folgende Unterlagen auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
08.03.1883	Plan	Erbauung eines Gartensalons
19.09.1883	Plan	Erbauung eines Gassentraktes in der Auhofstraße und Adaptierung des Gassentraktes in der Heßgasse
25.02.1898	Plan	Herstellung einer Steinzeugrohrleitung
25.02.1898	Bescheid	Herstellung einer Steinzeugrohrleitung
28.10.1900	Plan	Einwölbung des bestehenden Eiskellers
09.10.1902	Plan	Erbauung eines Wohnhauses
16.01.1919	Bescheid	Bewilligung Vornahme von Adaptierungen
25.02.1924	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
09.11.1925	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
14.04.1927	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
10.06.1927	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
29.07.1933	Bescheid	Bauanzeige gem. § 61 BO Instandsetzung schadhafte Trennungswand
21.04.1941	Bescheid	Baupolizeiliche Übelstände
19.02.1943	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
12.05.1947	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
03.05.1948	Bescheid	Nichtgenehmigte bauliche Umgestaltung und baupolizeiliche Übelstände
16.05.1962	Bescheid	Neufestsetzung der Orientierungsnummern
25.03.1968	Einreichplan	Errichtung eines Zubaus
25.03.1968	Einreichplan	Abtragung von Altgebäuden
25.03.1968	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen und Zubau
12.06.1968	Bescheid	Baubewilligung Ölfeuerungsanlage
12.08.1968	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
13.06.1969	Bescheid	Benutzungsbewilligung Zubau

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
08.06.1970	Bescheid	Stundung der endgültigen Gehsteigerstellung
18.03.1971	Bescheid	Benutzungsbewilligung und Planwechsel Ölfeuerungsanlage
29.10.1971	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Lichtreklamesteckschild, Leuchtkasten, Steckschild)
15.11.1971	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtquaderanlage)
04.04.1972	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten, Lichtreklame)
06.02.1975	Bescheid	Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt
23.11.1979	Einreichplan	Bauliche Herstellungen Einfriedung
23.11.1979	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Herstellungen Einfriedung
03.04.1980	Einreichplan	Zubauten und bauliche Änderungen
03.04.1980	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen und Zubau
29.10.1982	Einreichplan	Bauliche Änderungen im EG und DG
29.10.1982	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen im EG und DG
23.07.1986	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten, 6 Laternen)
25.05.1987	Einreichplan	Bauliche Änderungen und Errichtung zweier Flugdächer
25.05.1987	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen und Errichtung zweier Flugdächer
22.06.1992	Bescheid	Benutzungsbewilligung Bauliche Änderungen
10.03.2014	Bescheid	Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gem. § 69 der BO f. Wien
24.03.2014	Einreichplan	Zubau einer Wohnhausanlage
24.03.2014	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Zubau, Gehsteigbekanntgabe, Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
02.09.2015	1. Auswechslungsplan	Zubau einer Wohnhausanlage
02.09.2015	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
03.05.2016	2. Auswechslungsplan	Zubau einer Wohnhausanlage
03.05.2016	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), Zubau, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe
14.06.2016	Bescheid	Ansuchen um Grundabteilung
07.10.2016	3. Auswechslungsplan	Zubau einer Wohnhausanlage
07.10.2016	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
21.11.2016	Bauanzeige	Errichtung 2 Personenaufzüge Nr. 42424698 und 42424699
16.02.2017	Bestandsplan	Zubau einer Wohnhausanlage
16.02.2017	Fertigstellungsanzeige	Zubau einer Wohnhausanlage
04.08.2017	Einreichplan	Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage
04.08.2017	Bescheid	Baubewilligung Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage
09.01.2018	Fertigstellungsanzeige	Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage
22.05.2018	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
11.07.2018	Einreichplan	Errichtung von beleuchteten Steckschildern
11.07.2018	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Herstellungen Errichtung von beleuchteten Steckschildern, Bewilligung nach der StVO
17.10.2018	Fertigstellungsanzeige	Errichtung von beleuchteten Steckschildern
11.03.2022	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien

*Anmerkung: Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, wurde das ggst. WE-Objekte (mit Geschäftslokalwidmung) baulich in 4 bzw. 5 Bestandobjekte (Geschäftslokale und Airbnb/Apartment) unterteilt. Die innere Raumeinteilung entspricht daher überhaupt nicht mehr dem baurechtlichen Konsens und auch nicht dem Grundbuchstand. Die Bauführungen/baulichen Veränderungen dürften allesamt konsenslos erfolgt sein, da sich im Bauakt bzw. im Überwachungsakt der MA 37 keinerlei Unterlagen dazu finden..*

## 2.4. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Eckliegenschaft EZ 21, bestehend aus dem GST 57, ist entlang der Auhofstraße relativ eben gelegen, im Bereich der Aichbühelgasse und Lilienberggasse in leichter Hanglage gelegen, polygonal konfiguriert und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 2.104 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befindet sich ein ursprünglich um 1781 und 1848 erbautes Gassenfrontenhaus, welches im Laufe der Jahre erweitert und umgebaut wurde und zwischendurch auch als Hotel genutzt wurde. Der letzte Zu- und Umbau zu der aktuell bestehenden Wohnhausanlage

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

erfolgte zwischen 2014-2017. Das Gebäude ist U-förmig angelegt und verfügt über ein Untergeschoß, 4 Geschosse über Niveau (EG, 1.-3. OG) sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Die vertikale Erschließung erfolgt über 2 Stiegen. Aufzüge sind an jeder Stiege vorhanden. Das Wohnhaus umfasst 37 Wohnungen, 2 Geschäftslokale (eines davon ist das bewertungsgegenständliche WE-Objekt), 32 KFZ-Tiefgaragenstellplätze sowie 3 Motorradstellplätze. Das ggst- WE-Objekt ist eigentlich nur über die Straße zugänglich.

#### Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

<b>Gewerk</b>	<b>Ausstattung</b>
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Dachform/-deckung</b>	Sargdeckel, Flachdach, hinterlüftete Faserzementplatten, Gaupen, Kies
<b>Dachrinnen</b>	Saumrinnen, Fallrohre; funktionstüchtig
<b>Fassaden/Außenputz</b>	gegliederte und ungegliederte Reibputzfassaden mit Innenwärmeschutz, Terrassen, Balkone und Absturzsicherungen mit Metallgeländer; <i>tlw. aufsteigende Feuchtigkeit</i>
<b>Türen</b>	<u>Hauseingang/Hof</u> : Alutüren tlw. mit Glaseinsätzen; <u>Innentüren</u> : siehe Detailbeschreibung
<b>Fenster</b>	Holzkastenfenster mit Isolierglas, Aluisolierglasfenster mit 2fach (Lokale) und 3fach (Wohnungen) Verglasung, tlw. französisch mit Metallabsturzsicherung, Dachflächenfenster, außenliegender Sonnenschutz
<b>Stiegenhaus</b>	<i>wurde nicht besichtigt/da kein Zugang zum ggst. WE-Objekt</i>
<b>Keller</b>	<i>Das KG war im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich</i>
<b>Anschlüsse/sonstiges</b>	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; funktionstüchtig, Zähler im KG
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Kinderwagenabstellraum (1. OG) und Fahrradabstellräume (EG und UG)
<b>Personenaufzüge</b>	2 Personenaufzüge, Bj. 2016, Marke Kone, Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen, UG-DG; <i>funktionstüchtig</i>
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Außenanlagen</b>	Betonmauer mit Metallzaun, Innenhof mit Eigengärten, Metallzäune, Gartentor/-tür, Wege-/ Sitzflächen gepflastert, Grünflächen, Baum- und Strauchbestand, Fahrradabstellbereich, Kleinkinderspielplatz, Postkasten; <i>ordentlich- gepflegt</i>
<b>Zustand</b>	<b>gut</b>

## 2.5. Lokal 201A

### 2.5.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Lokal 201A befindet sich im EG und tlw. im Souterrain (da das Niveau tlw. unter Straßenniveau ist) an der Stiege 2 und ist ausschließlich straßenseitig auf die Auhofstraße und die Aichbühelgasse ausgerichtet. Insgesamt gibt es 4 straßenseitige Zugänge zum ggst. WE-Objekt. Ein Aufzug ist zwar im Haus vorhanden, im ggst. Fall aber nicht von Relevanz.



Lageskizze im Gebäude (schematisch durch den SV)

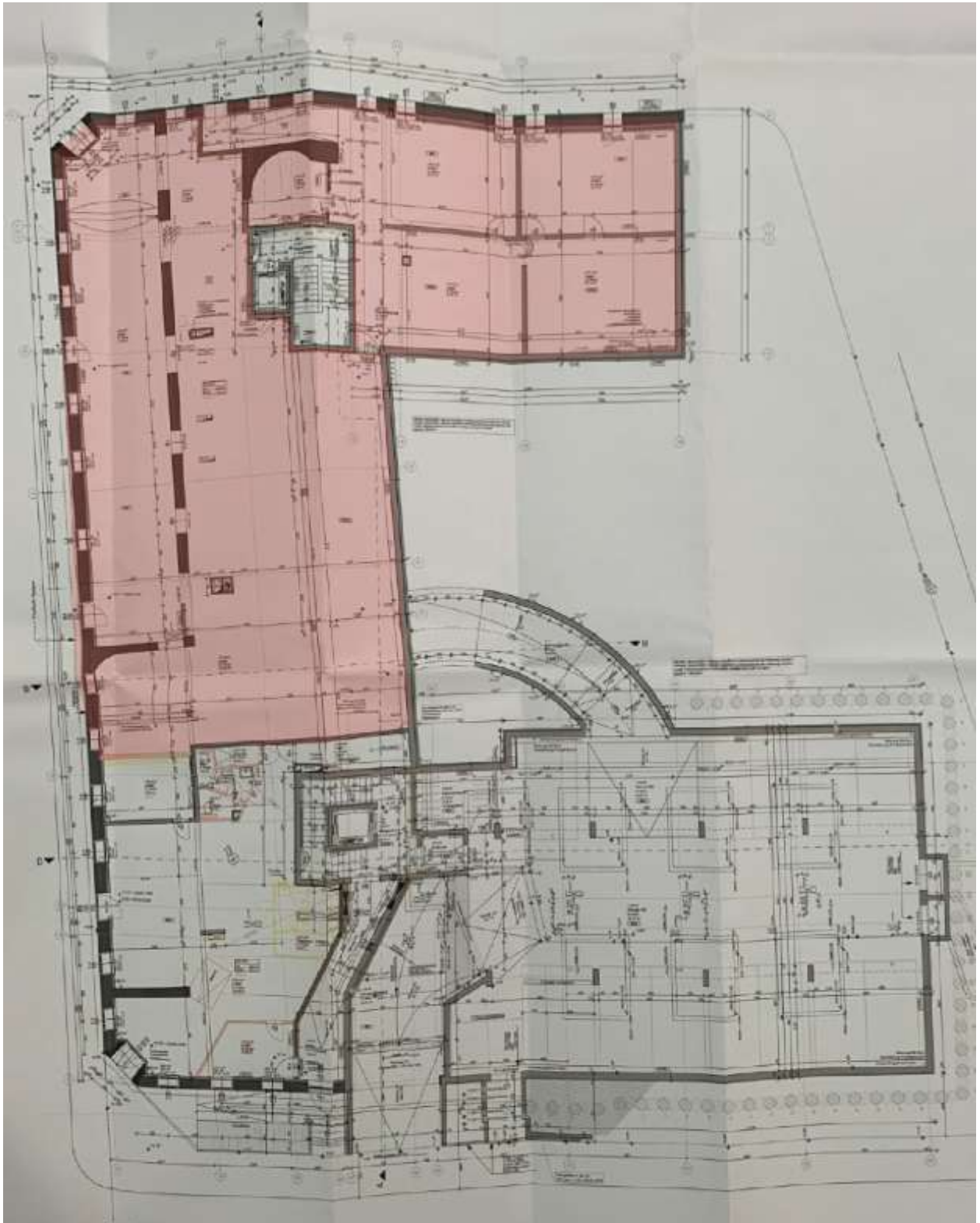
## 2.5.2. Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, stimmt die Situation in natura nicht mit den Planunterlagen überein. Das ggst. WE-Objekt wurde umgebaut und ist aktuell in 5 Bestandsobjekte aufgeteilt. Auf Basis der Mietverträge, der beigefügten Planunterlagen bzw. der tlw. durchgeführten Grobvermessung ergeben sich die Nutzflächen der einzelnen Bestandsobjekte bzw. die Nutzfläche des WE-Objektes näherungsweise wie folgt:

Airbnb		250,04 m <sup>2</sup>
Fahrradgeschäft		170,00 m <sup>2</sup>
Extraraum Fahrradgeschäft		32,00 m <sup>2</sup>
Tattoo 1 (gemeinsamer Vorräum)	gew. Fl.:	50,08 m <sup>2</sup>
Tattoo 2 (gemeinsamer Vorräum)	gew. Fl.:	28,58 m <sup>2</sup>
gesamt		530,69 m <sup>2</sup>

*Anmerkung: Die Fläche des Vorräum der beiden Tattoostudios wurde jeweils gewichtet berücksichtigt, da dieser von beiden Tattoo-Studios gemeinsam genutzt wird.*

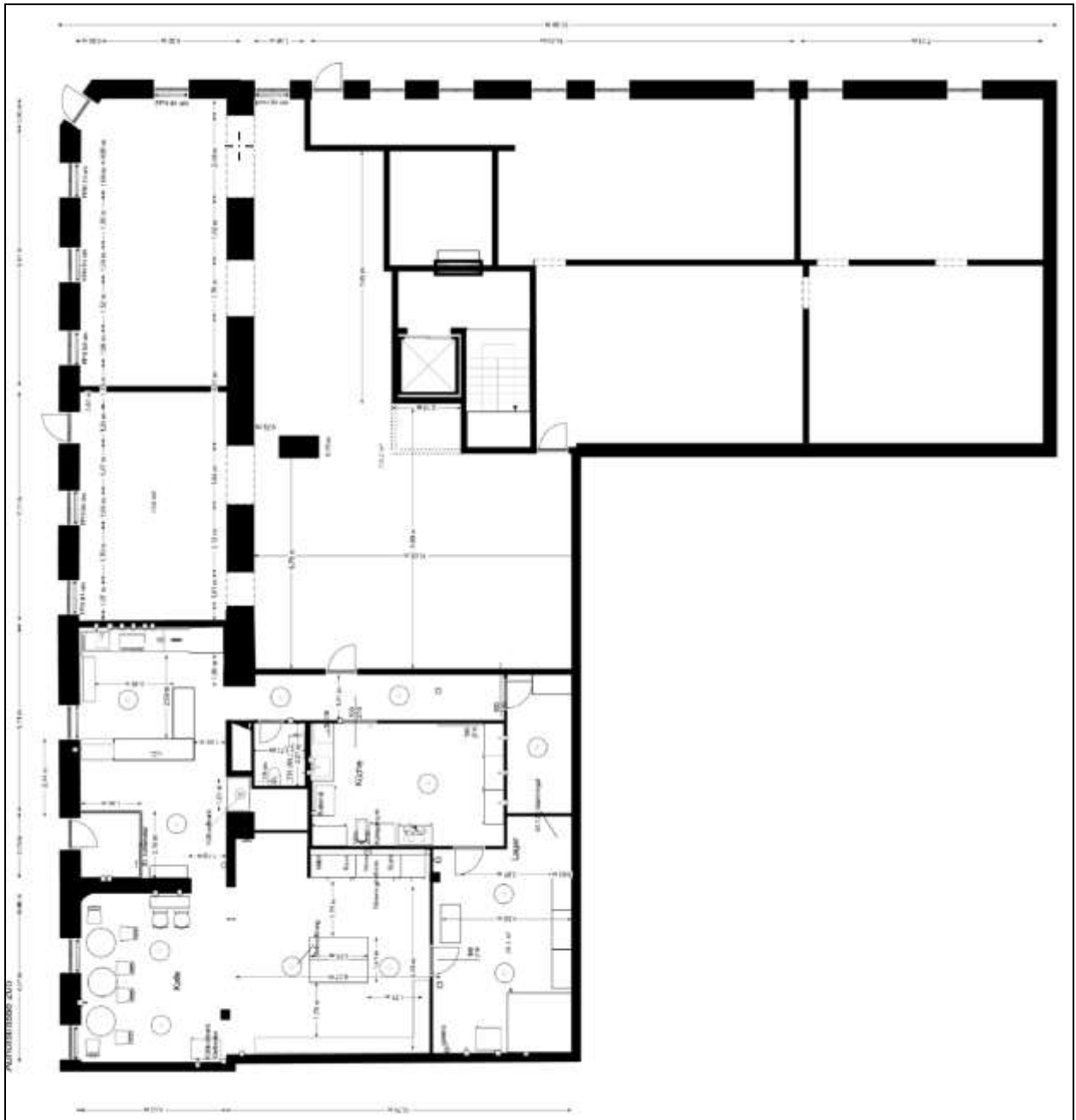
Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss EG/Lokal 201A - Bestandsplan Februar 2017  
(Anm.: die innere Raumeinteilung stimmt in natura nicht mehr mit dem Konsens überein)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Lokal 201A – mieterseitig zur Verfügung gestellt;  
 (Anm.: die innere Raumeinteilung in natura stimmt tlw. auch nicht mehr mit diesem Plan überein)

Die Aufteilung der einzelnen Bestandobjekte innerhalb des ggst. WE-Objektes ergibt sich wie folgt (siehe nachfolgend die farbliche Einteilung). Angemerkt wird, dass die innere Raumeinteilung der Objekte 1, 2 und 5 verändert wurde. Objekt 3 ist durch einen Durchgang mit Objekt 4 verbunden.



Grundriss Lokal 201A – schematische Darstellung der einzelnen Bestandobjekte im WE-Objekt (durch den SV)

Die Raumhöhen variieren zwischen rd. 2,50m und 2,95m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Konfiguration der einzelnen Bestandobjekte → siehe auch Pkt. 2.6. Bestandsituation.

### 2.5.3. Ausstattung und Erhaltung der Bestandobjekte

#### Tattoo Studios 1 und 2

Die ggst. Bestandobjekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

<b>Kriterium</b>	<b>Erfüllungsgrad</b>
<b>Gemeinsamer Vorraum</b>	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge, Stufe <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster mit Isolierglas <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Tattoo-Studio (mel-ink)</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster mit Isolierglas <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, tapeziert <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Spüle (Nirosta), Lichtstrom
<b>Gang</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen auf Putz</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Büro</b>	<u>Türen:</u> offen, Vorhang <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen auf Putz</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom
<b>Technikraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, Beton <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen auf Putz</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten, Warmwasserbereitung (TA-Comfort SC/SP), Lichtstrom

<b>Tattoo-Studio (Atrium Artis)</b>	<u>Türen: japan. Glasschiebetürelemente</u> <u>Fenster: Holzkastenfenster mit Isolierglas</u> <u>Böden: PVC-Fliesen</u> <u>Wände: gemalt</u> <u>Decke: gemalt</u> <u>Heizung: Heizkörper</u> <u>Ausstattung: Lichtstrom</u>
<b>WC</b>	<u>Türen: Holztür in Holzzarge</u> <u>Fenster/Entlüftung: -</u> <u>Böden: PVC-Fliesen</u> <u>Wände: gemalt</u> <u>Decke: gemalt</u> <u>Heizung: -</u> <u>Ausstattung: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom</u>
<b>Küche</b>	<u>Türen: japan. Glasschiebetürelemente</u> <u>Fenster: Holzkastenfenster mit Isolierglas</u> <u>Böden: PVC-Fliesen</u> <u>Wände: gemalt</u> <u>Decke: gemalt</u> <u>Heizung: Heizkörper</u> <u>Ausstattung: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Lichtstrom</u>

#### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Bestandobjekte befinden sich insgesamt in einem guten-sehr guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist ordentlich-gut.

#### Fahrradgeschäft & Extraraum

Die ggst. Bestandobjekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

<b>Kriterium</b>	<b>Erfüllungsgrad</b>
<b>Lokal</b>	<u>Türen: Holzglasfüllungstür in Holzzarge/Sicherheitstür, Aluglasportal mit automatischer Glasschiebetür (Doorson)</u> <u>Fenster: Holzkastenfenster mit Isolierglas</u> <u>Böden: Vinyl</u> <u>Wände: gemalt, gefliest</u> <u>Decke: gemalt</u> <u>Heizung: Heizkörper</u> <u>Ausstattung: Überwachungskamera, Lichtstrom</u>
<b>Garderobe</b>	<u>Türen: Holztür in Holzzarge</u> <u>Fenster: -</u> <u>Böden: Vinyl</u> <u>Wände: gemalt</u> <u>Decke: gemalt</u> <u>Heizung: -</u> <u>Ausstattung: Lichtstrom</u>

<b>Werkstatt</b>	<u>Türen:</u> Holzzarge ohne Türblatt <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> PVC-Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>Löcher in der Wand</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten, Lichtstrom
<b>Waschraum</b>	<u>Türen:</u> Holzzarge ohne Türblatt <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Spüle, Lichtstrom
<b>Gang</b>	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen, offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Lager</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom
<b>Lokal 2 (Extraraum)</b>	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge, offen, Vorhang; <u>Übergang</u> <u>über eine Stufe</u> <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster mit Isolierglas <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt; Abplatzungen/Feuchteschäden <u>Decke:</u> gemalt, <u>Gewölbebogen</u> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

#### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Bestandobjekte befinden sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist ebenfalls ordentlich-gut. Im 2. Lokal sind an den Wänden tlw. Feuchteschäden und Abplatzungen ersichtlich.

**Airbnb/Apartment**

Die ggst. Bestandsobjekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

<b>Kriterium</b>	<b>Erfüllungsgrad</b>
<b>Eingangsbereich/ Vorraum</b>	<u>Türen:</u> Holz(glasfüllungs-)/Sicherheitstüren in Holz-/Metallzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster mit Isolierglas, Aluisolierglasfenster, Oberlichte (innen) <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, tlw. tapeziert <u>Decke:</u> gemalt; tlw. abgehängt, <i>tlw. Schimmelbildung</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Garderobe/ Abstellraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>mehrere Zimmer</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Aluisolierglasfenster, tlw. Oberlichten (innen) <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Wohnzimmer</b>	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen, Brandschutztür, offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, tapeziert <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Gänge</b>	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen, Brandschutztüren, offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Dusche/ Waschraum</b>	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen <u>Fenster/Entlüftung:</u> -; <i>Vorbereitungen für mechanische Entlüftung vorhanden</i> <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt; <i>Bodenleisten fehlen, Schimmelbildung, aufsteigende Feuchtigkeit, Wände tlw. noch unvollständig</i> <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschmaschinenanschluss, Abfluss für Dusche, Lichtstrom; <i>unfertig</i>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<b>Waschraum/ WC</b>	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilatoren <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, tapeziert, gefliest; <i>Abplatzungen</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschbecken, Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen und Spartastenfunktion, Lichtstrom
<b>Gymnastikraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, indirekte Beleuchtung <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Küche/ Esszimmer</b>	<u>Türen:</u> Sicherheitstür (verschlossen), offen <u>Fenster:</u> Glaslichter (Fahrradgeschäft) <u>Böden:</u> Vinyl; <i>Bodenleisten tlw. gebrochen</i> <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Unterschränken, Lichtstrom

#### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Bestandobjekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist ebenfalls ordentlich-gut. Tlw. ist Schimmelbildung und vereinzelte Schäden bzw. unfertige Stellen ersichtlich.

## 2.6. Bestandsituation

Lt. den zur Verfügung gestellten Mietverträgen gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

### 2.6.1. Geschäftslokal – Tattoo Studio 1

Mietvertrag:	schriftlich
Vermieter	OSV 27 Immobilien GmbH, Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien
Mieter	Frau M.Z.
Mietgegenstand:	Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße 205 Top Lokal 201 B bestehend aus 1 Raum, Lager und einem Toilettenraum und mit einer Nutzfläche von ca. 40 m <sup>2</sup> ( <i>gelb markiert im Lageplan</i> ). Der Eingangsbereich vor dem Mietgegenstand, dient zur gemeinschaftlichen Nutzung mit übrigen Mietern ( <i>blau markiert im Lageplan</i> ).
Mietzweck	Geschäftslokal (Tattoo Studio)
Mietbeginn:	01.08.2022
Mietdauer:	befristet auf 10 Jahre und 1 Monat; Ende des Mietvertrags: 30.08.2032
Kündigung	Dem Mieter steht das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
Nutzfläche	rd. 40 m <sup>2</sup> lt. Mietvertrag

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 1.000,- netto
Wertsicherung:	VPI 2020; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.
Kautions:	keine vereinbart

lt. Grobvermessung; rd. 46,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche; auf Basis der Wertsicherung würde sich der Mietzins aktuell auf € 1.105,- netto belaufen.

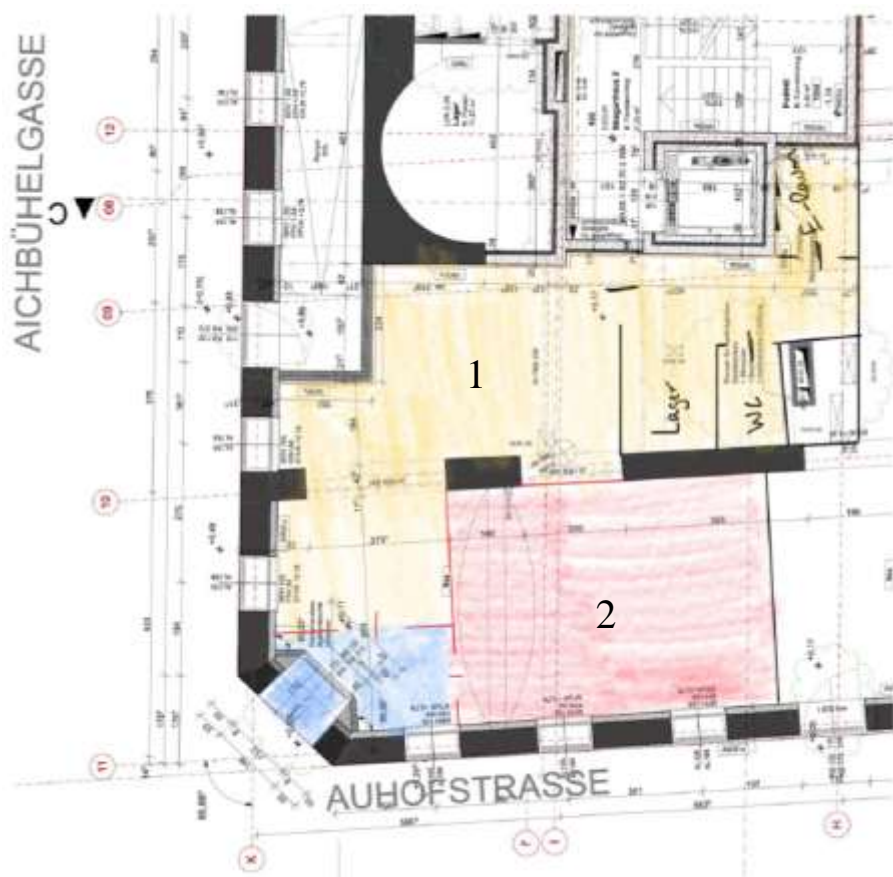
Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
August 2022	112,6	-	1 000,00
November 2024	124,4	10,5	1 105,00

## 2.6.2. Geschäftslokal - Tattoo Studio 2

Mietvertrag:	schriftlich
Vermieter	OSV 27 Immobilien GmbH, Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien
Mieter	A.A., GF: P.H.
Mietgegenstand:	Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße 205 Top Lokal 201 B bestehend aus 1 Raum, Lager und einem Toilettenraum und mit einer Nutzfläche von ca. 30 m <sup>2</sup> ( <i>rot markiert im Lageplan</i> ). Der Eingangsbereich vor dem Mietgegenstand, dient zur gemeinschaftlichen Nutzung mit übrigen Mietern ( <i>blau markiert im Lageplan</i> ).
Mietzweck	Geschäftslokal (Tattoo Studio)
Mietbeginn:	01.02.2023
Mietdauer:	befristet auf 3 Jahre; Ende des Mietvertrags: 31.01.2026
Kündigung	Dem Mieter steht das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
Nutzfläche	rd. 30 m <sup>2</sup> lt. Mietvertrag;
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 700,- netto
Wertsicherung:	VPI 2020; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.
Kautions:	keine vereinbart

lt. Plan rd. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche; auf Basis der Wertsicherung würde sich der Mietzins aktuell auf € 736,40 netto belaufen.

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Februar 2023	118,2	-	700,00
November 2024	124,4	5,2	736,40



Lageplan Tattoo Studio 1 und 2 (lt. Mietverträgen & Befundaufnahme) – die innere Raumeinteilung/Raumwidmungen der Objekte stimmt nicht ganz mit dem Plan zusammen

### 2.6.3. Geschäftslokal - Fahrradgeschäft

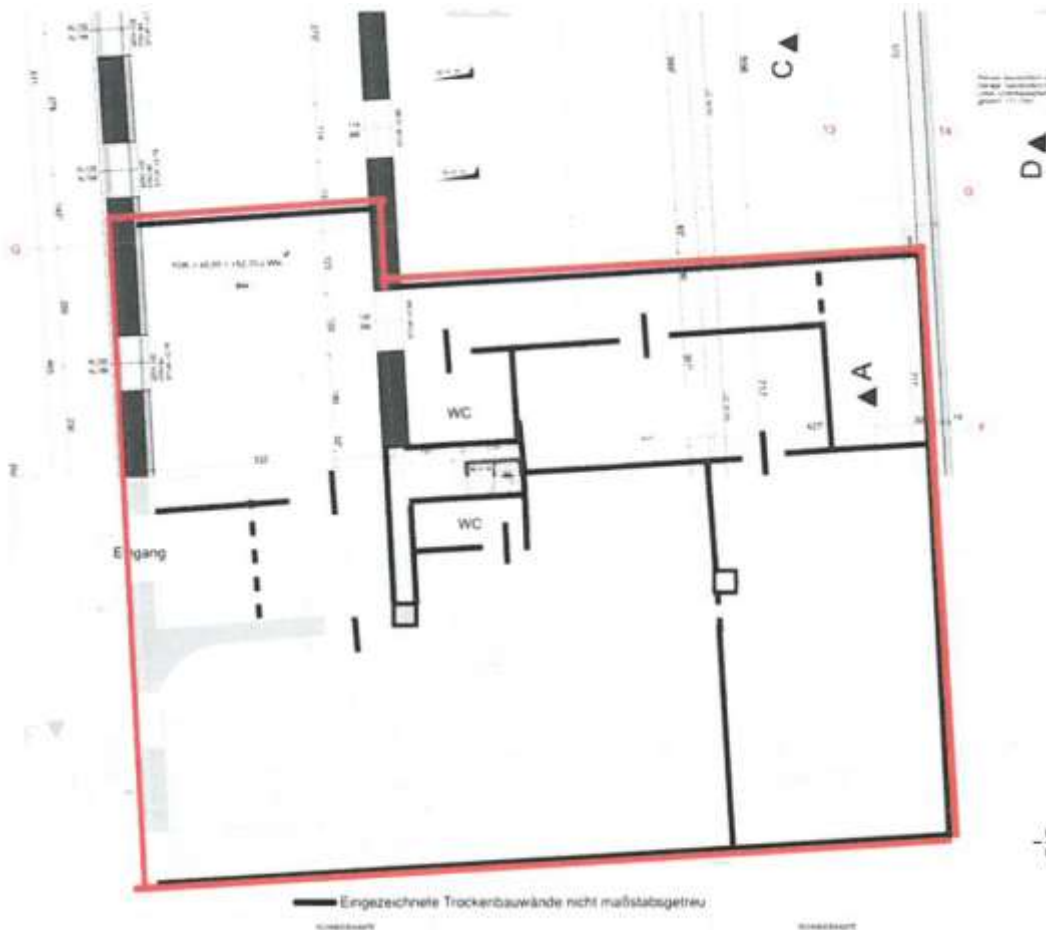
Mietvertrag:	schriftlich
Vermieter	OSV 27 Immobilien GmbH, Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien
Mieter	Herr P.H.
Mietgegenstand:	Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße 205 Top Lokal 201 A bestehend aus 5 Räumen und einem Toilettenraum und mit einer Nutzfläche von ca. 170 m <sup>2</sup> (rot markiert im Lageplan)
Mietzweck	Geschäftslokal (Handel, Fahrrad Handel, Fahrrad Reparatur)
Mietbeginn:	01.05.2023
Mietdauer:	Befristet auf 15 Jahre; Ende des Mietvertrages 01.05.2038
Kündigung	Dem Mieter steht das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
Nutzfläche	rd. 170 m <sup>2</sup>
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 2.060,- netto
Wertsicherung:	VPI 2020; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.
Kautions:	keine vereinbart

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Auf Basis der Wertsicherung würde sich der Mietzins aktuell auf € 2.138,28 netto belaufen

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Mai 2023	119,8	-	2.060,00
November 2024	124,4	3,8	2.138,28



Lageplan (lt. Mietvertrag)

#### 2.6.4. Geschäftslokal – Fahrradgeschäft (Extraraum)

Mietvertrag:	schriftlich
Vermieter	OSV 27 Immobilien GmbH, Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien
Mieter	H. GmbH
Mietgegenstand:	Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße 205 Top Lokal 201 A bestehend aus 1 Raum, mit einer Nutzfläche von ca. 32 m <sup>2</sup> (rot markiert im Lageplan)
Mietzweck	Geschäftslokal (Fahrradgeschäft, Fahrrad Handel, Fahrrad Reparatur, Lager)
Mietbeginn:	01.05.2024
Mietdauer:	Befristet auf 14 Jahre; Ende des Mietvertrages 30.04.2038
Kündigung	Dem Mieter steht das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.

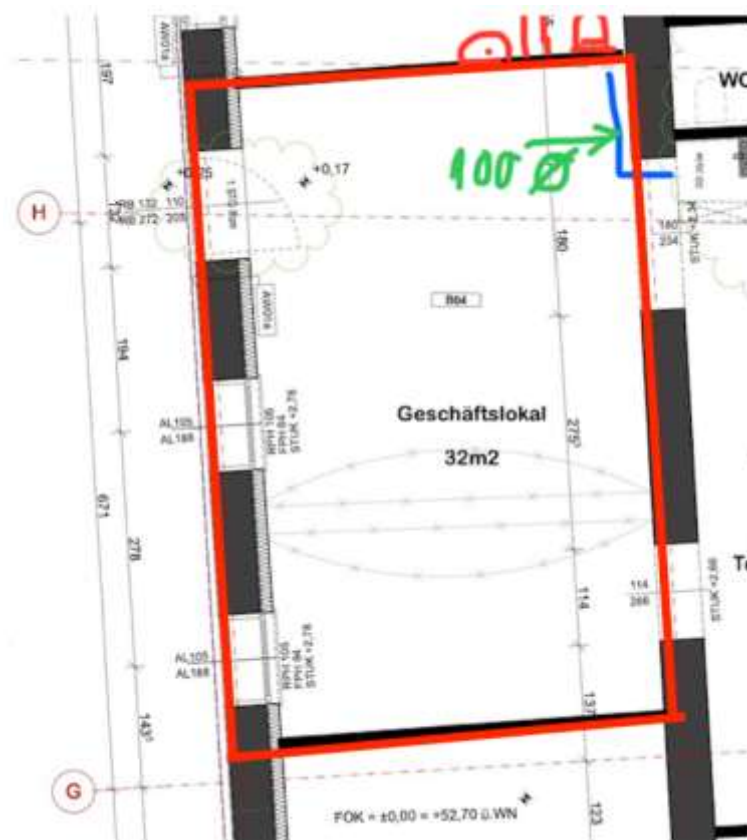
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Nutzfläche	rd. 32 m <sup>2</sup>
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 345,- netto
Wertsicherung:	VPI 2020; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.
Kaution:	keine vereinbart

Auf Basis der Wertsicherung würde sich der Mietzins aktuell auf € 346,73 netto belaufen

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Mai 2024	123,8	-	345,00
November 2024	124,4	0,5	346,73



Lageplan (lt. Mietvertrag)

## 2.6.5. Airbnb-Lokal

Mietvertrag:	schriftlich
Vermieter	OSV 27 Immobilien GmbH, Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien
Mieter	N. Kft, Budapest
Mietgegenstand:	Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße 205 Top Lokal 201 A mit einer Nutzfläche von ca. 300 m <sup>2</sup> (gelb markiert im Lageplan)
Mietzweck	gewerblicher Zweck
Mietbeginn:	01.02.2024

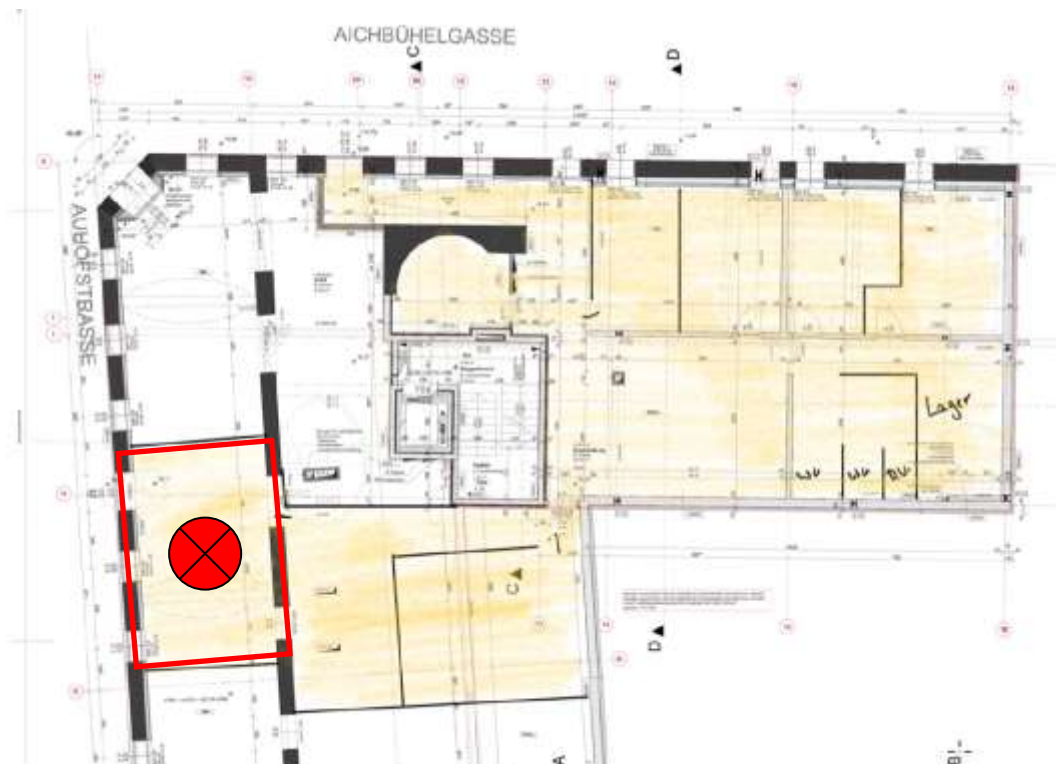
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mietdauer:	Befristet auf 2 Jahre; Ende des Mietvertrages 01.02.2026
Kündigung/ Verlängerung	Dem Mieter steht das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen. Sollten während dieser Mietvertragsdauer sämtliche Mietzinse in voller Höhe beglichen worden sein, steht dem Mieter das Recht zur Verlängerung - dessen Dauer bei Verlängerung entscheiden wird – zu mit denselben Konditionen.
Nutzfläche	rd. 300 m <sup>2</sup> lt. Mietvertrag;
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 3.900,- netto
Wertsicherung:	VPI 2020; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist zulässig.
Kaution:	keine vereinbart

rd. 250,04 m<sup>2</sup> lt. Vermessung (der Extraraum mit rd. 32m<sup>2</sup> ist nicht mehr dabei); *Auf Basis der Wertsicherung würde sich der Mietzins aktuell auf € 3.942,90 netto belaufen.*

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Februar 2024	123,1	-	3 900,00
November 2024	124,4	1,1	3 942,90



Lageplan (lt. Mietvertrag) – der Extraraum (X) ist nicht mehr dabei – die innere Raumeinteilung/die Raumwidmungen stimmen nicht ganz zusammen

## 2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Die monatlichen Nettobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Warmwasser) für das ggst. Lokal betragen aktuell € **855,60 p.m.** bzw. € **1,61/m<sup>2</sup>** (bei einer Gesamtnutzfläche von 530,69 m<sup>2</sup>). Die Betriebskosten liegen sohin im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in den Rücklagenfonds beträgt insgesamt € 139,50 p.m. bzw. 0,26/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 855,60 p.m.	€ 1,61 /m <sup>2</sup>	€ 171,12 p.m.	€ 1 026,72 p.m.	€ 1,93 /m <sup>2</sup>
Warmwasser	€ 168,21 p.m.	€ 0,32 /m <sup>2</sup>	€ 33,64 p.m.	€ 201,85 p.m.	€ 0,38 /m <sup>2</sup>
Heizkosten	€ 448,55 p.m.	€ 0,85 /m <sup>2</sup>	€ 89,71 p.m.	€ 538,26 p.m.	€ 1,01 /m <sup>2</sup>
Reparaturrücklage	€ 139,50 p.m.	€ 0,26 /m <sup>2</sup>		€ 139,50 p.m.	€ 0,26 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 1 611,86 p.m.</b>	<b>€ 3,04 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 294,47 p.m.</b>	<b>€ 1 906,33 p.m.</b>	<b>€ 3,59 /m<sup>2</sup></b>

Auf Basis der Nutzfläche lt. NWG ergibt sich wie folgt:

Betriebskosten					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 855,60 p.m.	€ 1,53 /m <sup>2</sup>	€ 171,12 p.m.	€ 1.026,72 p.m.	€ 1,83 /m <sup>2</sup>
Warmwasser	€ 168,21 p.m.	€ 0,30 /m <sup>2</sup>	€ 33,64 p.m.	€ 201,85 p.m.	€ 0,36 /m <sup>2</sup>
Heizkosten	€ 448,55 p.m.	€ 0,80 /m <sup>2</sup>	€ 89,71 p.m.	€ 538,26 p.m.	€ 0,96 /m <sup>2</sup>
Reparaturrücklage	€ 139,50 p.m.	€ 0,25 /m <sup>2</sup>		€ 139,50 p.m.	€ 0,25 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 1.611,86 p.m.</b>	<b>€ 2,87 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 294,47 p.m.</b>	<b>€ 1.906,33 p.m.</b>	<b>€ 3,40 /m<sup>2</sup></b>

### Stand der Reparaturrücklage

Lt. Auskunft der HV betrug der Stand der Rücklagen per 04.03.2024 wie folgt:

- Rücklage Gebäude: € 20.637,63
- Rücklage Garage: € 833,97

### Investitionen/Sanierungsarbeiten

Mit Ausnahme der Installation von E-Ladestationen in der Garage (Kostenaufwand rd. € 25.000,-), waren in letzten Jahren keine größeren Investitionen bzw. Sanierungsarbeiten notwendig und sind aktuell auch keine geplant.

### Außerbücherliche Sanierungsdarlehen

Außerbücherliche Sanierungsdarlehen sind lt. Auskunft der HV nicht vorhanden.

## 3. METHODIK

### 3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

#### § 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

#### § 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

#### Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein, aufgrund von fünf Mietverträgen, befristet vermietetes Geschäftslokal samt Nebenflächen im Wohnungseigentum.

Für gewerblich genutzte Liegenschaften ist, unabhängig von einer Eigen- oder einer Fremdnutzung, nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG heranzuziehen.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt durch Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** gem. § 4 LBG.

### 3.2. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

<b>Ertragswertverfahren</b>
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>

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

V    Vervielfältiger  
p    Kapitalisierungszinssatz  
n    Restnutzungsdauer in Jahren

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Rohrertrag**

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohrertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

**Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

**Mietausfallswagnis**

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

**Instandhaltungskosten**

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

**Verwaltungskosten**

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

**Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)**

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

### **Restnutzungsdauer**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre

Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

### 3.3. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

#### Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

#### Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

#### Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert. Hinsichtlich der Stichtagsanpassung der Grundkostenanteile werden ergänzende auch noch die Entwicklungen des Baupreisin- dex für Wohnhaus- und Siedlungsbau berücksichtigt. *Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis des Immobilien-Preisspiegels.*

#### sonstige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

### Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

## 4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
<b>Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke</b>	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk. Ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Kein durchgehender Geschäftsbesatz in ggst. Lage. <b>Die Lage der Liegenschaft ist für klassische Geschäftszwecke innerhalb des 13. Bezirkes insgesamt mäßig-durchschnittlich.</b>
<b>Gebäude</b>	<b>Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aufzüge sind vorhanden; Gute Ausstattung. Der Erhaltungszustand ist ordentlich-sehr gut.</b>
<b>Lage im Gebäude Lokal 201A</b>	Das bewertungsgegenständliche Lokal befindet sich im EG an der Auhofstraße und der Aichbühelgasse und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet. <b>Die Lage des WE-Objektes im Gebäude ist für die Geschäftsraumnutzung gut.</b>
<b>Größe und Konfiguration Lokal 201A</b>	Die ggst. Geschäftslokal wurde baulich in 4 bzw. 5 Bestandobjekte unterteilt und zwar in ein Fahrradgeschäft, einen Extraraum, zwei Tattoo-Studios und ein/e Airbnb-Objekt/Apartment. Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 531 m <sup>2</sup> , die sich mit rd. 79 m <sup>2</sup> auf die beiden Tattoo-Studios, mit rd. 202 m <sup>2</sup> auf das Fahrradgeschäft mit Extraraum und mit rd. 250 m <sup>2</sup> auf das Airbnb-Objekt aufteilen. Insgesamt <b>überdurchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.</b>
<b>Ausstattung/ Erhaltungszustand Lokal 201A</b>	Die ggst. Bestandobjekte verfügen über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung entsprechen den Anforderungen der ggst. Nutzungen. <b>Die ggst. Bestandobjekte sind insgesamt ordentlich-gut ausgestattet &amp; befindet sie sich in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand, tlw. sind (Feuchte-)Schäden ersichtlich.</b>

### 4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Tagebuchzahl	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	GSt. Fläche	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1130	Speisinger Straße	01213	55	119, 120	1714/2021	25.06.2021	W	II	10,5 m, g, G	1 053 m <sup>2</sup>	17,09%	3 055,- €/m <sup>2</sup>
1130	Granichtaetengasse	01201	1778	1546	2136/2021	04.08.2021	W	I	6,5 m, o	613 m <sup>2</sup>	11,59%	2 731,- €/m <sup>2</sup>
1130	Kalmanstraße	01201	1809	1692/1	201/2022	22.11.2021	W	I	6,5 m, ogk	599 m <sup>2</sup>	10,21%	2 973,- €/m <sup>2</sup>
1130	Tuersgasse	01209	267	377/29, 377/20	Gutachten	01.08.2022	W	II	10,5 m, g, G	981 m <sup>2</sup>	7,16%	2 821,- €/m <sup>2</sup>
1130	Fasangartengasse	01207	89	142/1	Gutachten	08.09.2022	W	I	g, G	600 m <sup>2</sup>	9,19%	2 801,- €/m <sup>2</sup>
1130	Ghelengasse	01209	1422	712/13	Gutachten	17.02.2023	W	I	o, 17 %, 7,5 m, C	2 886 m <sup>2</sup>	2,27%	2 812,- €/m <sup>2</sup>
1130	Kuppelwiesergasse	01215	340	296/15, 296/36	Gutachten	09.03.2023	W	III	o, 13,5 m, G, SZ,	1 186 m <sup>2</sup>	2,04%	2 967,- €/m <sup>2</sup>
1130	Hietzinger Hauptstraße	01205	491	229/1, 229/2	Gutachten	01.04.2023	W	III	g, 14 m, SZ, G	561 m <sup>2</sup>	6,77%	2 834,- €/m <sup>2</sup>
1130	Eitelberggasse	01215	327	283/48, 307/14	Gutachten	17.05.2023	W	II	o, G, SZ, WZ	1 261 m <sup>2</sup>	1,24%	2 944,- €/m <sup>2</sup>
1130	Auhofstraße	01203	171	111/6	7886/2023	13.09.2023	W	I	7,5m, o, G		7,36%	2 545,- €/m <sup>2</sup>
1130	Auhofstraße	01203	4	10, 11	Gutachten	20.03.2024	GB	II	10,5 m, g, G	1 888 m <sup>2</sup>	2,72%	2 846,- €/m <sup>2</sup>
1130	Kremsergasse	01215	27	105	Gutachten	12.04.2024	W	I	g, G	438 m <sup>2</sup>	2,46%	2 715,- €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>												<b>2 837,- €/m<sup>2</sup></b>

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten<sup>2</sup> Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 2.545,-/m<sup>2</sup> und rd. € 3.055,-/m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.837,-/m<sup>2</sup>**. Für das ggst. Lokal ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
21	B-LNr 178; 465/3729; WE an Lokal 201A	530,69 m <sup>2</sup>	2.837,- €/m <sup>2</sup>	0,75	2.128,- €/m <sup>2</sup>	1.129.214 €
<b>Gesamt</b>		<b>530,69 m<sup>2</sup></b>			<b>2.128,- €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.129.214 €</b>

### 4.3. Ertragswertverfahren

#### 4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

##### Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft unterliegt prinzipiell dem Vollanwendungsbereich des MRG, da sie mit Baubewilligung vor dem 08.05.1945 errichtet wurde → Angemessener Hauptmietzins gem. §16 (1) MRG für Geschäftsräumlichkeiten bzw. Richtwertmietzins gem. § 16 (2-4) MRG für Wohnungen im Fall der Neuvermietung. Die ggst. Lage befindet sich in keinem mietrechtlichen Gründerzeitviertel.

##### Nettomietzins/Jahresrohertrag

Das ggst. Geschäftslokal ist zum Stichtag auf Basis von 5 befristeten Mietverträgen vermietet. Dem gef. SV liegt keine Info vor, dass die mietvertraglich vereinbarten Mieten schon wertgesichert wurden. Informativ wurden an vorangehender Stelle im Befundteil (Bestandsituation) die Wertsicherungen ausgewiesen. Im Rahmen der Bewertung werden aus Vorsichtsgründen die vertraglich vereinbarten Mieten zugrunde gelegt und betragen diese insgesamt € 8.005,- p.m. bzw. € 15,08/m<sup>2</sup> Nutzfläche/gewichteter Fläche. Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. **€ 96.060,-**:

Top	Nutzung	Lage	Beginn MV	Ende MV (lt. MV)	Wertsicherung	Nfl. lt. MV/ Vermessung	Nettomiete p.m. lt. Mietvertrag	Jahresrohertrag
Tattoo-Studio 1	GL	EG	01.08.2022	30.08.2032	VPI 2020	gew.: 50,08 m <sup>2</sup>	€ 19,97 /m <sup>2</sup> € 1.000,00 p.m.	€ 12.000,00
Tattoo-Studio 2	GL	EG	01.02.2023	31.01.2026	VPI 2020	gew.: 28,58 m <sup>2</sup>	€ 24,50 /m <sup>2</sup> € 700,00 p.m.	€ 8.400,00
Fahrradgeschäft	GL	EG	01.05.2023	01.05.2038	VPI 2020	170,00 m <sup>2</sup>	€ 12,12 /m <sup>2</sup> € 2.060,00 p.m.	€ 24.720,00
Fahrradgeschäft Extraraum	GL	EG	01.05.2024	30.04.2038	VPI 2020	32,00 m <sup>2</sup>	€ 10,78 /m <sup>2</sup> € 345,00 p.m.	€ 4.140,00
Airbnb/Apartment	Apartment	EG/Sout.	01.02.2024	01.02.2026	VPI 2020	250,04 m <sup>2</sup>	€ 15,60 /m <sup>2</sup> € 3.900,00 p.m.	€ 46.800,00
<b>Gesamt</b>						<b>530,69 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 15,08 /m<sup>2</sup> 8.005,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 96.060,00</b>

<sup>2</sup> Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Angebote/Plausibilisierung

Im 13. Bezirk stehen aktuell nur 12 Geschäftslokale zur Vermietung. Folgende Angebote von Geschäftslokalen konnten recherchiert werden.

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m <sup>2</sup> p.m. NFI
1130 Wien, Nähe Hietzinger Hauptstraße	253,00 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 3.795,00 p.m.	€ 15,00 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Nähe Hietzinger Hauptstraße	300,51 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 3.606,12 p.m.	€ 12,00 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Auhofstraße	227,00 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 2.719,44 p.m.	€ 11,98 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße	97,00 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 2.249,34 p.m.	€ 23,19 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Nähe Schloss Schönbrunn	46,52 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 1.581,68 p.m.	€ 34,00 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße	163,70 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 5.683,66 p.m.	€ 34,72 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Nähe U-Bahn Ober St. Veit	241,97 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 2.661,67 p.m.	€ 11,00 /m <sup>2</sup>
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße	29,11 m <sup>2</sup>	Geschäftslokal	€ 1.513,72 p.m.	€ 52,00 /m <sup>2</sup>

Immobilien-Preisspiegel

Lt. Immobilien-Preisspiegel 2024 der WKO<sup>3</sup> liegen die durchschnittlichen Mieten für Geschäftslokale (Erdgeschoßfläche) in 1a-, 1b- und Nebenlagen im 13. Bezirk in folgenden Bandbreiten:

Immobilienpreisspiegel 2024			
Geschäftslokale Mieten - 1130 Wien			
Größe/Lage	1a-Lage	1b-Lage	Nebenlagen
bis 60 m <sup>2</sup>	€ 35,42 /m <sup>2</sup>	€ 15,16 /m <sup>2</sup>	€ 10,56 /m <sup>2</sup>
60 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	€ 24,35 /m <sup>2</sup>	€ 12,62 /m <sup>2</sup>	€ 8,98 /m <sup>2</sup>
über 150 m <sup>2</sup>	€ 14,56 /m <sup>2</sup>	€ 10,23 /m <sup>2</sup>	€ 7,06 /m <sup>2</sup>

In der Geschäftsmietenliste der Technischen Stadterneuerung (MA 25), Stand Dezember 2023 ist die Auhofstraße nicht ausgewiesen. In dieser Liste sind die Lagen Am Platz 3-6, der Anfang der Hietzinger Hauptstraße und ebenso der Anfang der Lainzer Straße mit rd. € 30 bis 35,-/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

**4.3.2. Bewirtschaftungskosten**Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Im ggst. Fall wird das Mietausfallswagnis für die einzelnen Bestandobjekte wie folgt angesetzt:

<sup>3</sup> Die im Immobilien-Preisspiegel der WKO publizierten Werte sind Durchschnittswerte auf Bezirksebene und geben nur die allgemeinen Markttendenzen wieder, berücksichtigen jedoch nicht die kleinräumigen Preisdifferenzen innerhalb des Bezirkes.

- Tattoo-Studio 1 4,00 %
- Tattoo-Studio 2 5,00 %
- Fahrradgeschäft 3,00 %
- Fahrradgeschäft Zusatzraum 3,00 %
- Airbnb/Apartment 4,50 %

### Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Auf Grund des insgesamt ordentlich-guten Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 15,- /m<sup>2</sup> p.a. in Ansatz gebracht.

Top	Nutzung	Nfl. lt. MV/ Vermessung	Jahres- rohertrag	IHK in €/m <sup>2</sup>	IHK	MAW in %	MAW	BWK gesamt	LRE p.a.
Tattoo-Studio 1	GL	gew.: 50,08 m <sup>2</sup>	€ 12.000,00	€ 15,00	-€ 751,13	4,00%	-€ 480,00	-€ 1.231,13	€ 10.768,88
Tattoo-Studio 2	GL	gew.: 28,58 m <sup>2</sup>	€ 8.400,00	€ 15,00	-€ 428,63	5,00%	-€ 420,00	-€ 848,63	€ 7.551,38
Fahrradgeschäft	GL	170,00 m <sup>2</sup>	€ 24.720,00	€ 15,00	-€ 2.550,00	3,00%	-€ 741,60	-€ 3.291,60	€ 21.428,40
Fahrradgeschäft Extraraum	GL	32,00 m <sup>2</sup>	€ 4.140,00	€ 15,00	-€ 480,00	3,00%	-€ 124,20	-€ 604,20	€ 3.535,80
Airbnb/Apartment	Apartment	250,04 m <sup>2</sup>	€ 46.800,00	€ 15,00	-€ 3.750,60	4,50%	-€ 2.106,00	-€ 5.856,60	€ 40.943,40
<b>Gesamt</b>		<b>530,69 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 96.060,00</b>	<b>€ 15,00</b>	<b>-€ 7.960,35</b>	<b>4,03%</b>	<b>-€ 3.871,80</b>	<b>-€ 11.832,15</b>	<b>€ 84.227,85</b>

### 4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)<sup>4</sup>

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzung, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt<sup>5</sup>. Siehe hierzu

<sup>4</sup> entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

<sup>5</sup> Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der ggst. Geschäftsraumnutzung und der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten (allerdings bis dato noch nicht indexierten) in Ansatz gebracht. Im ggst. Fall ergibt sich ein für die ggst. Liegenschaft ein gewichteter Kapitalisierungszinssatz iHv. **5,25 %**.

#### 4.3.4. Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei Baulichkeiten dieser Art rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, dem Zubau, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

#### 4.3.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

#### 4.3.1. Bauschäden/Reparaturrückstau

Die ggst. Bestandobjekte und das WE-Objekt selbst sind insgesamt ordentlich-gut ausgestattet & befinden sie sich in einem ebensolchen Erhaltungszustand. Tlw. sind im KG (Feuchte-)Schäden ersichtlich. Darüberhinausgehende Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt.

### 4.4. Rechte und Lasten

#### A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 1013/1974 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung
6 a 1165/2017 Bauplatz (auf) Gst 57 (Bauplatz A)
7 a 1165/2017 Verpflichtung zur Übergabe gem Punkt 1 Bescheid MA 64
  2016-06-14
8 a 600/2018 Verwalter der Liegenschaft
  IMV Immobilien Management GmbH (FN 36543s)
```

#### A2-LNR 1: Verpflichtung zur Gehsteigerstellung

Der Gehsteig ist hergestellt und wurde bereits in die Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen. Die ggst. Eintragung ist nicht (mehr) bewertungsrelevant.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A2-LNR 6: Bauplatz auf GST 57

Die Bauplatzeigenschaft wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt und ist daher nicht mehr bewertungsrelevant.

A2-LNR 7: Verpflichtung zur Übergabe

Gem. Pkt. 1 des Bescheides der MA 64 vom 14.06.2016 besteht die Verpflichtung die jeweiligen Teilstücke in das öffentliche Gut abzuschreiben und in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des ggst. WE-Objektes → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

A2-LNR 8: Verwalter der Liegenschaft

Gem. Pkt. V des Wohnungseigentumsvertrages wird bestimmt, dass die Verwaltung der ggst. Liegenschaft von der IMV Immobilien Management GmbH übernommen wird. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```
***** C *****
6 a 2959/2015
    DIENSTBARKEIT der Duldung der Nutzung der Abwasserleitung
    und des Putzschachtes gem Pkt. 2. Servitutsvertrag
    2015-08-21 auf Gst 57 zugunsten Gst 64 65/6 (in EZ 222)
26 a 600/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
    b 600/2018 Abweichenden Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002
    gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
    c 600/2018 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002 gem
    Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
34 auf Anteil B-LNR 178
    a 549/2021 Pfandurkunde 2021-01-13
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
        für Raiffeisenbank Neusiedlersee-Seewinkel eGen
        (FN 123449v)
    b gelöscht
39 auf Anteil B-LNR 178
    a 652/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 164/22y)
41 auf Anteil B-LNR 178
    a 1110/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 296/22k)
45 auf Anteil B-LNR 178
    a 1584/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 618/23x)
47 auf Anteil B-LNR 178
    a 214/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 14.274,41 (darin enthaltene
    Nebenforderung EUR 60,00)
    samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 2024-02-01 (s.
    hg. Urkundensammlung) für
```

- Eigentümergeinschaft 1130 Wien, Vinzenz-Heß-Gasse 8,  
Auhofstraße 205, Aichbühelgasse 5, Lilienberggasse 10 v.d.  
IMV Immobilien Management GmbH (4 E 7/24m)
- 48 auf Anteil B-LNR 178  
a 510/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 160/24p)
- 49 auf Anteil B-LNR 178  
a 579/2024 Teilanerkennsurteil 2024-01-25
- PFANDRECHT vollstr EUR 22.790,52  
 unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 7.128,00 ab 2022-02-23  
 unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 13.235,76 ab 2022-05-12  
 unternehmerische 12,58 % Z aus EUR 2.426,76 ab 2023-10-03  
 Antragskosten EUR 1.299,76 für  
 Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 370741h)  
 (13 E 582/24m)

#### C-LNR 6: Dienstbarkeit der Duldung der Nutzung der Abwasserleitung

Gem. Pkt. 2 des Servitutsvertrages vom 21.08.2015 besteht zugunsten der GST 64 und 65/6 (EZ 222) die Dienstbarkeit der Duldung der Nutzung der Abwasserleitung und des Putzschachtes. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des ggst. WE-Objektes und ist daher nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 26: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendung

Gem. Pkt. 6 des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt die Aufteilung der Aufwendung für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge für eine angemessene Rücklage zwischen den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte, wobei die KFZ- und Motorrad-Stellplätze an den allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft jeweils mit 25 % der Nutzwerte teilnehmen. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des ggst. WE-Objektes und ist daher nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 34 und 49: Pfandrechte

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 39, 41, 45 und 48: Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002

Hierbei handelt es sich um Klagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

#### C-LNR 47: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

#### Außerbücherliche Rechte und Lasten

sind mit Ausnahme der Mietverträge nicht vorhanden → über den Ertragswert bterücksichtigt

## **4.5. Anpassung an den Markt**

#### Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Zum Stichtag werden auf den verschiedenen Immobilien-Plattformen im 13. Bezirk lediglich 4 Geschäftslokale (Bandbreite rd. € 3.450,- bis € 6.300,-/m<sup>2</sup>) bzw. rd. 10 Büros (Bandbreite

€ 4.000,- bis € 6.000,-/m<sup>2</sup>) zum Kauf angeboten Vergleichsweise werden aber aktuell wiederum rd. 20 Geschäftslokale (inkl. Gastro) bzw. 50 Büros zur Miete angeboten.

#### Transaktionen von Geschäftslokalen im Bezirk Hietzing

Das ggst. Geschäftslokal wurde im Jahr 2021 um € 1.490.000,- zzgl. 20% USt im belagsfertigen Zustand verkauft. Im 13. Hietzing fanden seit 2022 lediglich 2 Transaktionen von Geschäftslokalen ab einer Größe von 150 m<sup>2</sup> statt. Ein Geschäftslokal in der Firmiangasse 24 im Ausmaß von 177 m<sup>2</sup> wurde zu einem Verkaufspreis iHv. € 410.000,- bzw. € 2.309,86/m<sup>2</sup> verkauft. Das zweite Geschäftslokal im Ausmaß von 342,88 m<sup>2</sup> befindet sich in der Preyergasse 1 und wurde zu einem Verkaufspreis iHv. € 1.800.000,- bzw. € 5.249,65/m<sup>2</sup> verkauft. Büros wurden in einer Preisbandbreite von rd. 2.700,-/m<sup>2</sup> bis € 5.000,-/m<sup>2</sup> verkauft

#### Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und danach im Jahr 2024 noch dreimal. 2025 erfolgten noch 2 weitere Senkungen des Leitzinssatzes auf nunmehr 2,65 %.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer nach wie vor eine Zurückhaltung erkennbar. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Zum Bewertungsstichtag kann am Markt festgestellt werden, dass eigentlich alle Objektkategorien - als Resultat der erschwerten Finanzierungsanforderungen – einen (gewissen) Nachfrageeinbruch verzeichnen und mit einem längeren Verwertungszeitraum gerechnet werden kann/muss. Zeitgleich muss, aufgrund der überdurchschnittlich hohen Inflation, von einer Abnahme der realen Kaufpreise ausgegangen werden.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

#### Baurechtlicher Konsens/Wohnungseigentum

Durch die konsenslos erfolgten Umbaumaßnahmen stimmen, die Arten der Nutzungseinheiten, die innere Raumaufteilung und tlw. entsprechend auch die einzelnen Raumwidmungen des ggst. WE-Objektes nicht (mehr) mit dem Konsens überein. Für die Konsensherstellung sind zumindest eine Naturmaßaufnahme, Einreichplanung und allfällige Atteste, etc. notwendig.

Ob die einzelnen Einheiten/Bestandobjekte des WE-Objektes zB. auch den Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung entsprechen kann abschließend erst im Zuge einer Planung beurteilt wer-

den. Im Bereich des Apartments sind zB. nicht ausreichend Belichtungsflächen (Lichteintrittsflächen) gemäß OIB-Richtlinie vorhanden. Eine Konsensherstellung unter Berücksichtigung der bestehenden Situation/Nutzungen erscheint ohne entsprechende Umgestaltungen/bauliche Maßnahmen (wie zB Eingriff in Allgemeinflächen, Veränderung der Fensteröffnungen → Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds etc.) od. Umwidmung jedenfalls erschwert, ggf. gar nicht möglich. → Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (baurechtlich und wohnungseigentumsrechtlich) notwendig. Durch die erfolgte innere Umgestaltung hat sich letztlich die Nutzfläche verringert → ggf. Thematik des § 9 Abs 2 WEG uam.

Ggf. ergeben sich durch die aktuellen Nutzungen, Raumwidmungen (nicht bewilligt), etc. auch noch wohnungseigentumsrechtliche Themen.

Für die notwendigen Kosten und Mühen, vor allem aber auch die damit verbundene/n Risiken und die Rechtsunsicherheit wird ein Marktanpassungsabschlag von 5,00 % in Ansatz gebracht.

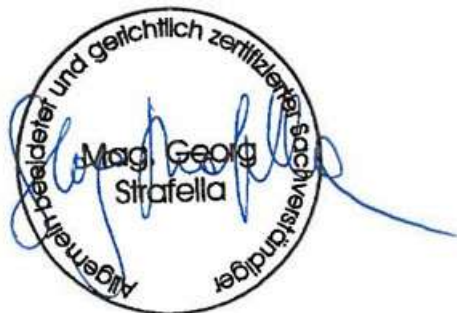
## 5. GUTACHTEN

Ertragswertverfahren			
Nettomiete Airbnb p.m.	250,04 m <sup>2</sup>	15,60 €/m <sup>2</sup>	3.900,00 € p.m.
Nettomiete Fahrradgeschäft p.m.	170,00 m <sup>2</sup>	12,12 €/m <sup>2</sup>	2.060,00 € p.m.
Nettomiete Extraraum Fahrradgeschäft p.m.	32,00 m <sup>2</sup>	10,78 €/m <sup>2</sup>	345,00 € p.m.
Nettomiete Tattoo-Studio 1	gew. Fl.: 50,08 m <sup>2</sup>	19,97 €/m <sup>2</sup>	1.000,00 € p.m.
Nettomiete Tattoo-Studio 2	gew. Fl.: 28,58 m <sup>2</sup>	24,50 €/m <sup>2</sup>	700,00 € p.m.
Nettomiete gesamt p.m.	530,69 m <sup>2</sup>	15,08 €/m <sup>2</sup>	8.005,00 € p.m.
Jahresrohertrag			96.060 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 15,- €/m <sup>2</sup>	MAW gew. 4,03%	- 11.832 €
= Liegenschaftsreinertrag			84.228 €
- Verzinsung Bodenwert	1.129.214 €	gew. 5,25%	- 59.284 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			24.944 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	gew. 5,25%	18,1635
= Gebäudeertragswert			453.072 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			453.072 €
+ Bodenwert	530,69 m <sup>2</sup>	2.128 €/m <sup>2</sup>	1.129.214 €
Ertragswert			1.582.286 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			1.582.286 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung und Risikoabschlag)		-5,00%	- 79.114 €
Verkehrswert			1.503.172 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>			<b>1.500.000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	530,69 m <sup>2</sup>		2.827 €/m <sup>2</sup>
Bruttorendite	1.500.000 €	96.060 € p.a.	6,40%

Der **Verkehrswert** der BLNR 178, 456/3729 Anteile, verbunden mit WE an Lokal 201A, auf der Liegenschaft GB 01203 Hacking, EZ 21, an der Adresse 1130 Wien, Lilienberggasse 10 ident Vinzenz-Heß-Gasse 8 ident Auhofstraße 205 ident Aichbühelgasse 5, beträgt zum Stichtag

**rd. € 1.500.000,-.**

Wien, am 25.04.2025



Mag. Georg Strafella  
 Immobiliensachverständiger,  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



# GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking EINLAGEZAHL 21  
 BEZIRKSGERICHT Hietzing

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 579/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57	G GST-Fläche	* 2104	
	Bauf.(10)	1178	
	Gärten(10)	926	Lilienberggasse 10 Vinzenz-Heß-Gasse 8 Auhofstraße 205 Aichbühelgasse 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1013/1974 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung
- 6 a 1165/2017 Bauplatz (auf) Gst 57 (Bauplatz A)
- 7 a 1165/2017 Verpflichtung zur Übergabe gem Punkt 1 Bescheid MA 64  
2016-06-14
- 8 a 600/2018 Verwalter der Liegenschaft  
IMV Immobilien Management GmbH (FN 36543s)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

178 ANTEIL: 465/3729

OSV 27 Immobilien GmbH (FN 529369i)

ADR: Anton-Krieger-Gasse 1-23/A/GL I, Wien 1230

a 600/2018 Wohnungseigentum an Lokal 201 A

b 549/2021 IM RANG 174/2021 Kaufvertrag 2021-01-21 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 6 a 2959/2015  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Nutzung der Abwasserleitung  
und des Putzschachtes gem Pkt. 2. Servitutsvertrag  
2015-08-21 auf Gst 57 zugunsten Gst 64 65/6 (in EZ 222)
- 26 a 600/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
- b 600/2018 Abweichenden Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002  
gem Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
- c 600/2018 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002 gem  
Punkt IV.6. Nachtrag 2017-09-13
- 34 auf Anteil B-LNR 178
- a 549/2021 Pfandurkunde 2021-01-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Raiffeisenbank Neusiedlersee-Seewinkel eGen  
(FN 123449v)
- b gelöscht

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 39 auf Anteil B-LNR 178  
a 652/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 164/22y)
- 45 auf Anteil B-LNR 178  
a 1584/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 618/23x)
- 47 auf Anteil B-LNR 178  
a 214/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 14.274,41 (darin enthaltene  
Nebenforderung EUR 60,00)  
samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 2024-02-01 (s.  
hg. Urkundensammlung) für  
Eigentümergeinschaft 1130 Wien, Vinzenz-Heß-Gasse 8,  
Auhofstraße 205, Aichbühelgasse 5, Lilienberggasse 10 v.d.  
IMV Immobilien Management GmbH (4 E 7/24m)
- 48 auf Anteil B-LNR 178  
a 510/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 160/24p)
- 49 auf Anteil B-LNR 178  
a 579/2024 Teilanerkenntnisurteil 2024-01-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 22.790,52  
unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 7.128,00 ab 2022-02-23  
unternehmerische 8,58 % Z aus EUR 13.235,76 ab 2022-05-12  
unternehmerische 12,58 % Z aus EUR 2.426,76 ab 2023-10-03  
Antragskosten EUR 1.299,76 für  
Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 370741h)  
(13 E 582/24m)

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

## **6.2. Einheitswertbescheid**

EW-AZ 08 022-2-0031/8 Mietwohngrundstück  
KG 01203  
EZ 21  
EW der gesamten Liegenschaft € 542.100,-  
Bodenwert € 43,6037 /m<sup>2</sup>

**6.3. Fotos – Befundaufnahmen vom 13.09.2023 und 20.03.2024 (auszugsweise)**

Außenansichten

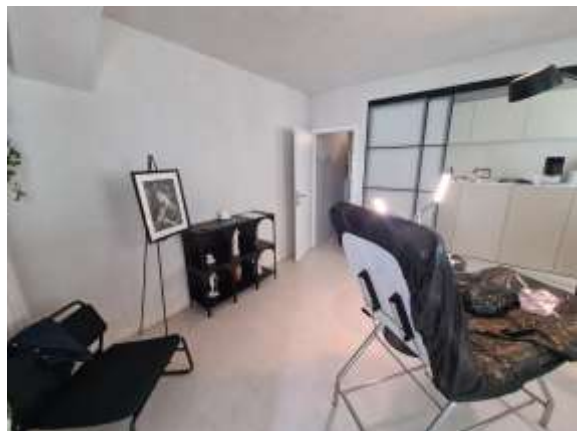
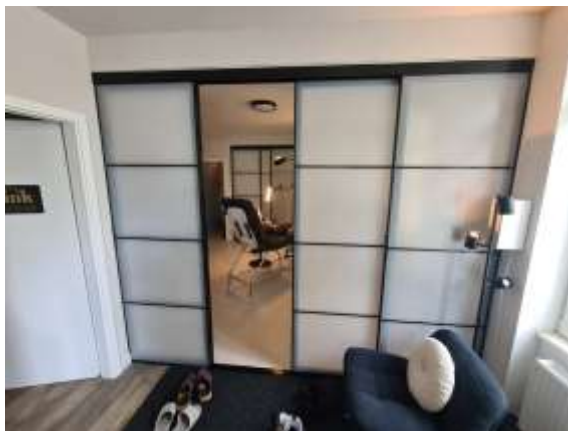
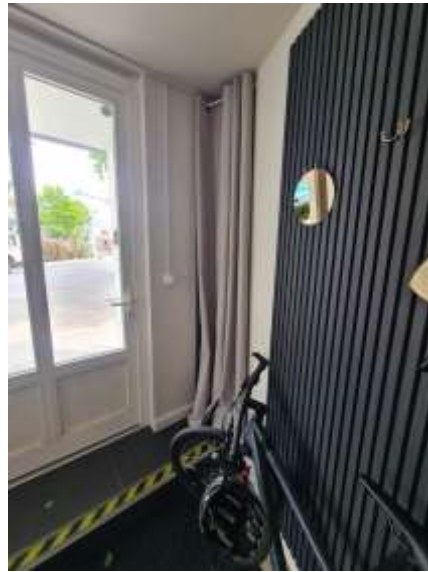


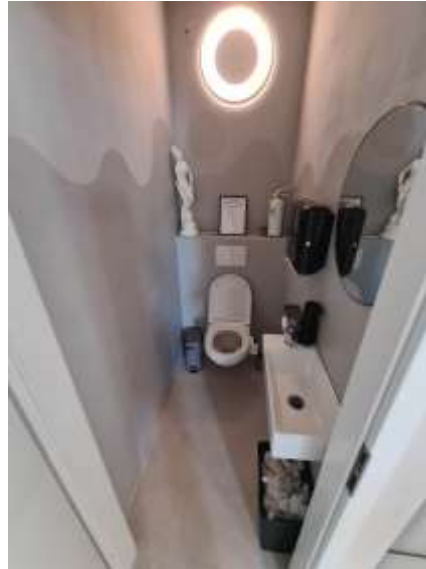
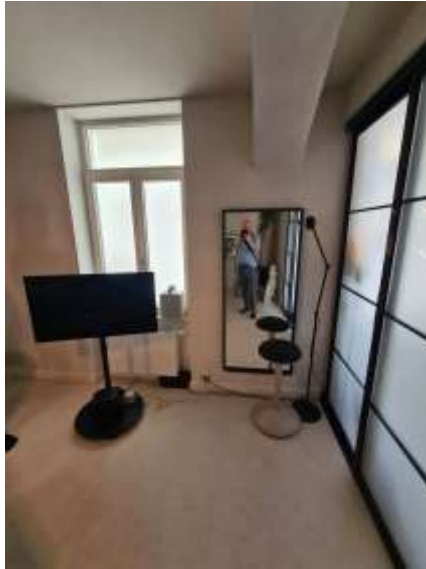


**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Innenansichten Tattoo-Studio 1 und 2







**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Innenansichten Fahrradgeschäft



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







Innenansichten Airbnb/Wohnung



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



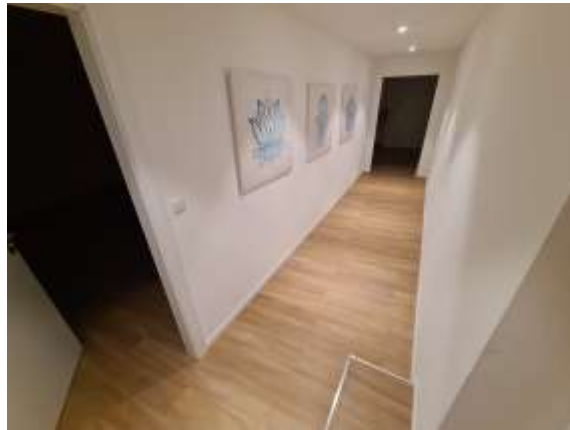


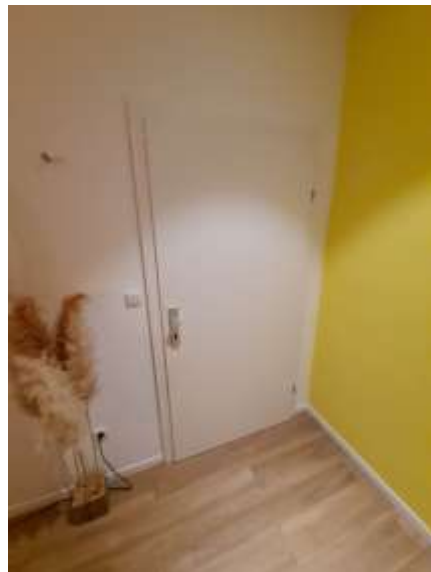


**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

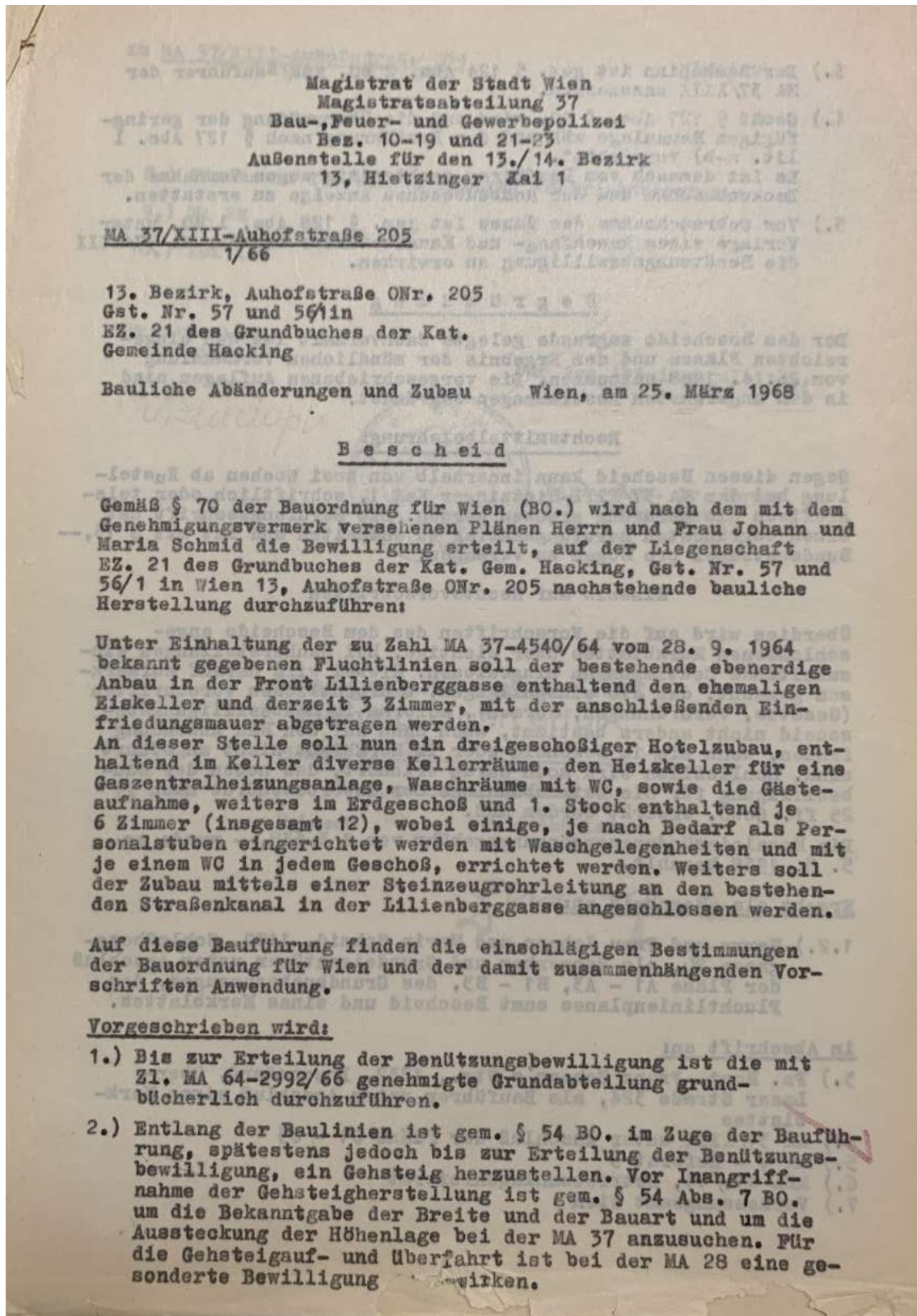






## 6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Zubau, 25.03.1968



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benutzungsbewilligung Zubau, 13.06.1969

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37  
 Bau-, Feuer- und Gewerbebehörde  
 Bez. X-XIX u. XXI-XXIII  
 Außenstelle für den 13./14. Bez.  
 1130, Hietzinger Kai 1

MA 37/XIII-Auhofstr. 205  
 1/68

13. Bez., Auhofstr. ONr. 205  
 EZ. 21 des Grundbuches der  
 Kat.-Gem. Hacking

Benutzungsbewilligung

Wien, am 13.6.1969

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, den zufolge dem Bescheid vom 25.3.1968, GZ.: MA 37/XIII-Auhofstr. 205, 1/66 auf der Liegenschaft 13. Bez., Auhofstr. ONr. 205, EZ. 21 des Grundbuches der Kat.-Gem. Hacking geschaffenen Hotelzubau benützen zu lassen. Bedingungen wird: Den Vorschreibungen nach Pkt. 1 und 2 der rechtskräftigen Baubewilligung ist binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides noch zu entsprechen.

B e g r ü n d u n g

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 20.8.1968 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der MA 37/XIII schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,-- S Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines die neu hergestellten Räume noch nicht benützt wurden.

Ergeht an:

- 1.) 2.) Hrn. Johann Schmid u. Fr. Maria Schmid als Bauwerber und Grundeigt.  
 z.Hd. Hrn. Johann Schmid, 1130, Schloßbergg. 20.

In Abschrift an:

- 3.) Fa. Bmstr. Franz Schamp Wtw., 1232 Inzersdorf, Ober-Laaer-Str. 324  
 als Bauführer.  
 4.) MA 37/XIII.  
 5.) MA 4, Ref. 5.  
 6.) Fin. Amt f.d. 1. Bez.  
 7.) Vermessungsamt Wien.  
 8.) zum Akt.  
 9.) MA 37/XIII zur Überwachung (Gehsteig, Grundbuchsordnung)

Für die Eintragung  
 der Beschlüsse

*Karl Lischke*

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Filas  
 STADTBURAT

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Änderungen und Zubau, 03.04.1980

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37  
 Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei  
 für die Bezirke 10-19 und 21-23  
 Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk  
 Hietzinger Kai 1  
 1130 Wien

MA 37/13 - Auhofstraße 205/3/78

Wien, 1980 04 03

13. Bezirk, Auhofstraße ONr. 205  
 ident mit Lilienberggasse ONr. 10  
 Gate.Nr. 57, 56/1 und 56/2 in  
 EZ 21 der Kat. Gem. Hacking

Bauliche Änderungen und Zubau

#### B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in der geltenden Fassung, wird auf Grund der Zustimmung der örtl. zust. Bezirksvertretung von 1980 02 06, Zl. BV 13-A 8/80, gem § 69 lit a BO zur Abweichung von der festgesetzten Baufluchtlinie durch den bewilligten Bauzustand, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 21 des Grundbuches der Kat. Gem. Hacking, Gate.Nr. 57, 56/1 und 56/2 in Wien 13, Auhofstraße ONr. 205 ident mit Lilienberggasse ONr. 10 nachstehende bauliche Änderungen und Zubauten durchzuführen:

Unter Zugrundelegung der mit Bescheid der MA 37 vom 17. Mrz. 1978, Zl. 594/78, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wurde gartenseitig an der Front Auhofstraße ein ebenerdiger nicht unterkellertes Zubau geschaffen, durch Entfernen der ursprünglichen Außenwand wurde der Gastraum vergrößert. Anschließend an das Stiegenhaus in der Auhofstraße wurde ein einstöckiger nicht unterkellertes Zubau zwecks Schaffung von Sanitäranlagen errichtet. Gartenseitig, an der Front Lilienberggasse, wurde im 1.Stock ein auf Säulen aufruhender Zubau, drei Gästezimmer und einen Arbeitsraum mit einem Zimmer für Arbeitnehmer und einer Reception enthaltend, errichtet. In Verbindung damit wurde infolge Änderung von Scheidewänden die Raumeinteilung im Erdgeschoß und die Kanalanlage geändert. Die gartenseitige Waschküche soll abgetragen werden. Im Erdgeschoß wurde eine neue Waschküche geschaffen. Die neu geschaffenen Aufenthaltsräume werden über die bestehende Zentralheizung im Keller beheizt.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Herstellungen Zubau, 24.03.2014

RK 8.5.2014  
TUONGTOS27 TOSTEAM

13. Bezirk, Vinzenz-Heß-Gasse ONr. 8  
ident Lilienberggasse 10, Stiege 1  
ident Auhofstraße 205, Stiege 1 und 2 und  
ident Aichbühelgasse 5, Stiege 2  
Gst.Nr. 56/1 und 57 in  
EZ 21 der Kat. Gem. Hacking

**MA37**  
BAUPOLIZEI  
GROßVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
SICHER BAUEN

**13. Bezirk**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Großvolumige Bauvorhaben  
Speterbrücke 4, 3. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37850  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850  
E-Mail: [grosvolumige@ma37.wien.gv.at](mailto:grosvolumige@ma37.wien.gv.at)  
[www.ma37.wien.gv.at](http://www.ma37.wien.gv.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/06719/2013/0001	Ing. Wellner	01/4000-37856	Wien, 24. März 2014

**Bauliche Änderungen  
Zubau**

I.) Baubewilligung  
II.) Gehsteigbekanntgabe  
III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

## BESCHIED

**I.) Baubewilligung**  
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom GZ: BV 13 – A-78812/14 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragen von Gebäudeteilen wird unter Belassen des Gebäudetraktes an der Auhofstraße ein unterkellertes, zweistöckiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Stiegen mit insgesamt 37 Wohnungen und einem Lokal errichtet. Im neugeschaffenen Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss werden Garagen mit Zu- und Abfahrt in der Lilienberggasse eingebaut. Im Bereich der beiden Treppenhäuser wird jeweils ein vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss führender Aufzugsschacht hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagensgesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 34 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.  
Sämtliche Stellplätze (32 PKW-Stellplätze, 3 Stellplätze für einspurige KFZ und 6 Stellplätze für Fahrräder im Außenbereich) werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

**II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges**

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 45A, Station Guttraterplatz  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Plateneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 1. Planwechsel, 02.09.2015

MA37/434528-2014-108

RK 4.9.2015  
R9Vz

13. Bezirk, Vinzenz-Heß-Gasse ONr. 8  
ident Lilienberggasse 10, Stiege 1  
ident Auhofstraße 205, Stiege 1 und 2 und  
ident Aichbühelgasse 5, Stiege 2  
Gst.-Nrn. 56/1 und 57 in  
EZ 21 der Kat.-Gem. Hacking

**MA37**  
**BAUPOLIZEI**  
GROßVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
**SICHER BAUEN**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Großvolumige Bauvorhaben  
Spittelbrücke 4, 3. Stock  
A – 1180 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37850  
Telefax: (+43 1) 4000-89-37850  
E-Mail: [planung@ma37.wien.gv.at](mailto:planung@ma37.wien.gv.at)  
[www.ma37.wien.gv.at](http://www.ma37.wien.gv.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/434528-2014-108	Ing. Wellner	01/4000-37856	Wien, 2. Sept. 2015

**Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

**BESCHIED**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 24. März 2014, Zl. MA37/06719/2013/0001, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Wände und Decken des Traktes Aichbühelgasse werden aufgrund statischer Erfordernisse erneuert.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

**Ergänzend wird vorgeschrieben:**

Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

**Begründung**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 49A, Station Guttraterplatz  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 2. Planwechsel, 03.05.2016

PK 7.6.2016

13. Bezirk, Vinzenz-Heß-Gasse ONr. 8  
Gst.Nr. 56/1 und 57 in  
EZ 21 der Kat. Gem. Hacking

**MA37**  
**BAUPOLIZEI**  
GROßVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
SICHER BAUEN

**WIEN**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Großvolumige Bauvorhaben  
Speiserbrücke 4, 3. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37850  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850  
E-Mail: [gov.grosvolumige@ma37.wien.gv.at](mailto:gov.grosvolumige@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauer.wien.at](http://www.bauer.wien.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/434528-2014-119	Ing. Wellner	01/4000-37856	Wien, 3. Mai 2016

I.) **Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)**

II.) **Zubau**

III.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**

IV.) **Gebrauchsabgabe**

### B E S C H E I D

**I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben**  
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 24. März 2014, Zl.: MA 37/06719/2013/0001 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 2. September 2015, Zl.: MA 37/434528-2014-108 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In der zur Auhofstraße gerichteten Dachfläche werden zwei Dachgauben verschoben und ein Dachflächenfenster hergestellt.

**II.) Zubau**  
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 83 Abs. 2 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der zur Aichbühelgasse gerichteten Außenwand des Gebäudes wird in Höhe des 1. Stocks ein 2,00 m breiter Erker mit 0,60 m Auskragung errichtet.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kenderstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 3. Planwechsel, 07.10.2016

EK 28.11.2016

13. Bezirk, Vinzenz-Heß-Gasse ONr. 8  
Gst.-Nr. 56/1 und 57 in  
EZ 21 der Kat.-Gem. Hacking

**MA37**  
**BAUPOLIZEI**  
GROßVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
SICHER BAUEN

**StadtWien**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Großvolumige Bauvorhaben  
Spetterbrücke 4, 3. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37850  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850  
E-Mail: [ggw.grossvolumige@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.grossvolumige@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/434528-2014-125	Ing. Wellner	01/4000-37856	Wien, 7. Okt. 2016

**Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)**

**B E S C H E I D**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 24. März 2014, Zl. MA 37/06719/2013/0001, und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 2. September 2015, Zl. MA37/434528-2014-108, sowie vom 3. Mai 2016, Zl. MA37/434528-2014-119, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Raumeinteilung des Gebäudes, die Lage der Garagenrampen und der Lichtschächte sowie mehrere Fensteröffnungen werden abgeändert, neue Dachflächenfensteröffnungen angeordnet und gartenseitig ein weiterer Balkon hergestellt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

**B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

**R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kandlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Pläneinsichten: Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36901500

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fertigstellungsanzeige Zubau einer Wohnhausanlage, 15.11.2016

EZ: 21 Einlegen in :  EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

KG: Hacking

### FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 13-Vinzenz-Heß-Gasse 8/434528-2014-94

Bewilligungszahl : MA 37/ 13-06719-01/2013  
 Bewilligungszahl : MA 37/ 13-434528-2014-108  
 Bewilligungszahl : MA 37/ 13-434528-2014-119  
 Bewilligungszahl : MA 37/ 13-434528-2014-125  
 Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

**Fertigstellungsanzeige ....**

unvollständig belegt - Mitteilung am : \_\_\_\_\_

vollständig belegt am : 15.11.2016 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

**Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen**

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben  50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter: Wkm Stipsits

Für den Abteilungsleiter: Ing. Obritzhauser 16. 02. 17

Datum : 14.02.2017

Formularversion 11/2012

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.5. Pläne – Bestandsplan Februar 2017 (auszugsweise)



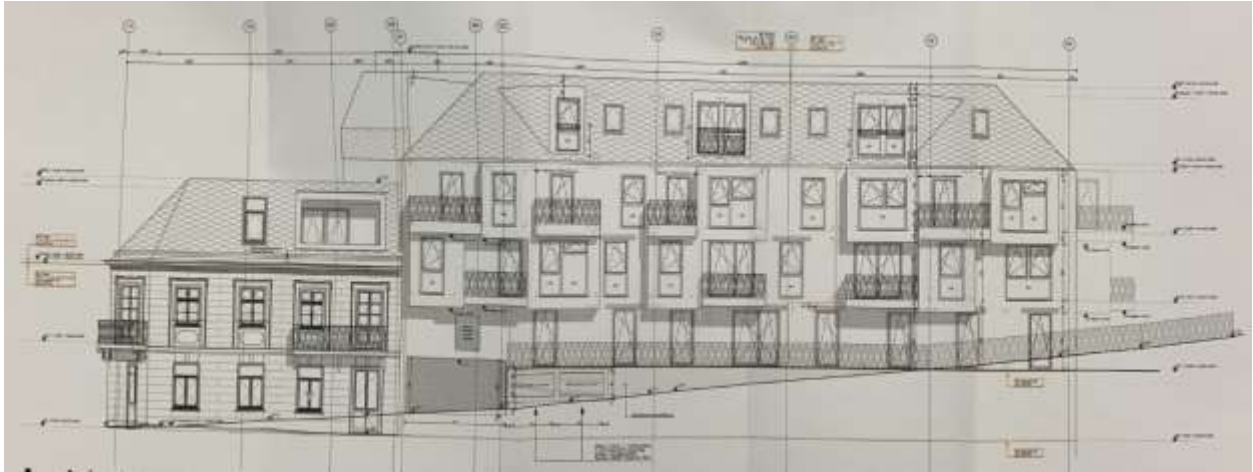
Lageplan (gedreht)



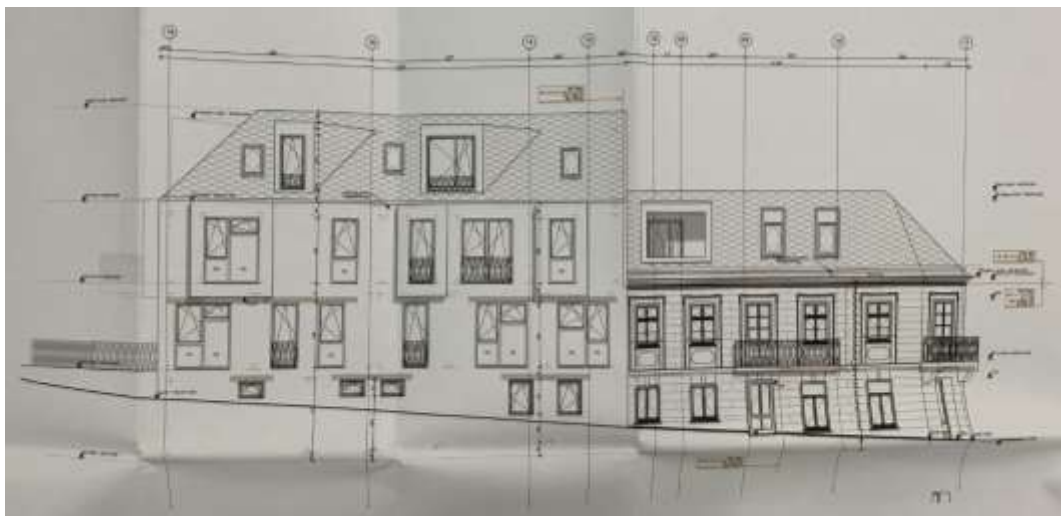
Ansicht Nord/Ost - Auhofstraße

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Ansicht Nord/West - Lilienberggasse



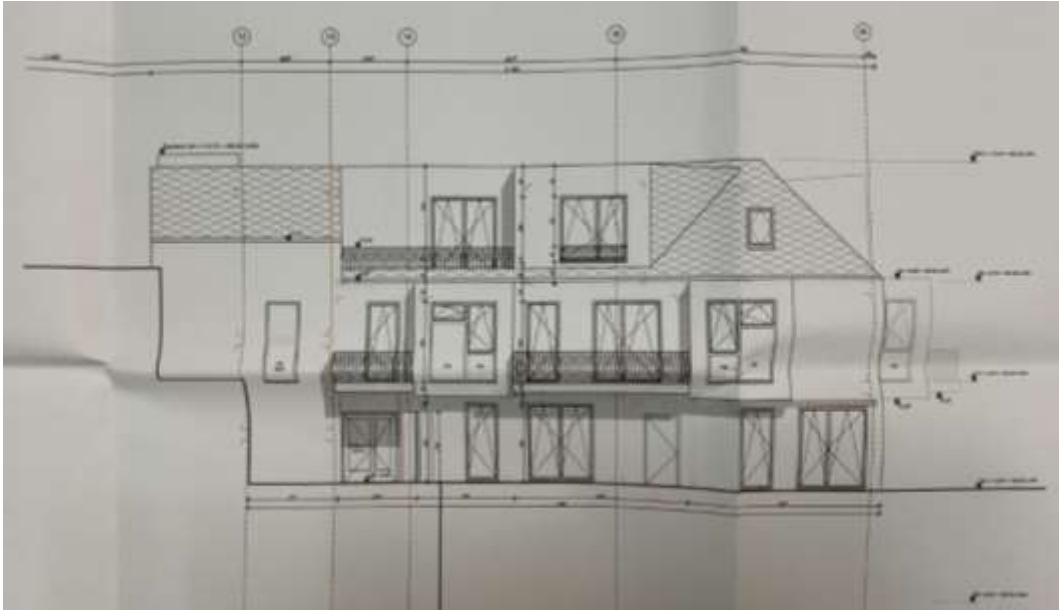
Ansicht Süd/Ost – Aichbühelgasse



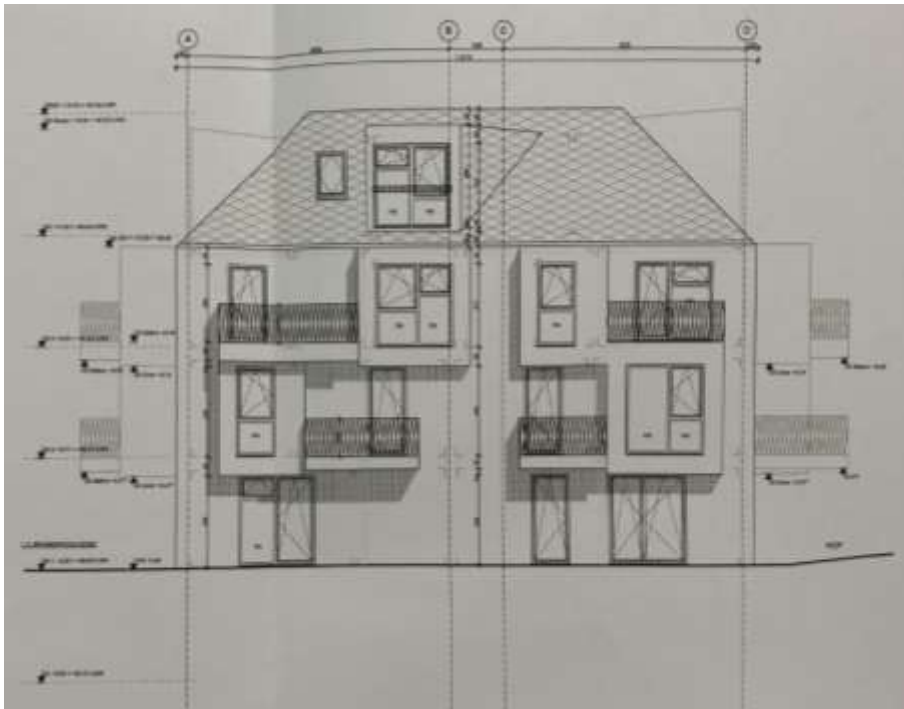
Ansicht Süd/West – Vinzenz-Hess-Gasse

**Mag. Georg Strafella**

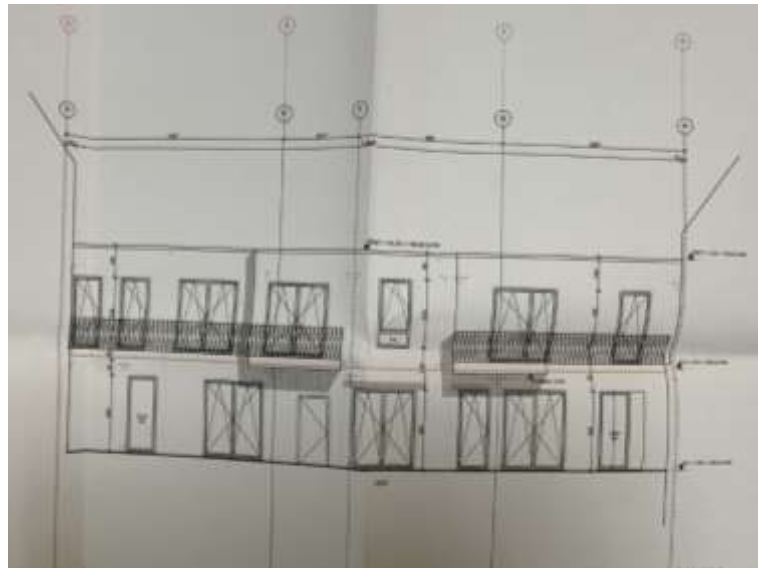
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



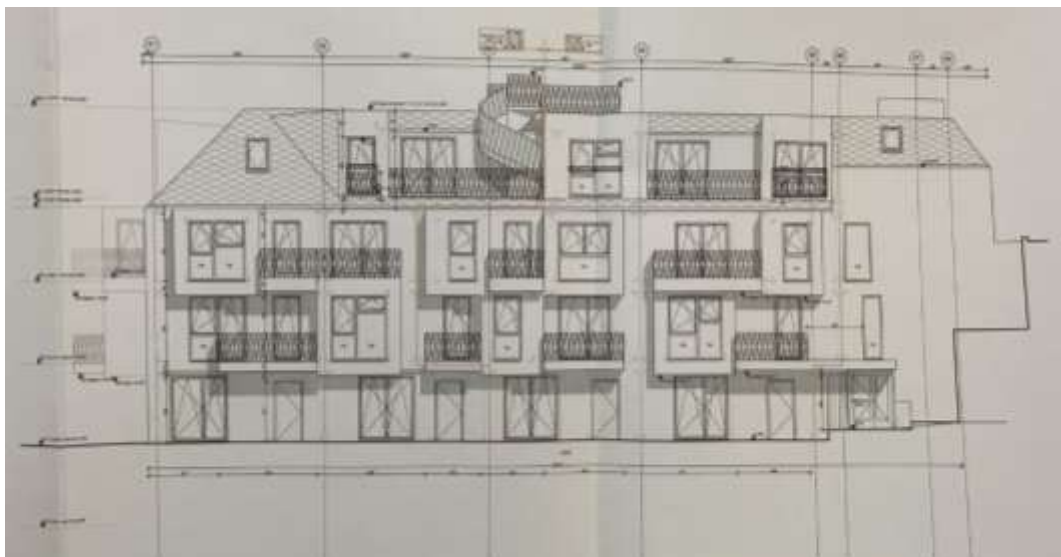
Ansicht Nord/West - Hof



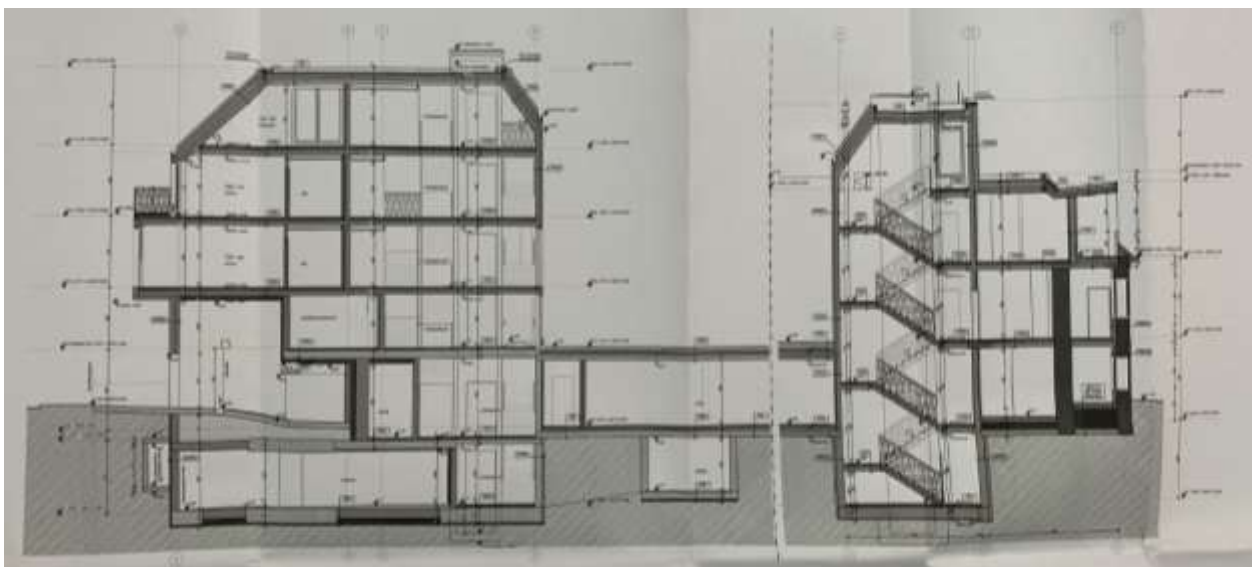
Ansicht Süd/West – Vinzenz-Hess-Gasse



Ansicht Süd/West - Hof



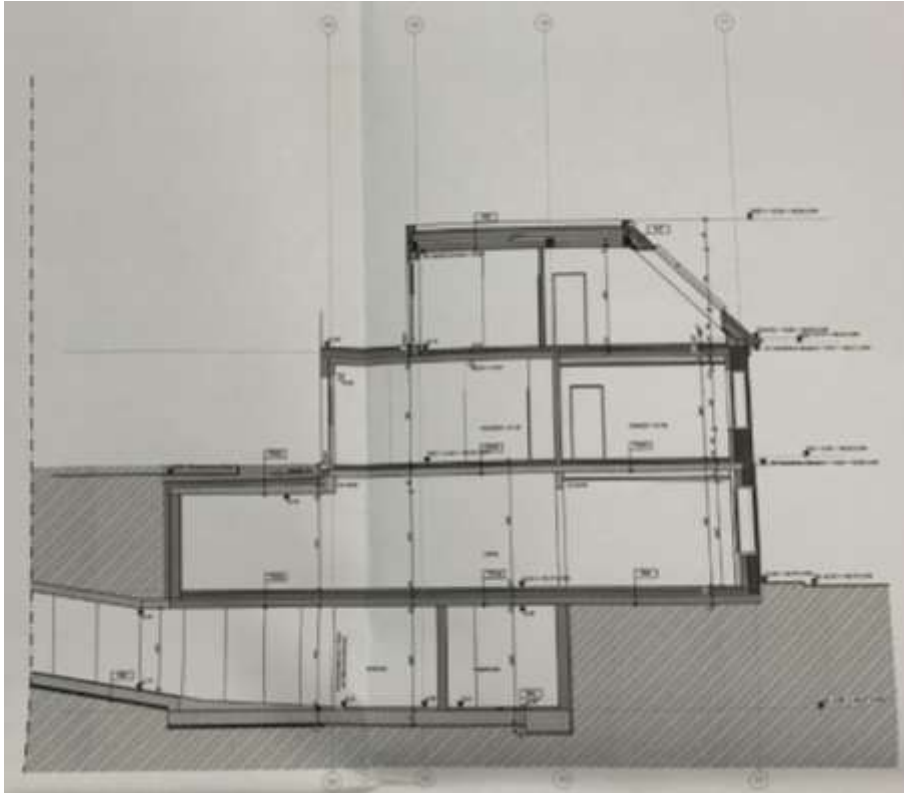
Ansicht Süd/Ost - Hof



Schnitt A-A

**Mag. Georg Strafella**

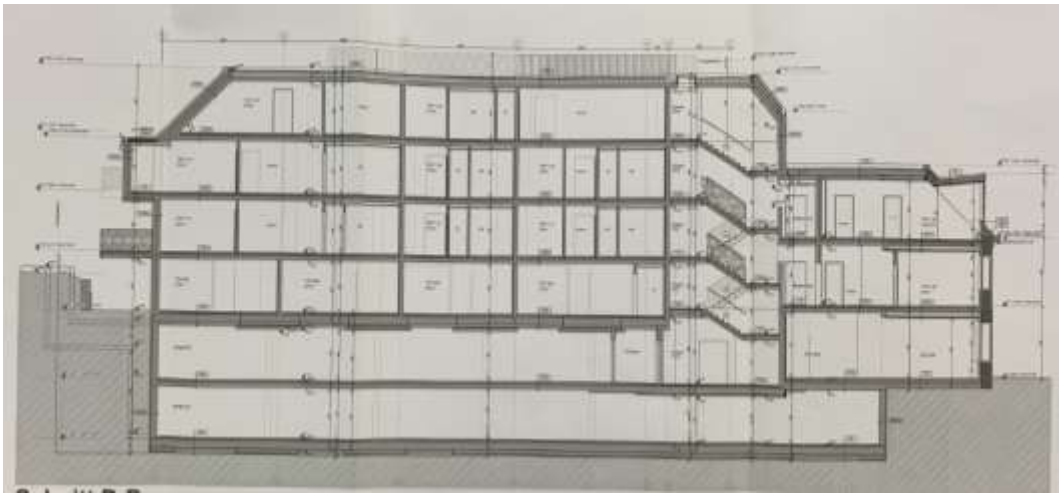
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



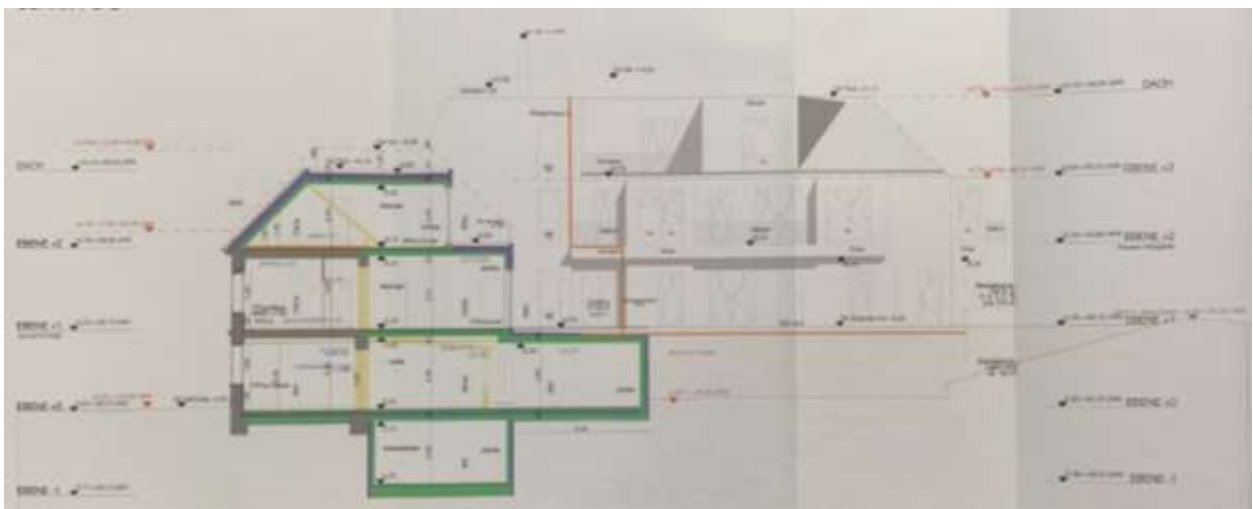
Schnitt B-B



Schnitt C-C (Einreichplan März 2014)



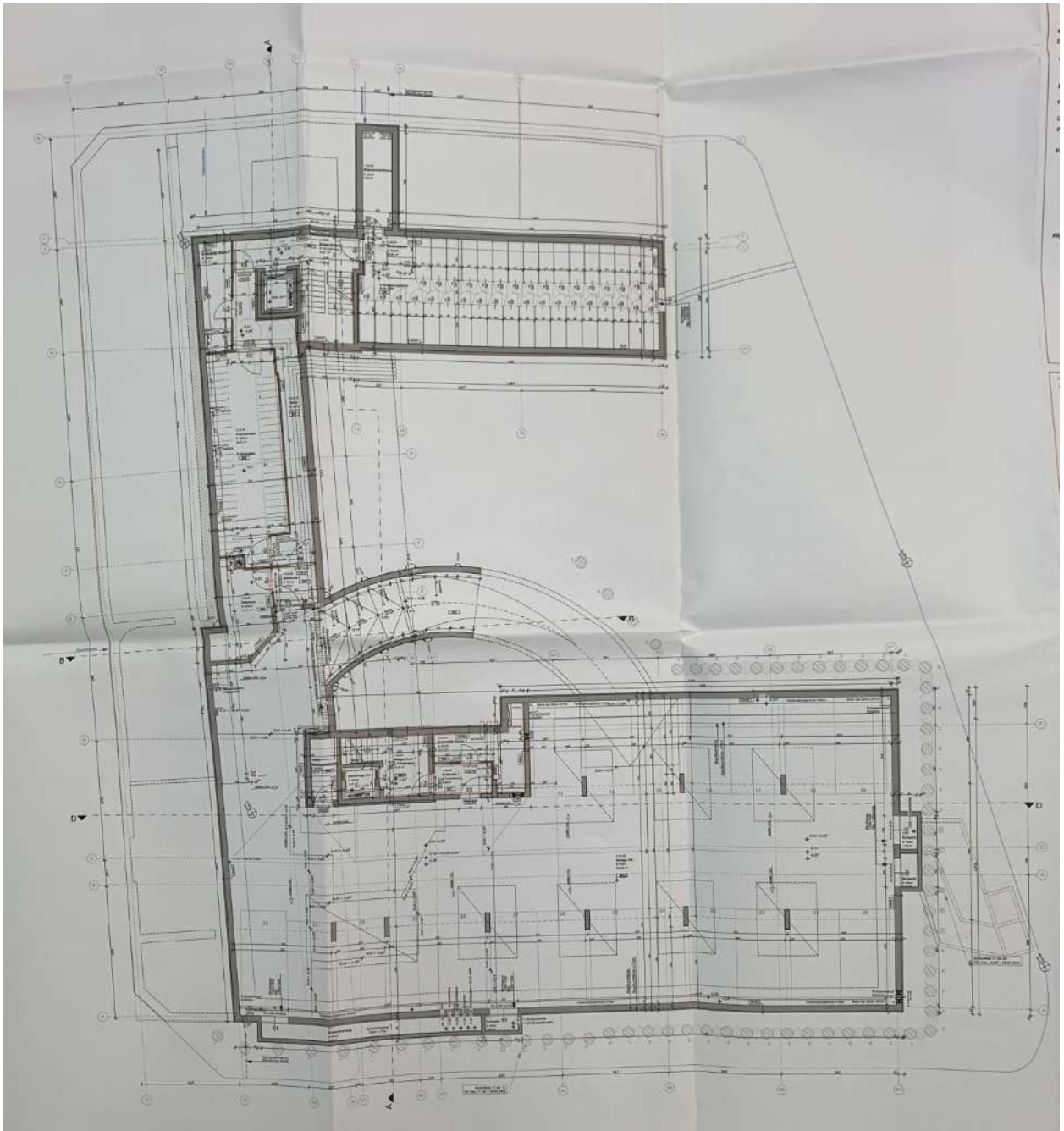
Schnitt D-D



Schnitt E-E (Einreichplan März 2014)



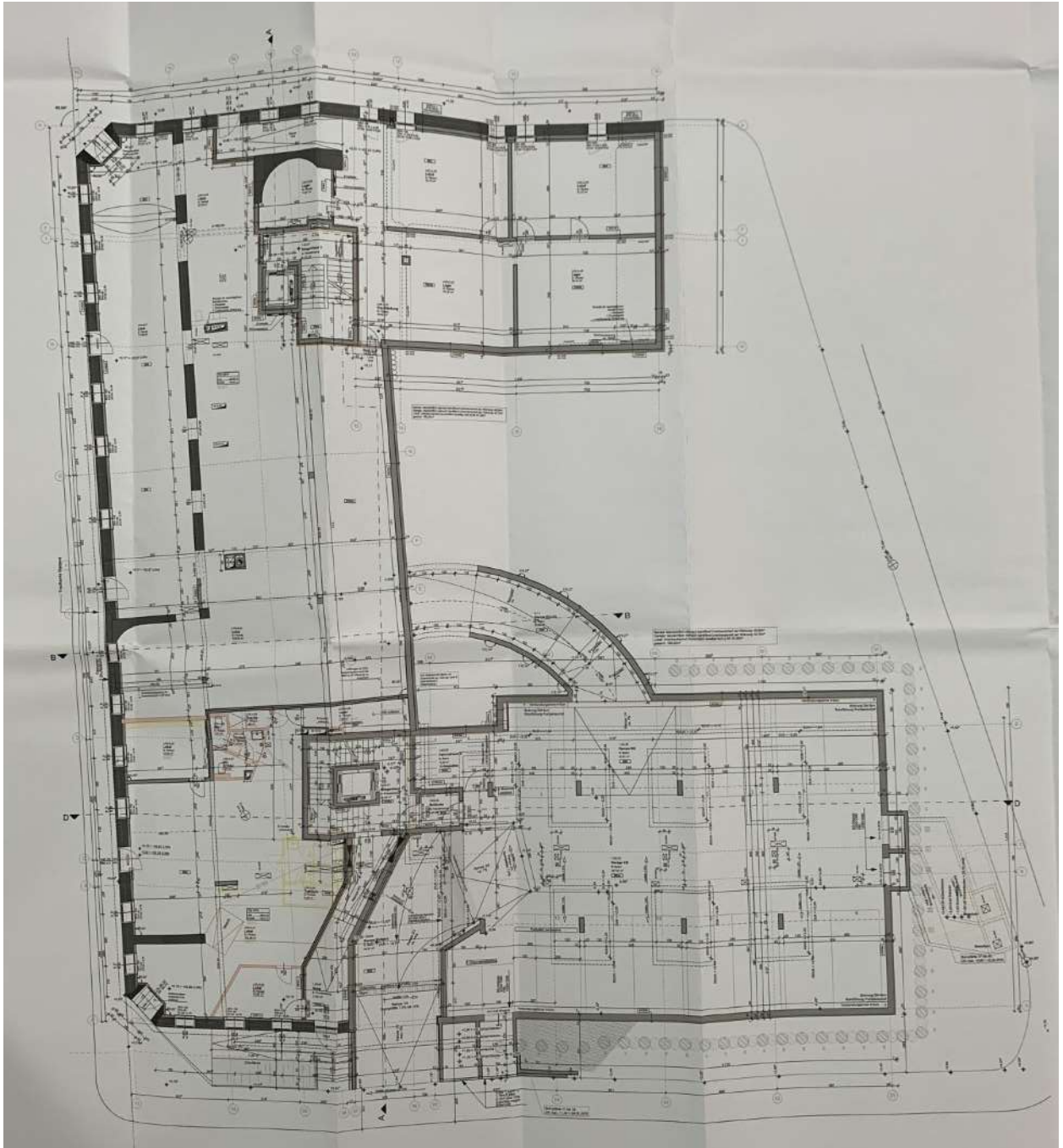
Schnitt D-D (Einreichplan März 2014)



Grundriss Untergeschoß

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Erdgeschoß

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

### WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG zur Begründung von Wohnungseigentum

Die Selbstberechnung der GrEST wurde gem. § 11 GrESTG unter Erf.Nr. 10-1425 94 / 2018 vorgenommen und wird gem. § 13 GrESTG abgeführt.  
RA-Kanzlei Dr. Gottfried Bischof

Wien, am 16.07.2018

ob der Liegenschaft EZ 21 Grundbuch 01203 Hacking (Bezirksgericht Hietzing), abgeschlossen zwischen den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle Beilage IA genannten Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber der Liegenschaft wie folgt:

#### PRÄAMBEL

Die Vertragspartner als Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber der Liegenschaft EZ 21, GB 01203 Hacking, erklären durch Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages ob der vorgenannten Liegenschaft das Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen.

Im Falle einer Abweichung der Miteigentumsanteile von den notwendigen Mindestanteilen stimmen alle Vertragsparteien der Berichtigung der Miteigentumsanteile aufgrund des Gutachtens über die Neufestsetzung der Nutzwerte ausdrücklich ohne Anspruch auf Wertausgleich zu, insbesondere auch der Berichtigung im Sinne der Bestimmung des § 3 (4) WEG in sinngemäßer Anwendung des § 136 (1) GBG 1955 zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs. 9 WEG).

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG 2002 auf die Handler Holding GmbH (FN 313465d), die Hauptverantwortliche für die Wohnungseigentumsbegründung ist, keine Anwendung finden.

Sofern Miteigentumsanteile durch eine Eigentümerpartnerschaft gemeinsam erworben werden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gem. § 13 WEG 2002.

Für die auf der Liegenschaft neu zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäude wurde ein Baubewilligungsverfahren gem. § 70 Wr. BauO vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, zu AZ MA37/06719/2013/0001, das als rechtskräftig bewilligt gilt, durchgeführt und werden auf der Liegenschaft auf dieser rechtlichen Grundlage 37 Wohnungen, zwei Lokale, 32 KFZ-Stellplätze sowie 3 Stellplätze für Motorräder jeweils in der Tiefgarage geschaffen. Im Bereich der beiden Treppenhäuser wird jeweils ein Lift (vom Keller- bis ins Dachgeschoss) errichtet, dessen Benützung sämtlichen Miteigentümern möglich ist.

Diese Präambel bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil dieses Vertrages.

1

BG 012 TZ 600/2018

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## I. VERTRAGSGRUNDLAGE

Die Vertragsparteien kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle, die einen integrierenden Vertragsbestandteil bildet, bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, die mit der Nutzwertberechnung und dem Gutachten gem. § 9 Abs 1 WEG 2002 der KOECK Architekten ZT GmbH, vom 12.12.2016 übereinstimmt, Wohnungseigentum zu begründen. Die Vertragsparteien erklären ihre Zustimmung zu den Ergebnissen dieses Nutzwertgutachtens.

Festgehalten wird, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte entsprechen.

## II. ANTEILSBERICHTIGUNG

1) Sämtliche Vertragsparteien übertragen einander bzw. übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die allenfalls notwendig sind, damit bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt für sie eingetragen wird. Sie erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden. Ausdrücklich stimmen die Vertragsparteien (und somit alle Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber) im Sinne der Bestimmung des § 3 (4) WEG zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs 9 WEG) der notwendigen Veränderung ihrer bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 (1) GBG 1955 zu. Die aliquote Übertragung bzw. Übergabe und Übernahme der Miteigentumsanteile in den physischen Besitz ist bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt.

2) Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt unentgeltlich und ohne jeglichen Wertausgleich. Dies gilt auch im Falle künftiger Änderungen der Nutzwerte und sinngemäß auch für den Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 2 WEG 2002.

3) Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Fall einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

## III. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

1) Die Vertragsparteien räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 an den in der Tabelle nach der Nutzwertfestsetzung mit den jeweiligen Mindestanteilen verbundenen

2

BG 012 TZ 600/2018

Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör ein, also das Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

2) Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile der in der Tabelle angeführten Eigentümerpartnerschaft(en) zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten gem. § 5 Abs 3 iVm § 13 WEG 2002 miteinander verbunden werden.

3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass all jene Eigentümer, die keinen KFZ-Stellplatz erworben haben, gem. § 5 Abs 2 WEG 2002 auf den Vorbehalt eines Abstellplatzes verzichten.

#### IV. WECHSELSEITIGE RECHTE UND PFLICHTEN

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind. Zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft treffen die Vertragsparteien die nachstehenden Regelungen:

##### 1. Umfang des Wohnungseigentums

1) Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile der Liegenschaft bzw. des errichteten Wohnhauses:

- a) die Gesamtläche der Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör (Kellerabteile sowie Eigengärten inkl. Zäune) einschließlich der dazugehörigen Balkone, Loggien, Veranden, Gärten, Terrassen samt Brüstungen bzw. Geländern, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Balkone, Loggien, Veranden und Terrassen, samt der dazugehörigen Abflüsse; jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen und tragende Teile der Decken und Wände;
- b) die Innen- und Außenseiten der Fenster (auch Dachfenster) samt Beschlägen, Verglasung, Fensterstöcken, Fensterbänken, Jalousien und Markisen;
- c) die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb der Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken, sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien-, Veranden-, Terrassen- und Gartentüren;
- d) Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die ganzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen hat und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;
- e) die Beschattungseinrichtungen an den Außenseiten der Fensterflächen und auf Balkonen, Veranden, Loggien und Terrassen, wie Markisen und Jalousien;

3

BG 012 TZ 600/2018

- f) die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und die sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen (inkl. allen Bestandteilen wie z.B. Ventilen);
- g) Zu- und Ableitungen (Versorgungsleitungen) aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie die dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- h) die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen im Inneren von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an;
- i) für Gartenwohnungen: die vom Wohnungseigentümer selbst gepflanzten Bäume, Sträucher und Pflanzen;
- j) allfällige Klimageräte (inkl. allen Bestandteilen wie z.B. Ventilen);
- k) die KFZ-Stellplätze und Motorrad-Stellplätze in der Tiefgarage;

2) Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören jene allgemeinen Teile, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören und dem Zweck der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, sohin insbesondere alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade, die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Wasser sowie die entsprechenden Mauerwerke, alle technischen Anlagen, soweit diese nicht einer Wohnungseinheit zugeordnet werden, samt den darin installierten Einrichtungen, die Aufzugsanlagen (Lifte), der allgemeine Müllplatz, der Hausanschlusskasten für die Stromversorgung, die Blitzschutzanlagen, die Stiegenhäuser und Gänge, die sonstigen Flächen der Liegenschaft (zB Lichthöfe), sofern diese nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet sind, alle der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen sowie die Dächer des Hauses.

3) Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist, soweit es sich um Substanzschäden handelt, auch wenn Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind. Ist die Undichtheit jedoch darauf zurückzuführen, dass ein Wohnungseigentümer unsachgemäß gehandelt und dadurch die Undichtheit verursacht hat, so hat dieser Wohnungseigentümer die Kosten für die Wiederherstellung der Dichtheit zu tragen.

## 2. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benutzen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Vereinbarung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

2) Die Räumlichkeiten im Haus (ausgenommen die Geschäftslokale) dienen vorwiegend zu Wohnzwecken. Die Wohnungen können dann zu anderen Zwecken, etwa als Büro- und Geschäftsfläche genützt werden, wenn hierfür die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmt. Hinsichtlich der Geschäftslokale im Erdgeschoß stimmen die Vertragsparteien bereits jetzt der Nutzung zu Geschäftszwecken (zB Büro, Arztpraxis, Kanzlei, Kindergarten) zu, wobei den jeweiligen Eigentümern bzw. Betreibern unentgeltlich das Recht eingeräumt wird, an der Außenseite des Geschäftslokales eine Werbeaufschrift oder neben dem Hauseingang eine Hinweistafel, jeweils in ortsüblicher Form, anzubringen. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Erotikshops und Etablissements sowie Nachtlokale jeglicher Art (insbesondere Bar und Diskothek) nicht gestattet ist.

3) Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen die ihm rechtlich mögliche Abhilfe zu schaffen. Er verpflichtet sich weiters, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen des Mieters seines Wohnungseigentumsobjektes gem. § 4 Abs 2 und Abs 3 WEG 2002 schad- und klaglos zu halten.

4) Die Vertragsparteien stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten desjenigen Wohnungseigentümers, der die Veränderungen verursacht hat. Sämtliche übrigen Miteigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezügliche erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten.

### 3. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1) Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Insbesondere fallen darunter der Kleinkinderspielplatz, der Müll-, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, die Technikräume, die Garagenverkehrsflächen, die Zufahrt zur und die Ausfahrt aus der Garage, die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen und der Lift.

2) Daher ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.

3) Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Handler Holding GmbH das alleinige Nutzungs- und Verwertungsrecht an allgemeinen Flächen hat, welche nicht zur widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte notwendig sind. Insbesondere hat sie das Nutzungs- und Verwertungsrecht an Gang und sonstigen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, nämlich Müllraum, Kleinkinderspielplatz und Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum sowie Technikräume sowie das für die Erschließung der Objekte notwendige Stiegenhaus und allgemeine Versorgungsflächen. Sie ist berechtigt, dieses in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten zu übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentumsrecht der Handler Holding GmbH steht, beeinträchtigt wird. Der Handler Holding GmbH verbleibt das vorgenannte Verwertungsrecht unentgeltlich gegenüber den sonstigen Miteigentümern und auch künftigen Miteigentümern.

4) Zur Anbringung einer Werbung für die Handler Holding GmbH oder eines ihrer verbundenen Unternehmen im ortsüblichen Ausmaß an der Außenfassade zu Vermarktungszwecken erteilen die Miteigentümer bereits jetzt ihre Zustimmung. Diese Rechtseinräumung wurde bei der Bemessung des Kaufpreises bereits berücksichtigt.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Dies betrifft insbesondere Schäden an Gas- bzw. Wasserleitungen, Heizungen und Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.

5) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden. Dies gilt insbesondere für jene Wohnungseigentümer, denen Dachterrassen als Zubehör zugeordnet sind, damit die im Dachbereich befindlichen Anlagen installiert und gewartet werden können.

6) Jeder Vertragspartner haftet den übrigen Vertragspartnern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Fluchtwege insbesondere im Stiegenhaus und in der Garage dürfen keinesfalls verstellt werden.

7) Die Vertragsparteien halten fest, dass die Kellerabteile nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören.

#### 4. Instandhaltung

- 1) Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung und die allfällige Wiederherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör sowie Balkonen, Loggien, Veranden, Terrassen und Gärten.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen, sowie die sanitären Anlagen und Heizungsrichtungen (inkl. allen Bestandteilen wie zB Ventilen) auf seine Kosten zu warten und instand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.
- 3) Hinsichtlich der Reparatur von allfälligen Schäden an den Balkon-, Terrassen-, Loggien- und Verandenflächen und der dazugehörigen Brüstungen bzw. Geländer wird vereinbart, dass die Kosten der jeweilige betroffene Wohnungseigentümer zu tragen hat, sofern nicht Teile der Allgemeinflächen betroffen sind.
- 4) Die Wohnungseigentümer von WE-Objekten, denen ein Garten als Zubehör zugeordnet ist, verpflichten sich, diesen sorgfältig zu pflegen und in einem kultivierten und optisch guten Zustand zu erhalten. Sie haben weiters dafür zu sorgen, dass die Pflanzen (Bäume) nicht andere Wohnungseigentumsobjekte beeinträchtigen, zB diesen Licht oder Aussicht nehmen. Sollte ein Wohnungseigentümer diesen Pflichten nicht nachkommen, so ist die Hausverwaltung namens der Eigentümergemeinschaft berechtigt, dies an seiner Stelle zu tun und auf seine Kosten eine Ersatzvornahme durchzuführen. Die Errichtung von Bauwerken auf solchen Gartenflächen ist untersagt, sofern es sich nicht um bewegliche Gerätehäuser, Lauben oder dergleichen handelt, wofür vorab die Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer einzuholen ist. Weiters ist dieser Wohnungseigentümer verpflichtet, die den Grundeigentümer nach dem Wiener Baumschutzgesetz treffenden Pflichten zu übernehmen und die übrigen Miteigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Kosten für die Pflege und Erhaltung des Gartens trägt der jeweiligen Wohnungseigentümer selbst. Die Kosten für die Pflege und Erhaltung, insbesondere den erforderlichen Rückschnitt der Bestandsbäume (ds solche, die zum Zeitpunkt der Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens bereits bestanden haben) und die bei diesen für Entfernung von Totholz entstehenden Kosten tragen die Miteigentümer gemeinsam. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass sich Bestandsbäume nur auf den Allgemeinflächen, und zwar am Kinderspielplatz sowie bei den Müllcontainern (lt. beiliegendem Plan .D) befinden.
- 5) Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zwecke, die vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

6) Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von 28 Tagen nach, so ist der Verwalter berechtigt, diese Schäden auf Kosten des Wohnungseigentümers durch befugte Gewerbetreibende beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

#### 5. Bauliche Änderungen

1) Die Vornahme baulicher Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedürfen abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung der ausdrücklichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 16 WEG).

2) Zur Bewahrung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes des Hauses verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht wesentlich zu verändern. Sämtliche nach außen wirksame Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objektes daher nicht wesentlich verändern (zB Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen. Die Vertragsparteien stimmen jedoch zu, dass die Handler Holding GmbH für die Vornahme von baulichen Änderungen zur planmäßigen Durchführung und Fertigstellung des Bauvorhabens von dieser Beschränkung ausgenommen ist.

3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, soweit dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

4) Die Vertragsparteien stimmen zu, dass die Handler Holding GmbH berechtigt ist, jeweils allein oder gemeinsam, Wohnungseigentumsobjekte samt allfälligen Zubehör künftig zusammenzulegen oder derart zu unterteilen, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Einheiten entstehen oder zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet werden kann, dies auch unter Einbeziehung von Teilen der Gänge oder Stiegenhäuser sowie dass die Wohnungseigentumsobjekte in ihrer Widmung abgeändert werden können, dies ohne Wertausgleich, sofern dadurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten wesentlich beeinträchtigt werden. Die Miteigentümer verpflichten sich, sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen – in welcher Form auch immer – abzugeben und Unterschriften zu leisten.

5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Änderungen oder Durchführungen sonstiger Baumaßnahmen an seinem Wohnungseigentumsobjekt gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002 zuzustimmen.

6) Alle durch die mit den baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insbesondere auch der allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte, vertragliche Änderungen oder Ergänzungen des Wohnungseigentumsvertrages und der grundbücherlichen Durchführung sind vom bauführenden Miteigentümer (Verursacher) zu tragen. Die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung und ohne Wertausgleich, sofern sich am Ausmaß der übrigen Wohnungseigentumsobjekte de facto nichts ändert.

#### **6. Aufwendungen für die Liegenschaft**

1) Die Aufteilung der Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge für eine angemessene Rücklage gem. § 31 WEG 2002 zwischen den Miteigentümern erfolgt im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen, Lokal und KFZ- und Motorrad-Stellplätze), wobei die KFZ- und Motorrad-Stellplätze an den allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft jeweils mit 25% der Nutzwerte teilnehmen.

2) Die Einhebung der **Bewirtschaftungskosten** von derzeit **monatlich € 2,00/Nutzwert** durch den Verwalter erfolgt in monatlichen Pauschalbeträgen, die jeweils bis zum Fünften eines Monats zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr (maximal € 0,10/Monat/WE-Objekt) je Vorschreibung zur Zahlung fällig sind. Der Verwalter ist verpflichtet, solange er monatliche Akontobeträge vorschreibt, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erstellen. Der Verwalter hat die Jahresabrechnung (ohne Belege) jedem Wohnungseigentümer zu übermitteln und an der Anschlagtafel im Haus anzubringen. Die Auflage der Jahresabrechnung samt Belegen erfolgt beim Verwalter und kann nach telefonischer Voranmeldung binnen 4 Wochen nach Kundmachung der Jahresabrechnung an der Anschlagtafel eingesehen werden. Auf Wunsch und gegen gesonderte Kostenvergütung wird die gesamte Jahresabrechnung samt Beilagen dem interessierten Wohnungseigentümer zugestellt.

3) Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss, so ist dieser dem Wohnungseigentümer für die nächste Abrechnungsperiode anzurechnen. Einen allfälligen Fehlbetrag hat der Wohnungseigentümer binnen zwei Monaten nach Legung der Jahresabrechnung an den Verwalter zu bezahlen. Bei Veräußerung von Mindestanteilen geht ein Guthaben oder ein Passivum sowohl der Bewirtschaftungskosten, als auch der Rücklage auf den jeweiligen Erwerber über, die Rückzahlung eines Guthabens oder die Nachzahlung eines Passivums ist ausgeschlossen.

4) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnutzung des Vorzugspfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen.

5) Sollte infolge baulicher Veränderungen eine Änderung der Nutzflächen eintreten, ist erst ab der Festsetzung der Änderung folgenden Abrechnungsperiode, sohin dem nächsten Kalenderjahr ein neuer Schlüssel für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten festzusetzen. Die Miteigentümer verzichten auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw. auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung. Es finden keine Rückvergütungen aufgrund geänderter Nutzwerte statt.

6) Die Vertragsparteien vereinbaren, eine angemessene allgemeine **Rücklage** im Sinne des § 31 WEG 2002 zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden, zu welcher die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Wohnungen und des Lokales im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten sowie hinsichtlich der KFZ- und Motorrad-Stellplätze im Verhältnis der Nutzwerte dieser Wohnungseigentumseinheiten beizutragen haben. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund seiner Erfahrung festzusetzen, mindestens jedoch mit monatlich **EUR 0,20/Nutzwert hinsichtlich Wohnungen und Lokale sowie 25% hiervon, also monatlich EUR 0,05/Nutzwert, hinsichtlich KFZ- und Motorrad-Stellplatz in der Tiefgarage**. Die Beiträge zur Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern vom Verwalter zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.

7) Die Eigentümergemeinschaft haftet gegenüber dem Verwalter für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die er für die Miteigentümer getätigt hat. Der Verwalter ist berechtigt, die von ihm getätigten Aufwendungen mit Guthaben der Miteigentümer, gleichgültig welcher Art und für welchen Zweck, aufzurechnen.

8) Die Aufteilung der **Wärmekosten** der Liegenschaft (für Warmwasser und Heizung) erfolgt bis auf weiteres zum einen im Verhältnis 30 (Warmwasser) / 70 (Heizung) sowie entsprechend den Bestimmungen des HeizKG in der geltenden Fassung. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe von Akonti auf Grund seiner Erfahrung festzusetzen, bis auf weiteres mit monatlich **EUR 0,80/m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Diese vom Verwalter neben den Bewirtschaftungskosten gem. Abs 2 zur monatlichen Zahlung vorgeschriebene Vorauszahlung ist mit einem Teilbetrag von € 0,24/m<sup>2</sup> Nutzfläche für Warmwasser- und € 0,56/m<sup>2</sup> Nutzfläche für Heizungskosten gewidmet.

9) **Lift:** Für die im gemeinsamen Miteigentum stehende Liegenschaft sind zwei Lifte errichtet.

Die Kosten, welche aus der Benützung des Liftes entstehen, sind bei der Berechnung der allgemeinen Bewirtschaftungskosten des Hauses zu berücksichtigen.

10. Garage (Stellplätze): Die Garage (KFZ-Stellplätze/Motorrad-Stellplätze) bildet eine eigenständige Abrechnungseinheit hinsichtlich der für den Betrieb der Garage notwendigen Bewirtschaftungs- sowie Erhaltungs- und Verbesserungskosten. Die Garage bildet auch eine eigene Abstimmungseinheit. Diese nimmt an der Aufteilung der Wärmekosten (s. Abs. 8) nicht teil.

Die mit der Nutzung der Garage im Zusammenhang stehenden und nicht den einzelnen Stellplätzen direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten, wie insbesondere die Kosten für die Wartung des Garagentores, die Kosten für die Reinigung der Garage und der Garagenzufahrt (Winterdienst), die Kosten für die Wartung der Garagenlüftung und der CO<sub>2</sub>-Warnanlage, etc. sowie die den einzelnen Stellplätzen nicht direkt, jedoch der Nutzung der Garage zurechenbaren Stromkosten werden zu gleichen Teilen auf die in der Garage befindlichen Stellplätze aufgeteilt und somit von den Wohnungseigentümern der KFZ-Stellplätze bzw. Motorrad-Stellplätze anteilmäßig im Verhältnis der jeweiligen Nutzwerte der Stellplätze getragen. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass dies auch die Neuherstellungskosten wie die Installation von Beleuchtung, etc. betrifft. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund seiner Erfahrung festzusetzen, mindestens jedoch mit monatlich EUR 0,10/Nutzwert (KFZ- und Motorrad-Stellplatz in der Tiefgarage). Die dortigen Beiträge zur Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern vom Verwalter zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.

11. Lokal: Die im Erdgeschoss befindlichen Wohnungseigentumsobjekte „Lokal“ (derzeit 101 A bzw. 201 A) bilden jeweils eine eigenständige Abrechnungseinheit hinsichtlich der dort notwendigen Bewirtschaftungs- sowie Erhaltungs- und Verbesserungskosten, die das Objekt direkt betreffen. Sie bilden in diesem Umfang jeweils auch eine eigene Abstimmungseinheit. Die WE-Objekte „Lokal“ nehmen auch an der Aufteilung der Wärmekosten (s. Abs. 8) nicht teil.

Die der Nutzung der WE-Objekte „Lokal“ direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten werden zur Gänze von dem jeweiligen Eigentümer dieser Objekte getragen, unbeschadet der ansonsten darüber hinaus weiter bestehenden Verpflichtung der anteiligen Beteiligung an den Allgemeinkosten der Liegenschaft im Sinne der obigen Bestimmungen.

12. Dieser Vertragspunkt betreffend abweichende Aufteilungsschlüssel (Punkt IV. Unterpunkt „6. Aufwendungen für die Liegenschaft“) ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch anzumerken / ersichtlich zu machen, womit die Vertragsparteien ausdrücklich einverstanden sind. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.

#### V. Verwalter

Festgehalten wird, dass die Liegenschaft derzeit von der IMV Immobilien Management GmbH, Paulanergasse 15, 1040 Wien, FN 36543s, verwaltet wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass

diese Immobilienverwaltung auch weiterhin, und zwar zumindest für die Dauer von vorerst 4 Jahren ab einem Monat vor Übergabe des ersten Objektes an die Käufer bestellt wird. Name und Anschrift des bestellten Verwalters sind gemäß § 19 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Die Tätigkeiten des Verwalters umfasst einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergemeinschaft üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind.

Der konkrete Leistungsumfang und die Honorargestaltung wurde den jeweiligen Miteigentümern vor Abschluss dieses Wohnungseigentumsvertrages bereits im Rahmen ihres Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht.

Im Falle der ordentlichen Verwaltung ist der Verwalter – unter Wahrung des Interesses der Eigentümergemeinschaft Dritten gegenüber - auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung ihrer Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zwecke über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer im Rahmen des gesetzlich zulässigen zu wahren und nach Maßgabe dieses Absatzes die Weisungen der Mehrheit zu befolgen.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung hat der Verwalter vorher die Zustimmung der einfachen Mehrheit der Miteigentümer einzuholen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr in Verzug ist.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen allfälligen Wohnsitzwechsel dem Verwalter unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, andernfalls eine Zustellung an den Wohnungseigentümer an der zuletzt bekannten Anschrift oder an die der Hausverwaltung bekannt gegebene Email-Adresse als vollzogen gilt.

Das Honorar des Verwalters richtet sich nach dem Verwaltungsvertrag.

#### VI. Hausordnung

Die vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigte und diesem Vertrag als Beilage /B integrierend angeschlossene Hausordnung ist von den Wohnungseigentümern einzuhalten.

#### VII. Versicherungen / Übernahme von Vertragsverhältnissen

1) Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen (zB Haus-Haftpflicht; gegen Brandschaden zum jeweiligen Neubauwert der Baulichkeiten; gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude einschließlich Behebung von Gainzenschäden; gegen Sturmschäden) für die Liegenschaft bzw. das ganze Haus, seien es gemeinschaftlich genutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen.

2) Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll für die Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

3) Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsparteien (und ihre Rechtsnachfolger) in die bestehenden Versicherungsverträge anteilig eintreten.

4) Die Wohnungseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass ihre Wohnungseigentumsobjekte dermaßen versichert sind, dass allfällige Schäden Dritter gedeckt sind.

5) Die Vertragsparteien kommen ausdrücklich überein, dass insbesondere die nachstehenden Vertragsverhältnisse

- Hausverwaltung / IMV Immobilien Management GmbH
- Versicherungen / Fa. Uniqa
- Liftwartung / Fa. Kone
- Hausbetreuung (inkl. Schnee-/Eisräumung) / Fa. Oppitz GmbH
- Energie- Wärmeversorgung, -lieferung / Fa. Wien Energie
- CO-Warnanlage / Fa. Greibich

die die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft betreffen, hiermit auf die Eigentümergemeinschaft mit deren Entstehen übertragen werden und erteilen daher – sofern eine Übertragung nicht ohnedies bereits ex lege erfolgt – der IMV Immobilien Management GmbH (FN 36543s) mit ihrer Unterschrift unter diesen Vertrag unwiderruflich Vollmacht und Auftrag (auch mit der Wirkung für Mehrfach- und Doppelvertretung sowie für Insich-Geschäfte), diese Übertragung in ihrem Namen sowie namens der Eigentümergemeinschaft vorzunehmen.

#### VIII. RECHTSNACHFOLGE

Sämtliche aus diesem Vertrag entspringenden Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsteile verpflichten sich im Falle der Weiterveräußerung ihrer Miteigentumsanteile die in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten vollinhaltlich auf ihre

Rechtsnachfolger, bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand, zu überbinden, mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger und die Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der einzelne Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

#### IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen hiermit unter Anwendung insbesondere der Bestimmungen des §§ 3 Abs 4, 5 Abs 1 WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 21 Grundbuch 01203 Hacking, BG Hietzing, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

1. Im Gutsbestandblatt:

- die Löschung der Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum in Vorbereitung;
- die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;
- die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt V. genannten Verwalters gem. § 19 WEG (IMV Immobilien Management GmbH, FN 36543s, Paulanergasse 15, 1040 Wien);
- die Ersichtlichmachung der Vereinbarung des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten im Sinne von Pkt. IV. Unterpunkt „6. Aufwendungen für die Liegenschaft“ dieses Vertrages gem. § 32 Abs 8 WEG 2002.

2. Im Eigentumsblatt:

- die Teilung bzw. die Berichtigung der Anteile sowie die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Spalte A bezeichneten Personen zu den unter Spalte C bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung von Wohnungseigentum bei den in Spalte C genannten Anteilen an den in Spalte D bezeichneten Objekten für die jeweils in Spalte A genannten Personen;
- bei den in der Tabelle unter B-LNr. 10-11, 17-20, 23-24, 29-30, 39-40, 43-46, 49-52, 54-57, 62-65 genannten Miteigentümern, die Ehegatten oder Eigentümerpartner sind, die Verbindung dieser Anteile gem. § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG 2002;

#### X. VOLLMACHT

1) Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen hiermit jeweils einzeln RA Dr. Gottfried Bischof, geboren am 17.10.1969, als auch RA Mag. Guido Zorn, geboren am 16.02.1969, Seilerstätte 18-20, 1010 Wien, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen, allfällige in diesem Zusammenhang insbesondere aufgrund der Nutzwertfestsetzung erforderlichen Änderungen,

14

BG 012 TZ 600/2018

Ergänzungen oder Nachträge dieses Vertrages (inkl. Tabelle), insbesondere der Aufsandungserklärungen vorzunehmen und weiters alle Grundbuchsgesuche und sonstige Eingaben, insbesondere bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen sowie Beschlüsse oder Bescheide für sie in Empfang zu nehmen, sowie dagegen Rechtsmittel zu ergreifen. Er ist weiters ermächtigt, alle zur Begründung von Wohnungseigentum und zu Anteilsberichtigungen erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie Urkunden, insbesondere einen Wohnungseigentumsvertrag oder Nachträge hierzu zu zeichnen und diese grundbücherlich durchzuführen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages (und Nachträge hierzu) notwendig und nützlich erscheint. Die Vertragsparteien ermächtigen ihn auch dazu, die Zustimmung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 für andere Wohnungseigentumsbewerber zu erklären. Diese Vollmacht umfasst auch das Recht der Doppel- und Mehrfachvertretung, des Selbstkontrahierens und den Abschluss von In-sich-Geschäften.

2) Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung des Wohnungseigentums verpflichtet sind, ist die hier jeweils erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Festgehalten wird, dass die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu jenen Geschäften gehört, die keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod des Vollmachtgebers oder bei Verlust dessen Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind. Die Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden, dass diese Vollmacht substituierbar ist.

3) Diese Vollmacht gilt nur für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft und erlischt daher nach grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages (inkl. allfälliger Nachträge).

#### XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1) Sofern nach Fertigstellung der Wohnungseigentumseinheiten eine Änderung der Nutzwerte notwendig sein sollte, verpflichten sich die Miteigentümer bereits jetzt, den aufgrund der Änderung der Nutzwerte erforderlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag über erste schriftliche Aufforderung von Seiten des Vertragserrichters innerhalb einer Woche ab Aufforderung beglaubigt zu unterfertigen.

2) Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, dass sie österreichische Staatsbürger bzw. EU-Bürger sind, bzw. eine juristische Person nach österreichischen Rechtsvorschriften mit Sitz im Inland, an der nur/überwiegend Inländer beteiligt sind. Jene Parteien, für die das nicht zutrifft, erklären ebenso, dass i.S. des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz keine Bedenken gegen den Eigentumserwerb sprechen bzw. sie entsprechende Bewilligungen eingeholt haben, wofür sie die übrigen Vertragsparteien schad- und klaglos halten.

3) Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt, und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

15

BG 012 TZ 600/2018

4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.

5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile in Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.

6) Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung bei der Hausverwaltung hinterlegt wird. Alle Vertragsparteien erhalten je eine einfache Abschrift und sind berechtigt, auf ihre Kosten, weitere Abschriften, auch in beglaubigter Form, herzustellen.

7) Die dem Wohnungseigentumsvertrag als Beilagen angeschlossene Tabelle, die Hausordnung sowie die die Lage des Zubehörs darstellenden Übersichtspläne (Keller sowie Eigengärten) bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

Beilagen:	Tabelle	.A
	Hausordnung	.B
	Übersichtsplan / Kellerabteile	.C
	Übersichtsplan / Eigengärten und Bestandbäume	.D

Wien, 20.2.18

Mag. Andreas Zorn

Wien, 02.02.2018



Wien, 13.03.2018



16

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Tabelle**  
(Wohnungseigentum)  
Liegenschaft: EZ 21, KG 01203 Hacking

/A

B-LNr. der EZ 21, KG Hacking	A	B	C	D
	Name Geburtsdatum / FN	bisherige Anteile	berichtigte Anteile (Mindestanteile)	Objekt / Top Nr. (samt Zubehör)
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	1033/3761	465/3729	Lokal 201 A
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	98/3729	Wohnung Top 101 Garten 101 Keller ER 32
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	156/3729	Wohnung Top 125 Keller ER 20
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	154/3729	Wohnung Top 211 Keller ER 31
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	14/3729	KFZ-Stellplatz 13
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 16
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 17
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 18
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 19
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 20
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 21
3	Handler Holding GmbH FN 313465 d Walter Handler Straße 1 2853 Bad Schönau	wie B-LNr. 3	10/3729	KFZ-Stellplatz 26

BG 012 TZ 600/2018

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

**KOECK**  
ARCHITEKTEN

## NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
für die Liegenschaft in

**1130 Wien, Lilienberggasse 10**

EZ 21 Bezirksgericht Hietzing  
KG 01203 Hacking

### Grundlagen :

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2) Bescheide und Einreichungen: Bestandspläne zur Fertigstellungsanzeige von BEHF Architekten ZT GmbH 1070 Wien, vom 15. November 2016 (Eingang MA37).
- 3) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 12.12.2016
- 4) Grundbuchsauszug Abfragedatum 12.12.2016
- 5) Nutzflächenaufstellung – Beilage 1 zum Nutzwertgutachten
- 6) Planausschnittskopie mit Darstellung der Situierung der 3 Motorradstallplätze, Beilage 2
- 7) Planausschnittskopie mit Darstellung der Situierung der Einlagerungsräume, Beilage 3
- 7) Planausschnittskopie Bezeichnung der Eigengärten, Beilage 4



Wien, am 12.12.2016

1

KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien  
fon +43 1 877 17 13  
mail office@koeck-architekten.at  
web www.koeck-architekten.at

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

#### 74 Selbständig eigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	37	37	0
Lokale	2	2	0
KFZ-Abstellplätze in TG	32	32	0
Motorrad-Stellplätze in TG	3	3	0

Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 sowie im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

<b>KFZ-Abstellplätze in Tiefgarage (EG + UG)</b>	<b>32</b>
<b>Motorrad-Stellplätze in TG (EG)</b>	<b>3</b>

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Einlagerungsräume (ER)	37	37	0
Gärten	12	12	0
Kinderwagenabstellraum 1.OG	1	0	1
Fahrradabstellraum EG	1	0	1
Fahrradabstellbereich im Garten	1	0	1
E-Verteilterraum Keller	2	0	2
Müllplätze an der Straße	2	0	2
Fahrradraum Keller	1	0	1
Heizraum Keller	1	0	1
Kleinkinderspielplatz im Garten	1	0	1
Reinigungsgeräte Raum Keller	1	0	1
Wasseranschlussraum Keller	1	0	1

2

KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien  
 fon +43 1 877 17 13  
 mail office@koeck-architekten.at  
 web www.koeck-architekten.at

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## ERLÄUTERUNGEN

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Das fiktive Vergleichsobjekt, für das der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine Wohnung im Ebene 1, die zumindest über Zimmer, Vorraum, Bad und separates WC verfügt.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- 3) Die Terrassen, Balkone und Loggien werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW für Balkone u. Terrassen, 50 % für Loggien), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4) Die Wohnungsgesamtflächen in den Einreichplänen stimmen teilweise geringfügig nicht mit der Summe der Einzelflächen der Räume überein; mit dieser Summe lt. Nutzflächenaufstellung Beilage 1 wurde hier jedoch weitergerechnet.
- 5) Wenn in den Plänen eine zusammenhängende Freifläche bei einer Wohnung aus konstruktiven Gründen eine zweigeteilte Bezeichnung (ein Teil wird als Balkon bezeichnet, ein Teil als Terrasse) führt, so wird das hier rechnerisch als *eine* Fläche behandelt und Balkon-Terrasse bezeichnet.

**Folgende Regelnutzwerte pro m<sup>2</sup> wurden festgelegt:**

Wohnung	RNW	1,0/m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	RNW	0,2/m <sup>2</sup>
Garten	RNW	0,1/m <sup>2</sup>
Lokal	RNW	1,0/m <sup>2</sup>
Lokal Nebenräume	RNW	0,5/m <sup>2</sup>
KFZ-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,8/m <sup>2</sup>
Motorrad-Abstellplatz in Tiefgarage	RNW	0,8/m <sup>2</sup>

**Folgende Zu- und Abschläge kommen zur Anwendung (nur für Wohnungen):**

Überwiegende Lage an Auhofstraße	-5
Bad u. WC in 1 Raum (oder verbunden bei einzigem WC)	-5
keine Querlüftung	-5
Dachschrägen	-5
2. Bad	5
Lage im 2. OG	2,5
Lage im 3. OG bzw bei Stiege 2 im DG	5
Lage im DG	7,5

Anmerkung: geringfügige Dachschrägen werden nicht bewertet.

## Nutzwertberechnung

Lilienberggasse 10 ident Vinzenz-Heß-G. 8, Aichbühelgasse 5, Auhofstraße 205		Zu- und Abschläge in %	EG	EG		1.OG	1.OG	1.OG	1.OG	1.OG
			Lokal 101 A	Lokal 201 A Lokal	Lokal 201 A Nebenr.	Top 101	Top 102	Top 103	Top 104	Top 105
Regelnutzwert RNW			1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Nutzwert / m <sup>2</sup> des jew. WE-Objekts			1,000	1,000	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Überwiegende Lage an Auhofstraße		-5								
Bad u. WC in 1 Raum (oder verbunden bei einzigem WC)		-5								
keine Querlüftung		-5								
Dachschrägen		-5								
2. Bad		5								
Lage im 2.OG		2,5								
Lage im 3. OG bzw bei Stiege 2 im DG		5								
Lage im DG		7,5								
<b>Nutzfläche WE-Objekt</b>		m <sup>2</sup>	149,80	368,98	191,71	77,26	76,07	72,12	81,11	68,76
Loggia		NW	149,80	368,98	95,86	77,26	76,07	72,12	81,11	68,76
		NW								
		NW ger.	150	369	96	77	76	72	81	69
Balkon o. Terrasse		m <sup>2</sup>				8,00	7,36	7,36	9,73	7,20
						2	2	2	2	2
Balkon o. Terrasse		m <sup>2</sup>							10,84	
									3	
Zubehör: Garten		m <sup>2</sup>				176,66	70,92	70,58	63,87	51,26
RNW=		0,10				18	7	7	6	5
Zubehör: Garten		m <sup>2</sup>					16,02	16,02	5,97	
RNW=		0,10					2	2	1	
Zubehör: Einlagerungsraum (ER)		m <sup>2</sup>				1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
RNW=		0,20				1	1	1	1	1
<b>Summe der Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjekts</b>			<b>150</b>	<b>465</b>		<b>98</b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>94</b>	<b>77</b>
<b>Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile</b>			<b>3729</b>	<b>3729</b>		<b>3729</b>	<b>3729</b>	<b>3729</b>	<b>3729</b>	<b>3729</b>

5

 KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien

 fon +43 1 877 17 13  
 mail office@koeck-architekten.at  
 web www.koeck-architekten.at

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Zusammenfassung**

(3 Seiten)

WE-Objekt			weiteres Zubehör	Nutz- werte
	Lage	Art		
Lokal 101A	EG	Geschäftslokal		150
Lokal 201A	EG	Geschäftslokal		465
Top 101	1. OG	Wohnung m. Terrasse u. Garten 101	ER 32	98
Top 102	1. OG	Wohnung m. Terrasse, Gärten 102a und 102 b	ER 33	88
Top 103	1. OG	Wohnung m. Terrasse, Gärten 103a und 103 b	ER 34	84
Top 104	1. OG	Wohnung m. 2 Terrassen, Gärten 104a und 104 b	ER 35	94
Top 105	1. OG	Wohnung m. Terrasse u. Garten 105	ER 37	77
Top 106	1. OG	Wohnung m. Terrasse u. Garten 106	ER 1	77
Top 107	1. OG	Wohnung	ER 2	48
Top 108	1. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 3	71
Top 109	2. OG	Wohnung m. Balkon, Terrasse	ER 4	100
Top 110	2. OG	Wohnung	ER 5	36
Top 111	2. OG	Wohnung m. Loggia	ER 6	71
Top 112	2. OG	Wohnung m. Balkon	ER 7	56
Top 113	2. OG	Wohnung m. Balkon	ER 8	67
Top 114	2. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 9	73
Top 115	2. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 10	76
Top 116	2. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 11	42
Top 117	2. OG	Wohnung m. Balkon	ER 12	43
Top 118	3. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 13	53
Top 119	3. OG	Wohnung m. Balkon	ER 14	66
Top 120	3. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 15	80
Top 121	3. OG	Wohnung m. 2 Balkonen	ER 16	82
Top 122	3. OG	Wohnung m. Balkon	ER 17	44
Top 123	3. OG	Wohnung m. Balkon	ER 18	43
Top 124	DG	Wohnung m. Dachterrasse	ER 19	101
Top 125	DG	Wohnung m. Terrasse und Dachterrasse	ER 20	156
Top 126	DG	Wohnung m. Terrasse	ER 21	52

11

KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien  
 fon +43 1 877 17 13  
 mail office@koeck-architekten.at  
 web www.koeck-architekten.at

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## **Beilage 1: Nutzflächenaufstellung**

Nutzflächenaufstellung der Stellplätze siehe Nutzwertberechnung Seite 10!

Die unter den Top-Bezeichnungen (außer Lokale) kursiv angeführten Bezeichnungen „früher Top...“ beziehen sich auf die Bezeichnungen aus dem Verkauf und dienen ausschließlich zur Orientierung. Sie werden auch in Beilage 3 noch verwendet.

				<b>Lokale</b>
Lokal	EG	Lokal	104,69	
101A		Lokal	10,08	
		Vorraum	2,42	
		WC	1,31	
		WC	2,10	
		Dusche	1,98	
		Teeküche	6,34	
		Lokal	13,30	
		Lager	7,58	
		<b>SUMME</b>	<b>149,80</b>	
Lokal	EG	Lokal	112,98	
201A		Lokal	37,52	
		Lokal	218,48	
		<b>SUMME</b>	<b>368,98</b>	
		Erschließung	36,92	
		Lokal	32,78	
		Lokal	37,27	
		Lager	11,67	
		Lager	33,33	
		Lager	39,74	
		<b>Summe Nebenflächen</b>	<b>191,71</b>	

## 6.8. Gutachten zur Ermittlung wohnungseigentumstauglicher Objekte

**KOECK**  
ARCHITEKTEN

Wien, am 12.12.2016

### Gutachten

gemäß § 6 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen wohnungseigentumstauglichen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

### 1130 Wien, Lilienberggasse 10

EZ 21 Bezirksgericht Hietzing  
KG 01203 Hacking

Gem. § 6 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

#### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: **37**

#### Sonstige Räumlichkeiten:

- Lokale: 2

#### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

- **32** KFZ- Abstellplätze in Tiefgarage
- **3** Motorrad-Abstellplätze in Tiefgarage

insgesamt: **74 selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlagen dieses Gutachtens:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2011
- 2) Bescheide und Einreichungen: Bestandspläne zur Fertigstellungsanzeige von BEHF Architekt ZT GmbH 1070 Wien, vom 15. November 2016 (Eingang MA37).
- 3) Grundbuchsauszug Abfragedatum 12.12.2016



KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
Auhofstraße 84/15 · A-1130 Wien  
fon +43 1 877 17 13  
mail office@koeck-architekten.at  
web www.koeck-architekten.at

BG 012 TZ 600/2018

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.9. Mietverträge

### 6.9.1. Mietvertrag Tadoo Studio 1

#### Ausfertigungen

1. Vermieter
2. Mieter

# MIETVERTRAG

Zwischen

**OSV 27 Immobilien GmbH**  
**Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien**

als Vermieter

und als Mieter

derzeitige Anschrift

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

#### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße Nr.:205 Top Lokal 201 B bestehend aus 1 Raum, Lager und einem Toilettenraum und mit einer Nutzfläche von ca. 40m<sup>2</sup> wie im angeschlossenen Plan (A) gelb markiert ersichtlich.

Der Eingangsbereich vor dem Mietgegenstand, welcher im angeschlossenen Plan (A) blau markiert ist, dient zur gemeinschaftlichen Nutzung mit übrigen Mietern.

Soweit im gegenständlichen Mietvertrag aber nicht ausdrücklich die Nutzung vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes (Plan .A) hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft mitvermietet.

2. Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmungen bereitgestellten Leistungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Internet) haftet.
3. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: **Geschäftslokal (Tattoo Studio)**.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand, alle seine technischen Einrichtungen und auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes, aller seiner technischen Einrichtungen bzw. Anlagen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den behördlichen (zB baurechtlichen, gewerberechtlichen) Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt. Die
5. Geschäftsschilder oder sonstige Werbeeinrichtungen (-träger) dürfen vom Mieter außerhalb des Mietgegenstandes nur an den vom Vermieter schriftlich zugewiesenen Stellen angebracht werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Geschäftsschilder/Werbeeinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand und die allgemeinen Teile der Liegenschaft nur unter Einhaltung aller behördlichen Vorschriften (zB gewerbebehördlicher, arbeitnehmerschutzrechtlicher Bestimmungen, etc.) verwendet werden und durch den Gebrauch des Mietgegenstandes Dritten kein Schaden entstehen kann. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

7. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten.
8. Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.

### § 2 (Vertragsdauer)

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2022 und wird auf 10 Jahre und 1 Monat, sohin bis 30.08.2032, befristet abgeschlossen und endet automatisch zu diesem Termin, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Dem Mieter steht aber das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
2. Die Möglichkeit zur Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

### § 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:
 

dem angemessenen Hauptmietzins samt Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe von	EUR 1.000,00
- dem Anteil an:	
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit:	EUR 120,00
- der Umsatzsteuer von derzeit:	EUR 224,00
derzeit Gesamt:	EUR 1.340,00

Die Bestimmungen über die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung der Umsatzsteuer sowie über die Veränderung der Mietzinsvereinbarung bei Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters finden sich in § 4.

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig im Jänner 2022) in jenem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl für den Monat September des Vorjahres gegenüber der Indexzahl für den Monat September des Vorjahres verändert hat, sofern sich die Indexzahl im Vergleich zur Indexzahl der letzten Anpassung um 5% erhöht hat.  
 b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.  
 c) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaublich werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines jeden Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
3. Solange für die Aufteilung und Abrechnung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben sowie der besonderen Aufwendungen die jeweiligen Bestimmungen des WEG zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft maßgeblich sind, richten sich der Umfang, die Aufteilung und die Abrechnung der Betriebskosten, laufenden Abgaben und besonderen Aufwendungen auch gegenüber dem Mieter nach den jeweils zwischen den Miteigentümern geltenden Bestimmungen. Der Mieter hat daher dem Vermieter die Betriebskosten, die laufenden öffentlichen Abgaben sowie die besonderen Aufwendungen jeweils in jenem Umfang und nach jenem Aufteilungsschlüssel zu ersetzen, in dem (nach dem) dem Vermieter diese Kosten im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft jeweils vorgeschrieben werden.
4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihm zur Deckung der unter Punkt §3.3 beschriebenen Kosten zu jedem Monatsersten ein Akontobetrag, und zwar jeweils in derselben Höhe, wie er dem Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft als Mit- und Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, verrechnet wird (Jahrespauschalverrechnung). Fehlbeträge aus den Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter binnen 4 Wochen zu bezahlen, allfällige Überschüsse zugunsten des Mieters sind ihm binnen 4 Wochen vom Vermieter zu ersetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber als Mit- und Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt wurden, dem Mietern zu verrechnen und dementsprechend auch bereits gelegte Abrechnungen zu ergänzen.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 12 a MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis.

7. Der Mietzins ist im Voraus jeweils am 15. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter verschuldensabhängig für alle, durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Schäden, zu denen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gehören. Daneben hat der Mieter 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.
8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen.
9. Kautions muss vom Mieter keine hinterlegt werden.

#### § 4 (Umsatzsteuer)

1. Der Mieter bestätigt durch Abschluss dieses Mietvertrages und weist während der Vertragslaufzeit in der jeweils von der Finanzverwaltung geforderten Form und Häufigkeit nach, dass er hinsichtlich der laufenden Miete im jeweils gesetzlich geforderten Ausmaß (derzeit nahezu ausschließlich, das ist nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung zumindest zu 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Vermieter optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die Mietzinsverrechnung erfolgt daher jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Sollte sich die im Mietgegenstand ausgeübte Tätigkeit so ändern, dass der Vermieter nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verliert, wird vereinbart, dass sich - und zwar (gegebenenfalls auch rückwirkend) ab dem von der Finanzverwaltung als maßgeblich angesehenen Zeitpunkt - der Hauptmietzins und die für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, die besonderen Aufwendungen sowie die sonstigen gemäß § 3 Pkt.1. weiter verrechenbaren Kosten (zusammen Nebenkosten genannt) während des Jahres monatlich vorgeschriebenen Akontibeträge um den bisher verrechneten Umsatzsteuersatz (derzeit 20 %) als Umsatzsteueräquivalent erhöhen. Die Nebenkosten werden dem Mieter nach Ermittlung ihrer endgültigen Höhe inkl. der vom Vermieter selbst für sie getragenen Umsatzsteuer verrechnet. Die Abrechnung der vom Vermieter selbst getragenen Umsatzsteuer erfolgt mit der Betriebskosten-Jahresabrechnung. Umsatzsteuer wird zum Hauptmietzins und den Nebenkosten nicht verrechnet.
3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Nachteile, die dem Vermieter durch falsche, unvollständige, verspätete oder unterbliebene Informationen über die wesentlichen Umstände im Sinne dieser Regelung entstehen.

#### § 5 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand und alle für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen regelmäßig zu warten und insoweit instandzuhalten und zu erneuern, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln und dürfen nicht angebohrt werden. Wasserhähne sind stets dicht zu halten.
2. Im Rahmen der Wartungspflicht ist der Mieter verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer übermäßigen Abnutzung oder durch eine mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen durch ihn, seine Dienstnehmer und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen.
4. 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 zur Durchführung von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln und Werbeträger des Mieters sind im Bedarfsfall (zB. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen nach Voranmeldung zu gestatten. Als wichtiger Grund ist auch die Besichtigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten nach erfolgter Aufkündigung des Mietverhältnisses anzusehen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch bei Gefahr im Verzug im zumutbaren Umfang dafür Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, haftet der Mieter für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden.
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 rechtzeitig im Voraus anzuzeigen, Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem

- Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
8. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt (welcher allenfalls nur nach vorheriger Rechnungslegung unter Bezugnahme auf die betroffene Fläche - Tür verlangt werden kann), verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf jedweden Aufwandsersatzanspruch.
  9. In allen Fällen einer Veränderung hat der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund, Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (zB anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB. Kaminbefund, Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine mögliche Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
  10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten oder Änderungen dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Schäden, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen. Entstehen im Zusammenhang mit den Änderungsmaßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden (zB aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, auf Grund von Mietparteien geltend gemachten Mietzinsminderungen) für den Vermieter Schäden, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen.
  11. Unabhängig davon, ob Änderungen des Mieters nach den Bestimmungen des gegenständlichen Mietvertrages zulässig sind oder nicht, hat der Mieter dann, wenn seine Änderungen bei zukünftigen Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters zu zusätzlichen Kosten führen, diese zusätzlichen Kosten dem Vermieter zu ersetzen. Stehen Änderungen des Mieters nachträglichen Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters entgegen, hat der Mieter seine Änderung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten so abzuändern, dass die erforderliche behördliche Bewilligung erlangt werden kann. Ist die behördliche Bewilligung nur bei gänzlicher Rückgängigmachung der vorgenommenen Änderung des Mieters zu erlangen, ist der Mieter auch zum gänzlichen Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.
  12. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss der Versicherung binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachzuweisen.
  13. Der Vermieter haftet dem Mieter, den von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, Besuchern, Gästen sowie Dienstnehmern, etc. nur für Schäden, wenn er oder eine Person, für die der Vermieter einzustehen hat, diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Eine Haftung für Schäden, die nur leicht fahrlässig verursacht wurden, wird einvernehmlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden, für die auch bei leichter Fahrlässigkeit gehaftet wird.

#### § 6 (Verbot der Überlassung an Dritte)

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.

#### § 7 (Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßigem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.
2. Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (zB. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials) –, die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die der Mieter aufgrund eines dem Vermieter obliegenden notwendigen Aufwandes im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB durchgeführt hat.
3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben zu lassen.

#### § 8 (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. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen.
3. Der Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

**§ 9 (Kosten)**

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Der Jahresmietzins beträgt EUR 16.128,00.

Beilagen:

/A Plan

Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 5. Juli 2022



\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

## 6.9.2. Mietvertrag Tatroo Studio 2

### Ausfertigungen

1. Vermieter
2. Mieter

# MIETVERTRAG

Zwischen  
als Vermieter  
  
und als Mieter

**OSV 27 Immobilien GmbH  
Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien**

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

### **§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)**

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause **1130 Wien, Auhofstraße Nr.:205 Top Lokal 201 B bestehend aus 1 Raum mit einer Nutzfläche von ca. 30 m2 wie im angeschlossenen Plan (A) rot markiert ersichtlich.**

Der Eingangsbereich vor dem Mietgegenstand, welcher im angeschlossenen Plan (A) blau markiert ist, dient zur gemeinschaftlichen Nutzung mit übrigen Mietern.

Soweit im gegenständlichen Mietvertrag aber nicht ausdrücklich die Nutzung vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes (Plan JA) hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft mitvermietet.

2. Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmungen bereitgestellten Leistungen (z.B. Gas, Wasser, Internet) haftet. Stromkosten sind im monatlichen Mietzins enthalten.
3. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: **Geschäftslokal / Tatroo Studio.**

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand, alle seine technischen Einrichtungen und auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes, aller seiner technischen Einrichtungen bzw. Anlagen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den behördlichen (zB baurechtlichen, gewerberechtlichen) Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt.
5. Geschäftsschilder oder sonstige Werbeeinrichtungen (-träger) dürfen vom Mieter außerhalb des Mietgegenstandes nur an den vom Vermieter schriftlich zugewiesenen Stellen angebracht werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Geschäftsschilder/Werbeeinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.



1



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand und die allgemeinen Teile der Liegenschaft nur unter Einhaltung aller behördlichen Vorschriften (zB gewerbebehördlicher, arbeitnehmerschutzrechtlicher Bestimmungen, etc.) verwendet werden und durch den Gebrauch des Mietgegenstandes Dritten kein Schaden entstehen kann. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
7. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubeneutzen.
8. Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.

### § 2 (Vertragsdauer)

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2023 und wird auf 3 Jahre, sohin bis 31.01.2026, befristet abgeschlossen und endet automatisch zu diesem Termin, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Dem Mieter steht aber das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
2. Die Möglichkeit zur Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

### § 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:  
dem angemessenen Hauptmietzins samt Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe von EUR 700,00  
- dem Anteil an:  
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit: EUR 50,00  
- der Umsatzsteuer von derzeit: EUR 150,00  

---

  
derzeit Gesamt: EUR 900,00

Die Bestimmungen über die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung der Umsatzsteuer sowie über die Veränderung der Mietzinsvereinbarung bei Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters finden sich in § 4.

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.  
Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig im Jänner 2025) in jenem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl für den Monat September des Vorjahres gegenüber der Indexzahl für den Monat September des Vorjahres verändert hat, sofern sich die Indexzahl im Vergleich zur Indexzahl der letzten Anpassung um 5% erhöht hat.  
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.  
c) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaublich werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines jeden Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
3. Solange für die Aufteilung und Abrechnung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben sowie der besonderen Aufwendungen die jeweiligen Bestimmungen des WEG zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft maßgeblich sind, richten sich der Umfang, die Aufteilung und die Abrechnung der Betriebskosten, laufenden Abgaben und besonderen Aufwendungen auch gegenüber dem Mieter nach den jeweils zwischen den Miteigentümern geltenden Bestimmungen. Der Mieter hat daher dem Vermieter die Betriebskosten, die laufenden öffentlichen Abgaben sowie die besonderen Aufwendungen jeweils in jenem Umfang und nach jenem Aufteilungsschlüssel zu ersetzen, in dem (nach dem) dem Vermieter diese Kosten im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft jeweils vorgeschrieben werden.
4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihm zur Deckung der unter Punkt §3.3 beschriebenen Kosten zu jedem Monatsersten ein Akontobetrag, und zwar jeweils in derselben Höhe, wie er dem Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft als Mit- und Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, verrechnet wird (Jahrespauschalverrechnung). Fehlbeträge aus den Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter binnen 4 Wochen zu bezahlen, allfällige Überschüsse zugunsten des Mieters sind ihm binnen 4 Wochen vom Vermieter zu ersetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber als Mit- und Wohnungseigentümer in

- Rechnung gestellt wurden, dem Mietern zu verrechnen und dementsprechend auch bereits gelegte Abrechnungen zu ergänzen.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 12 a MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis.
  7. Der Mietzins ist im Voraus jeweils am 15. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter verschuldensabhängig für alle, durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Schäden, zu denen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gehören. Daneben hat der Mieter 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.
  8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen.
  9. Eine Kaution in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten muss hinterlegt werden.

#### § 4 (Umsatzsteuer)

1. Der Mieter bestätigt durch Abschluss dieses Mietvertrages und weist während der Vertragslaufzeit in der jeweils von der Finanzverwaltung geforderten Form und Häufigkeit nach, dass er hinsichtlich der laufenden Miete im jeweils gesetzlich geforderten Ausmaß (derzeit nahezu ausschließlich, das ist nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung zumindest zu 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Vermieter optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die Mietzinsverrechnung erfolgt daher jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Sollte sich die im Mietgegenstand ausgeübte Tätigkeit so ändern, dass der Vermieter nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verliert, wird vereinbart, dass sich - und zwar (gegebenenfalls auch rückwirkend) ab dem von der Finanzverwaltung als maßgeblich angesehenen Zeitpunkt - der Hauptmietzins und die für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, die besonderen Aufwendungen sowie die sonstigen gemäß § 3 Pkt. 1. weiter verrechenbaren Kosten (zusammen Nebenkosten genannt) während des Jahres monatlich vorgeschriebenen Akontobeträge um den bisher verrechneten Umsatzsteuersatz (derzeit 20 %) als Umsatzsteueräquivalent erhöhen. Die Nebenkosten werden dem Mieter nach Ermittlung ihrer endgültigen Höhe inkl. der vom Vermieter selbst für sie getragenen Umsatzsteuer verrechnet. Die Abrechnung der vom Vermieter selbst getragenen Umsatzsteuer erfolgt mit der Betriebskosten-Jahresabrechnung. Umsatzsteuer wird zum Hauptmietzins und den Nebenkosten nicht verrechnet.
3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Nachteile, die dem Vermieter durch falsche, unvollständige, verspätete oder unterbliebene Informationen über die wesentlichen Umstände im Sinne dieser Regelung entstehen.

#### § 5 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand und alle für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen regelmäßig zu warten und insoweit instandzuhalten und zu erneuern, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln und dürfen nicht angebohrt werden. Wasserhähne sind stets dicht zu halten.
2. Im Rahmen der Wartungspflicht ist der Mieter verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer übermäßigen Abnutzung oder durch eine mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen durch ihn, seine Dienstnehmer und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen.
4. 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 zur Durchführung von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln und Werbeträger des Mieters sind im Bedarfsfall (zB. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen nach Voranmeldung zu gestatten. Als wichtiger Grund ist auch die Besichtigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten nach erfolgter Aufkündigung des Mietverhältnisses anzusehen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch bei Gefahr im Verzug im zumutbaren Umfang dafür Sorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, haftet der Mieter für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden.
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 rechtzeitig im Voraus anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

7. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
8. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt (welcher allenfalls nur nach vorheriger Rechnungslegung unter Bezugnahme auf die betroffene Fläche - Tür verlangt werden kann), verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf jedweden Aufwandsersatzanspruch.
9. In allen Fällen einer Veränderung hat der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund, Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (zB anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB. Kaminbefund, Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine mögliche Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten oder Änderungen dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Schäden, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen. Entstehen im Zusammenhang mit den Änderungsmaßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden (zB aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, auf Grund von Mietparteien geltend gemachten Mietzinsminderungen) für den Vermieter Schäden, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen.
11. Unabhängig davon, ob Änderungen des Mieters nach den Bestimmungen des gegenständlichen Mietvertrages zulässig sind oder nicht, hat der Mieter dann, wenn seine Änderungen bei zukünftigen Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters zu zusätzlichen Kosten führen, diese zusätzlichen Kosten dem Vermieter zu ersetzen. Stehen Änderungen des Mieters nachträglichen Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters entgegen, hat der Mieter seine Änderung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten so abzuändern, dass die erforderliche behördliche Bewilligung erlangt werden kann. Ist die behördliche Bewilligung nur bei gänzlicher Rückgängigmachung der vorgenommenen Änderung des Mieters zu erlangen, ist der Mieter auch zum gänzlichen Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.
12. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss der Versicherung binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachzuweisen.
13. Der Vermieter haftet dem Mieter, den von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, Besuchern, Gästen sowie Dienstnehmern, etc. nur für Schäden, wenn er oder eine Person, für die der Vermieter einzustehen hat, diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Eine Haftung für Schäden, die nur leicht fahrlässig verursacht wurden, wird einvernehmlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden, für die auch bei leichter Fahrlässigkeit gehaftet wird.

#### § 6 (Verbot der Überlassung an Dritte)

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.

#### § 7 (Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.
2. Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die ursprüngliche Wandfarbe muss nicht wiederhergestellt werden. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die der Mieter aufgrund eines dem Vermieter obliegenden notwendigen Aufwandes im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB durchgeführt hat.
3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben zu lassen.

#### § 8 (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. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen.
3. Der Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

**§ 9 (Kosten)**

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Der Jahresmietzins beträgt EUR 10.800,00.

Beilagen:

.A Plan

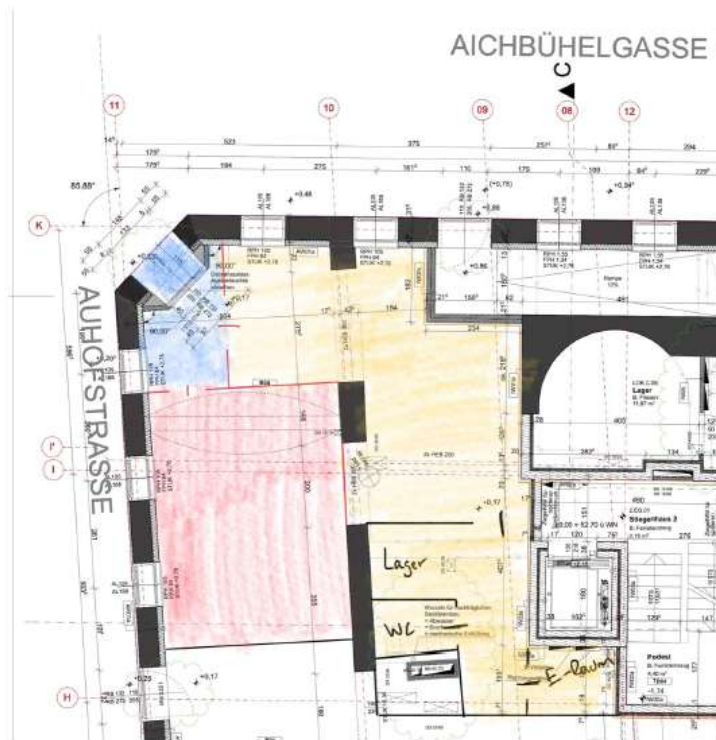
Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 02.01.2024

Vermieter

Mieter

.A Plan



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 6.9.3. Mietvertrag - Fahrradgeschäft

#### Ausfertigungen

1. Vermieter
2. Mieter

## MIETVERTRAG

Zwischen

**OSV 27 Immobilien GmbH  
Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien**

als Vermieter

und als Mieter

derzeitige Anschrift

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

#### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause **1130 Wien, Auhofstraße Nr.:205 Top Lokal 201 A bestehend aus 5 Räumen, und 1 Toilettenraum und mit einer Nutzfläche von ca. 170m2 wie im angeschlossenen Plan (A) rot umrandet ersichtlich.**

Soweit im gegenständlichen Mietvertrag aber nicht ausdrücklich die Nutzung vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes (Plan .A) hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft mitvermietet.

2. Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmen bereitgestellten Leistungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Internet) haftet.
3. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: **Geschäftslokal (Handel, Fahrrad Handel, Fahrrad Reparatur).**

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand, alle seine technischen Einrichtungen und auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes, aller seiner technischen Einrichtungen bzw. Anlagen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den behördlichen (zB baurechtlichen, gewerberechtlichen) Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt.
5. Geschäftsschilder oder sonstige Werbeeinrichtungen (-Träger) dürfen vom Mieter außerhalb des Mietgegenstandes nur an den vom Vermieter schriftlich zugewiesenen Stellen angebracht werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Geschäftsschilder / Werbeeinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand und die allgemeinen Teile der Liegenschaft nur unter Einhaltung aller behördlichen Vorschriften (zB gewerbebehördlicher, arbeitnehmerschutzrechtlicher Bestimmungen, etc.) verwendet werden und durch den Gebrauch des Mietgegenstandes Dritten kein Schaden entstehen kann. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
7. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen.
8. Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.



**§ 2 (Vertragsdauer)**

1. Das Mietverhältnis **beginnt am 01.05.2023** und wird **auf 15 Jahre, sohin bis 01.05.2038 befristet** abgeschlossen und endet automatisch zu diesem Termin, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Dem Mieter steht aber das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
2. Die Möglichkeit zur Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

**§ 3 (Mietzins)**

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus dem angemessenen Hauptmietzins samt Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe

von	<b>EUR 2.060,00</b>
- dem Anteil an:	
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit:	<b>EUR 340,00</b>
- der Umsatzsteuer von derzeit:	<b>EUR 480,00</b>
<b>derzeit Gesamt:</b>	<b>EUR 2.880,00</b>

Festgehalten wird, dass der Mieter bis zum 31.05.2024 nur 70% der Gesamtmiete zu leisten hat. Die volle Mietzinszahlung beginnt somit erst ab dem Monat 01.06.2024.

Die Bestimmungen über die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung der Umsatzsteuer sowie über die Veränderung der Mietzinsvereinbarung bei Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters finden sich in § 4.

2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig im Jänner 2024) in jenem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl für den Monat September des Vorjahres gegenüber der Indexzahl für den Monat September des Vorjahres verändert hat, sofern sich die Indexzahl im Vergleich zur Indexzahl der letzten Anpassung um 5% erhöht hat. b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.  
c) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaublich werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines jeden Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag, um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
3. Solange für die Aufteilung und Abrechnung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben sowie der besonderen Aufwendungen die jeweiligen Bestimmungen des WEG zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft maßgeblich sind, richten sich der Umfang, die Aufteilung und die Abrechnung der Betriebskosten, laufenden Abgaben und besonderen Aufwendungen auch gegenüber dem Mieter nach den jeweils zwischen den Miteigentümern geltenden Bestimmungen. Der Mieter hat daher dem Vermieter die Betriebskosten, die laufenden öffentlichen Abgaben sowie die besonderen Aufwendungen jeweils in jenem Umfang und nach jenem Aufteilungsschlüssel zu ersetzen, in dem (nach dem) dem Vermieter diese Kosten im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft jeweils vorgeschrieben werden.
4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihm zur Deckung der unter Punkt §3.3 beschriebenen Kosten zu jedem Monatsersten ein Akontobetrag, und zwar jeweils in derselben Höhe, wie er dem Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft als Mit- und Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, verrechnet wird (Jahrespauschalverrechnung). Fehlbeträge aus den Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter binnen 4 Wochen zu bezahlen, allfällige Überschüsse zugunsten des Mieters sind ihm binnen 4 Wochen vom Vermieter zu ersetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber als Mit- und Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt wurden, dem Mietern zu verrechnen und dementsprechend auch bereits gelegte Abrechnungen zu ergänzen.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 12 a MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis.

7. Der Mietzins ist im Voraus jeweils am 5. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter verschuldensabhängig für alle, durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Schäden, zu denen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gehören. Daneben hat der Mieter 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.
8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen.
9. Kautions muss vom Mieter keine hinterlegt werden.

#### **§ 4 (Umsatzsteuer)**

1. Der Mieter bestätigt durch Abschluss dieses Mietvertrages und weist während der Vertragslaufzeit in der jeweils von der Finanzverwaltung geforderten Form und Häufigkeit nach, dass er hinsichtlich der laufenden Miete im jeweils gesetzlich geforderten Ausmaß (derzeit nahezu ausschließlich, das ist nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung zumindest zu 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Vermieter optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die Mietzinsverrechnung erfolgt daher jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Sollte sich die im Mietgegenstand ausgeübte Tätigkeit so ändern, dass der Vermieter nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verliert, wird vereinbart, dass sich - und zwar (gegebenenfalls auch rückwirkend) ab dem von der Finanzverwaltung als maßgeblich angesehenen Zeitpunkt - der Hauptmietzins und die für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, die besonderen Aufwendungen sowie die sonstigen gemäß § 3 Pkt.1. weiter verrechenbaren Kosten (zusammen Nebenkosten genannt) während des Jahres monatlich vorgeschriebenen Akontibeträge um den bisher verrechneten Umsatzsteuersatz (derzeit 20 %) als Umsatzsteueräquivalent erhöhen. Die Nebenkosten werden dem Mieter nach Ermittlung ihrer endgültigen Höhe inkl. der vom Vermieter selbst für sie getragenen Umsatzsteuer verrechnet. Die Abrechnung der vom Vermieter selbst getragenen Umsatzsteuer erfolgt mit der Betriebskosten-Jahresabrechnung. Umsatzsteuer wird zum Hauptmietzins und den Nebenkosten nicht verrechnet.
3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Nachteile, die dem Vermieter durch falsche, unvollständige, verspätete oder unterbliebene Informationen über die wesentlichen Umstände im Sinne dieser Regelung entstehen.

#### **§ 5 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)**

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand und alle für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen regelmäßig zu warten und insoweit instandzuhalten und zu erneuern, soweit es sich nicht um die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln und dürfen nicht angebohrt werden. Wasserhähne sind stets dicht zu halten.
2. Im Rahmen der Wartungspflicht ist der Mieter verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer übermäßigen Abnutzung oder durch eine mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen durch ihn, seine Dienstnehmer und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen.
4. 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 zur Durchführung von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln und Werbeträger des Mieters sind im Bedarfsfall (zB. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen nach Voranmeldung zu gestatten. Als wichtiger Grund ist auch die Besichtigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten nach erfolgter Aufkündigung des Mietverhältnisses anzusehen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch bei Gefahr im Verzug im zumutbaren Umfang dafür Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand

zugänglich ist. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, haftet der Mieter für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden.

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 rechtzeitig im Voraus anzuzeigen, Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
8. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt (welcher allenfalls nach vorheriger Rechnungslegung unter Bezugnahme auf die betroffene Fläche - Tür verlangt werden kann), verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf jedweden Aufwandsersatzanspruch.
9. In allen Fällen einer Veränderung hat der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund, Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (zB anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB Kaminbefund, Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten oder Änderungen dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Schäden, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen. Entstehen im Zusammenhang mit den Änderungsmaßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden (zB aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, auf Grund von Mietparteien geltend gemachten Mietzinsminderungen) für den Vermieter Schäden, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen.
11. Unabhängig davon, ob Änderungen des Mieters nach den Bestimmungen des gegenständlichen Mietvertrages zulässig sind oder nicht, hat der Mieter dann, wenn seine Änderungen bei zukünftigen Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters zu zusätzlichen Kosten führen, diese zusätzlichen Kosten dem Vermieter zu ersetzen. Stehen Änderungen des Mieters nachträglichen Andrangs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters entgegen, hat der Mieter seine Änderung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten so abzuändern, dass die erforderliche behördliche Bewilligung erlangt werden kann. Ist die behördliche Bewilligung nur bei gänzlicher Rückgängigmachung der vorgenommenen Änderung des Mieters zu erlangen, ist der Mieter auch zum gänzlichen Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.
12. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss der Versicherung binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachzuweisen.
13. Der Vermieter haftet dem Mieter, den von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, Besuchern, Gästen sowie Dienstnehmern, etc. nur für Schäden, wenn er oder eine Person, für die der Vermieter einzustehen hat, diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Eine Haftung für Schäden, die nur leicht fahrlässig verursacht wurden, wird einvernehmlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden, für die auch bei leichter Fahrlässigkeit gehaftet wird.



**§ 6 (Verbot der Überlassung an Dritte)**

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.

**§ 7 (Rückstellung des Mietgegenstandes)**

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßigem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.
2. Veränderungen an Eingangstür, Schiebetür, Fenster und Heizkörper die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die der Mieter aufgrund eines dem Vermieter obliegenden notwendigen Aufwandes im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB durchgeführt hat.
3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben zu lassen.

**§ 8 (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. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen.
3. Der Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

**§ 9 (Kosten)**

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Der Jahresmietzins beträgt EUR 34.560,00.

Beilagen:

- ./A Planskizze
- ./B Montageplatz der Außen Schilder

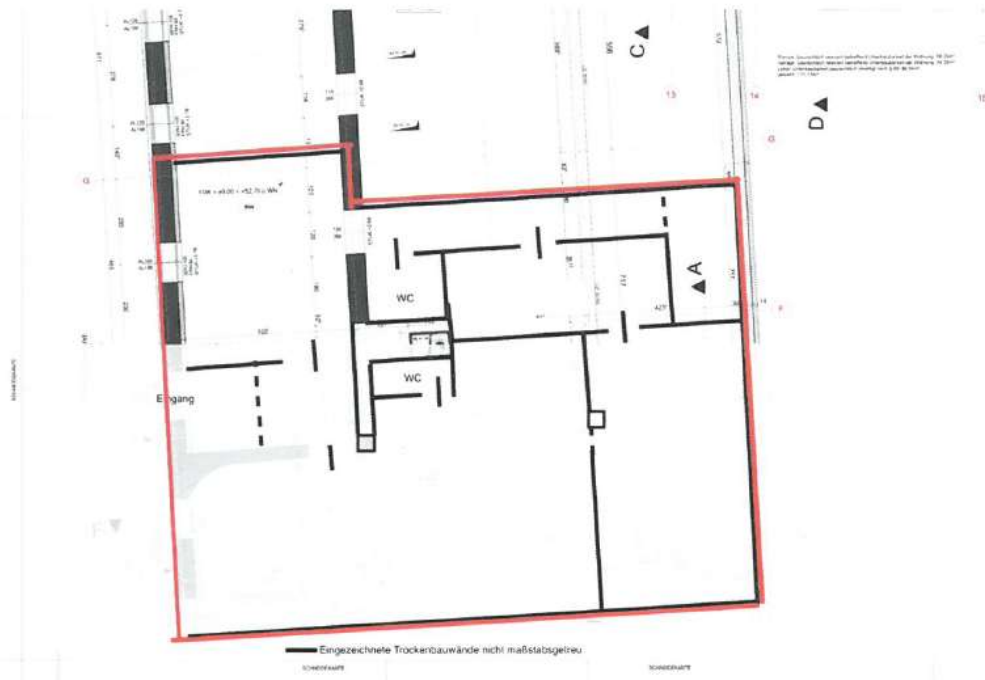
Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 3.4.2023

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

.A



.B



## 6.9.4. Mietvertrag – Fahrradgeschäft 2

### Ausfertigungen

1. Vermieter
2. Mieter

# MIETVERTRAG

Zwischen

OSV 27 Immobilien GmbH  
Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien

als Vermieter

und als Mieter

derzeitige Anschrift

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße Nr.:205 Top Lokal 201 A bestehend aus 1 Raum, mit einer Nutzfläche von ca. 32 m2 wie im angeschlossenen Plan (A) rot umrandet ersichtlich.

Soweit im gegenständlichen Mietvertrag aber nicht ausdrücklich die Nutzung vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes (Plan .A) hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft mitvermietet.

2. Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmungen bereitgestellten Leistungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Internet) haftet.
3. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: **Geschäftslokal ( Fahrradgeschäft, Fahrrad Handel, Fahrrad Reparatur, Lager) .**

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand, alle seine technischen Einrichtungen und auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes, aller seiner technischen Einrichtungen bzw. Anlagen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den behördlichen (zB baurechtlichen, gewerberechtlichen) Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt.
5. Geschäftsschilder oder sonstige Werbeeinrichtungen (-träger) dürfen vom Mieter außerhalb des Mietgegenstandes nur an den vom Vermieter schriftlich zugewiesenen Stellen angebracht werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Geschäftsschilder/Werbeeinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand und die allgemeinen Teile der Liegenschaft nur unter Einhaltung aller behördlichen Vorschriften (zB gewerbebehördlicher, arbeitnehmerschutzrechtlicher Bestimmungen, etc.) verwendet werden und durch den Gebrauch des Mietgegenstandes Dritten kein Schaden entstehen kann. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
7. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten.
8. Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.

### § 2 (Vertragsdauer)

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2024 und wird auf 14 Jahre, sohin bis 30.04.2038 befristet abgeschlossen und endet automatisch zu diesem Termin, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Dem Mieter steht aber das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
2. Die Möglichkeit zur Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

### § 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:  
dem angemessenen Hauptmietzins samt Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe von EUR 345,00  
- dem Anteil an:  
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit: EUR 30,00  
- der Umsatzsteuer von derzeit: EUR 75,00  

---

derzeit Gesamt: EUR 450,00

Festgehalten wird, dass der Mieter bis zum 31.04.2025 nur 300 Euro Gesamtmiete zu leisten hat. Die volle Mietzinszahlung beginnt somit erst ab dem Monat 01.05.2025.

Strom und Heizkosten sind in der Miete bereits inkludiert.

Die Bestimmungen über die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung der Umsatzsteuer sowie über die Veränderung der Mietzinsvereinbarung bei Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters finden sich in § 4.

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.  
Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig im Jänner 2025) in jenem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl für den Monat September des Vorjahres gegenüber der Indexzahl für den Monat September des Vorvorjahres verändert hat, sofern sich die Indexzahl im Vergleich zur Indexzahl der letzten Anpassung um 5% erhöht hat.  
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.  
c) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaubar werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines jeden Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
3. Solange für die Aufteilung und Abrechnung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben sowie der besonderen Aufwendungen die jeweiligen Bestimmungen des WEG zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft maßgeblich sind, richten sich der Umfang, die Aufteilung und die Abrechnung der Betriebskosten, laufenden Abgaben und besonderen Aufwendungen auch gegenüber dem Mieter nach den jeweils zwischen den Miteigentümern geltenden Bestimmungen. Der Mieter hat daher dem Vermieter die Betriebskosten, die laufenden öffentlichen Abgaben sowie die besonderen Aufwendungen jeweils in jenem Umfang und nach jenem Aufteilungsschlüssel zu ersetzen, in dem (nach dem) dem Vermieter diese Kosten im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft jeweils vorgeschrieben werden.
4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihm zur Deckung der unter Punkt §3.3 beschriebenen Kosten zu jedem Monatsersten ein Akontobetrag, und zwar jeweils in derselben Höhe, wie er dem Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft als Mit- und Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, verrechnet wird (Jahrespauschalverrechnung). Fehlbeträge aus den Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter binnen 4 Wochen zu bezahlen, allfällige Überschüsse zugunsten des Mieters sind ihm binnen 4 Wochen vom Vermieter zu ersetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber als Mit- und Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt wurden, dem Mietern zu verrechnen und dementsprechend auch bereits gelegte Abrechnungen zu ergänzen.

6. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 12 a MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis.
7. Der Mietzins ist im Voraus jeweils am 5. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter verschuldensabhängig für alle, durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Schäden, zu denen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gehören. Daneben hat der Mieter 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.
8. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen.
9. Kautions muss vom Mieter keine hinterlegt werden.

#### § 4 (Umsatzsteuer)

1. Der Mieter bestätigt durch Abschluss dieses Mietvertrages und weist während der Vertragslaufzeit in der jeweils von der Finanzverwaltung geforderten Form und Häufigkeit nach, dass er hinsichtlich der laufenden Miete im jeweils gesetzlich geforderten Ausmaß (derzeit nahezu ausschließlich, das ist nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung zumindest zu 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Vermieter optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die Mietzinsverrechnung erfolgt daher jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Sollte sich die im Mietgegenstand ausgeübte Tätigkeit so ändern, dass der Vermieter nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verliert, wird vereinbart, dass sich – und zwar (gegebenenfalls auch rückwirkend) ab dem von der Finanzverwaltung als maßgeblich angesehenen Zeitpunkt – der Hauptmietzins und die für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, die besonderen Aufwendungen sowie die sonstigen gemäß § 3 Pkt.1. weiter verrechenbaren Kosten (zusammen Nebenkosten genannt) während des Jahres monatlich vorgeschriebenen Akontibeträge um den bisher verrechneten Umsatzsteuersatz (derzeit 20 %) als Umsatzsteueräquivalent erhöhen. Die Nebenkosten werden dem Mieter nach Ermittlung ihrer endgültigen Höhe inkl. der vom Vermieter selbst für sie getragenen Umsatzsteuer verrechnet. Die Abrechnung der vom Vermieter selbst getragenen Umsatzsteuer erfolgt mit der Betriebskosten-Jahresabrechnung. Umsatzsteuer wird zum Hauptmietzins und den Nebenkosten nicht verrechnet.
3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Nachteile, die dem Vermieter durch falsche, unvollständige, verspätete oder unterbliebene Informationen über die wesentlichen Umstände im Sinne dieser Regelung entstehen.

#### § 5 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand und alle für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen regelmäßig zu warten und insoweit instandzuhalten und zu erneuern, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln und dürfen nicht angebohrt werden. Wasserhähne sind stets dicht zu halten.
2. Im Rahmen der Wartungspflicht ist der Mieter verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer übermäßigen Abnutzung oder durch eine mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen durch ihn, seine Dienstnehmer und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen.
4. 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 zur Durchführung von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln und Werbeträger des Mieters sind im Bedarfsfall (zB. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen nach Voranmeldung zu gestatten. Als wichtiger Grund ist auch die Besichtigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten nach erfolgter Aufkündigung des Mietverhältnisses anzusehen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch bei Gefahr im Verzug im zumutbaren Umfang dafür Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, haftet der Mieter für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden.
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 rechtzeitig im Voraus anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

7. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
8. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt (welcher allenfalls nur nach vorheriger Rechnungslegung unter Bezugnahme auf die betroffene Fläche - Tür verlangt werden kann), verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf jedweden Aufwandsersatzanspruch.
9. In allen Fällen einer Veränderung hat der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund, Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (zB anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB. Kaminbefund, Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine mögliche Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten oder Änderungen dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Schäden, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen. Entstehen im Zusammenhang mit den Änderungsmaßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden (zB aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, auf Grund von Mietparteien geltend gemachten Mietzinsminderungen) für den Vermieter Schäden, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen.
11. Unabhängig davon, ob Änderungen des Mieters nach den Bestimmungen des gegenständlichen Mietvertrages zulässig sind oder nicht, hat der Mieter dann, wenn seine Änderungen bei zukünftigen Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters zu zusätzlichen Kosten führen, diese zusätzlichen Kosten dem Vermieter zu ersetzen. Stehen Änderungen des Mieters nachträglichen Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters entgegen, hat der Mieter seine Änderung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten so abzuändern, dass die erforderliche behördliche Bewilligung erlangt werden kann. Ist die behördliche Bewilligung nur bei gänzlicher Rückgängigmachung der vorgenommenen Änderung des Mieters zu erlangen, ist der Mieter auch zum gänzlichen Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.
12. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss der Versicherung binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachzuweisen.
13. Der Vermieter haftet dem Mieter, den von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, Besuchern, Gästen sowie Dienstnehmern, etc. nur für Schäden, wenn er oder eine Person, für die der Vermieter einzustehen hat, diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Eine Haftung für Schäden, die nur leicht fahrlässig verursacht wurden, wird einvernehmlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden, für die auch bei leichter Fahrlässigkeit gehaftet wird.

#### **§ 6 (Verbot der Überlassung an Dritte)**

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist unzulässig.

#### **§ 7 (Rückstellung des Mietgegenstandes)**

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.
2. Veränderungen an Eingangstür, Schiebetür, Fenster und Heizkörper die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die der Mieter aufgrund eines dem Vermieter obliegenden notwendigen Aufwandes im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB durchgeführt hat.
3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben zu lassen.

#### **§ 8 (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. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen.
3. Der Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

**§ 9 (Kosten)**

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Der Jahresmietzins beträgt EUR 5.400 Euro, im ersten Jahr 3600 Euro.

**Beilagen:**

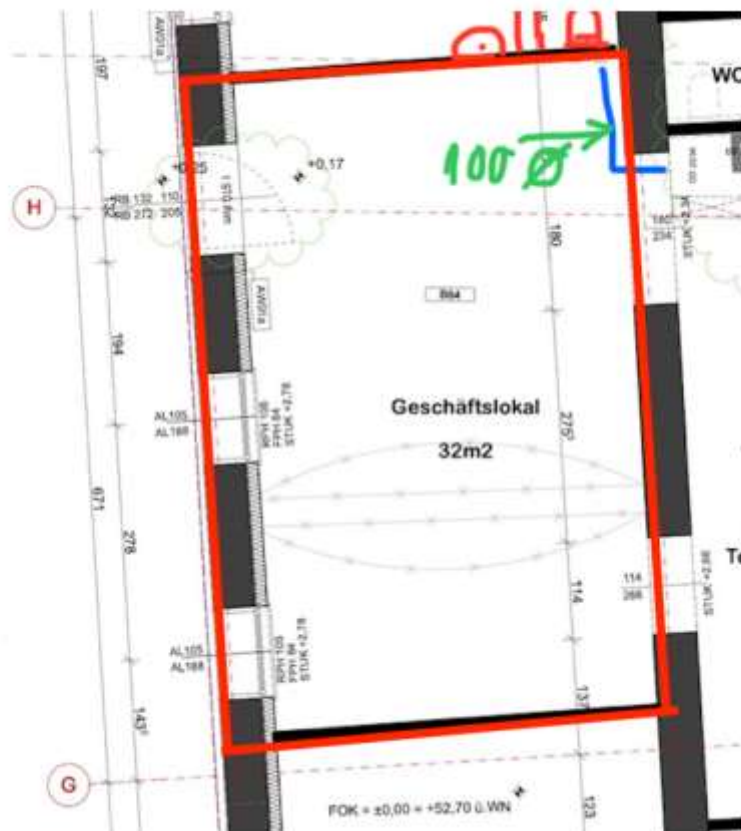
- .A Planskizze
- .B Montageplatz für Außenschilder

Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 24.04.2024

  
\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.9.5. Mietvertrag - NHS Management Kft (Airbnb)

### Ausfertigungen

1. Vermieter
2. Mieter

# MIETVERTRAG

Zwischen  
als Vermieter  
  
und als Mieter

OSV 27 Immobilien GmbH  
Auhofstraße 205/201A, 1130 Wien

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1130 Wien, Auhofstraße Nr.:205 Top Lokal 201 A mit einer Nutzfläche von ca. 300 m2 wie im angeschlossenen Plan (A) gelb markiert ersichtlich.  
  
Soweit im gegenständlichen Mietvertrag aber nicht ausdrücklich die Nutzung vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes (Plan /A) hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft mitvermietet.
2. Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmungen bereitgestellten Leistungen (z.B. Gas, Wasser, Internet) haftet. Stromkosten sind im monatlichen Mietzins enthalten.
3. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: **gewerblicher Zweck**.  
  
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand, alle seine technischen Einrichtungen und auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes, aller seiner technischen Einrichtungen bzw. Anlagen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den behördlichen (zB baurechtlichen, gewerberechtlichen) Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt.
5. Geschäftsschilder oder sonstige Werbeeinrichtungen (-träger) dürfen vom Mieter außerhalb des Mietgegenstandes nur an den vom Vermieter schriftlich zugewiesenen Stellen angebracht werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Geschäftsschilder/Werbeeinrichtungen auf Kosten des Mieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
6. Durch den Gebrauch des Mietgegenstandes hält der Vermieter den Mieter bezüglich Schaden an Dritten vollkommen schad und klaglos.
7. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten.

8. Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.

### § 2 (Vertragsdauer)

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2024 und wird auf 2 Jahre, sohin bis 01.02.2026, befristet abgeschlossen und endet automatisch zu diesem Termin, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Dem Mieter steht aber das Recht zu, vorzeitig den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen. Sollten während dieser Mietvertragsdauer sämtliche Mietzinse in voller Höhe beglichen worden sein, steht dem Mieter das Recht zur Verlängerung - dessen Dauer bei Verlängerung entscheiden wird - zu mit denselben Konditionen.
2. Die Möglichkeit zur Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

### § 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:
- |   |              |
|---|--------------|
| dem angemessenen Hauptmietzins samt Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe von | EUR 3.900,00 |
| - dem Anteil an:  |              |
| - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit:                                      | EUR 600,00   |
| - der Umsatzsteuer von derzeit:   | EUR 900,00   |
| derzeit Gesamt:   | EUR 5.400,00 |

Die Bestimmungen über die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung der Umsatzsteuer sowie über die Veränderung der Mietzinsvereinbarung bei Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters finden sich in § 4.

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig im Jänner 2025) in jenem Ausmaß, in dem sich die Indexzahl für den Monat September des Vorjahres gegenüber der Indexzahl für den Monat September des Vorjahres verändert hat, sofern sich die Indexzahl im Vergleich zur Indexzahl der letzten Anpassung um 5% erhöht hat.
- b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.
- c) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaublich werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des vereinbarten Hauptmietzinses erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines jeden Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten.
3. Solange für die Aufteilung und Abrechnung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben sowie der besonderen Aufwendungen die jeweiligen Bestimmungen der WEG zwischen den Miteigentümern maßgeblich sind, richten sich der Umfang, die Aufteilung und die Abrechnung der Betriebskosten, laufenden Abgaben und besonderen Aufwendungen auch gegenüber dem Mieter nach den jeweils zwischen den Miteigentümern geltenden Bestimmungen. Der Mieter hat daher dem Vermieter die Betriebskosten, die laufenden öffentlichen Abgaben sowie die besonderen Aufwendungen jeweils in jenem Umfang und nach jenem Aufteilungsschlüssel zu ersetzen, in dem (nach dem) dem Vermieter diese Kosten im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Eigentümergemeinschaft jeweils vorgeschrieben werden.
4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihm zur Deckung der unter Punkt §3.3 beschriebenen Kosten zu jedem Monatsersten ein Akontobetrag, und zwar jeweils in derselben Höhe, wie er dem Vermieter im Rahmen der Eigentümergemeinschaft als Mit- und Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, verrechnet wird (Jahrespauschalverrechnung). Fehlbeträge aus den Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter binnen 4 Wochen zu bezahlen, allfällige Überschüsse zugunsten des Mieters sind ihm binnen 4 Wochen vom Vermieter zu ersetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen innerhalb von drei Jahren ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie ihm gegenüber als Mit- und Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt wurden, dem Mietern zu verrechnen und dementsprechend auch bereits gelegte Abrechnungen zu ergänzen.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anwendbarkeit des § 12 a MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis.

7. Der Mietzins ist im Voraus jeweils am 10. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter verschuldensabhängig für alle, durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Schäden, zu denen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gehören. Daneben hat der Mieter 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.

#### § 4 (Umsatzsteuer)

1. Der Mieter bestätigt durch Abschluss dieses Mietvertrages und weist während der Vertragslaufzeit in der jeweils von der Finanzverwaltung geforderten Form und Häufigkeit nach, dass er hinsichtlich der laufenden Miete im jeweils gesetzlich geforderten Ausmaß (derzeit nahezu ausschließlich, das ist nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung zumindest zu 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.  
Der Vermieter optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die Mietzinsverrechnung erfolgt daher jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Sollte sich die im Mietgegenstand ausgeübte Tätigkeit so ändern, dass der Vermieter nicht mehr zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug verliert, wird vereinbart, dass sich – und zwar (gegebenenfalls auch rückwirkend) ab dem von der Finanzverwaltung als maßgeblich angesehenen Zeitpunkt – der Hauptmietzins und die für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, die besonderen Aufwendungen sowie die sonstigen gemäß § 3 Pkt.1. weiter verrechenbaren Kosten (zusammen Nebenkosten genannt) während des Jahres monatlich vorgeschriebenen Akontibeträge um den bisher verrechneten Umsatzsteuersatz (derzeit 20 %) als Umsatzsteueräquivalent erhöhen. Die Nebenkosten werden dem Mieter nach Ermittlung ihrer endgültigen Höhe inkl. der vom Vermieter selbst für sie getragenen Umsatzsteuer verrechnet. Die Abrechnung der vom Vermieter selbst getragenen Umsatzsteuer erfolgt mit der Betriebskosten-Jahresabrechnung.  
Umsatzsteuer wird zum Hauptmietzins und den Nebenkosten nicht verrechnet.
3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Nachteile, die dem Vermieter durch falsche, unvollständige, verspätete oder unterbliebene Informationen über die wesentlichen Umstände im Sinne dieser Regelung entstehen.

#### § 5 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand und alle für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen regelmäßig zu warten und insoweit instandzuhalten und zu erneuern, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln und dürfen nicht angebohrt werden. Wasserhähne sind stets dicht zu halten.
2. Im Rahmen der Wartungspflicht ist der Mieter verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer übermäßigen Abnutzung oder durch eine mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen durch ihn, seine Dienstnehmer und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen.
4. 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 zur Durchführung von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln und Werbeträger des Mieters sind im Bedarfsfall (zB. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen nach Voranmeldung zu gestatten. Als wichtiger Grund ist auch die Besichtigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten nach erfolgter Aufkündigung des Mietverhältnisses anzusehen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch bei Gefahr im Verzug im zumutbaren Umfang dafür Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, haftet der Mieter für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden.
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 rechtzeitig im Voraus anzuzeigen, Erforderlichenfalls sind über Verlangen des Vermieters entsprechende planliche Darstellungen vorzulegen. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Soweit dem Vermieter in diesem Zusammenhang Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
8. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt (welcher allenfalls nur nach vorheriger Rechnungslegung unter Bezugnahme auf die betroffene Fläche - Tür verlangt werden kann), verzichtet der

- Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf jedweden Aufwandsersatzanspruch.
9. In allen Fällen einer Veränderung hat der Mieter auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund, Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (zB anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB. Kaminbefund, Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine mögliche Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
  10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten oder Änderungen dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) und Schäden, die er oder die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen verschuldetermaßen verursacht haben, unverzüglich zu ersetzen. Entstehen im Zusammenhang mit den Änderungsmaßnahmen des Mieters unabhängig von einem Verschulden (zB aus den nachbarrechtlichen Bestimmungen der §§ 364 ff ABGB, auf Grund von Mietparteien geltend gemachten Mietzinsminderungen) für den Vermieter Schäden, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter auch unabhängig von seinem Verschulden oder dem Verschulden der von ihm beauftragten Firmen vollkommen schad- und klaglos zu halten bzw. alle Schäden zu ersetzen.
  11. Unabhängig davon, ob Änderungen des Mieters nach den Bestimmungen des gegenständlichen Mietvertrages zulässig sind oder nicht, hat der Mieter dann, wenn seine Änderungen bei zukünftigen Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters zu zusätzlichen Kosten führen, diese zusätzlichen Kosten dem Vermieter zu ersetzen. Stehen Änderungen des Mieters nachträglichen Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters entgegen, hat der Mieter seine Änderung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten so abzuändern, dass die erforderliche behördliche Bewilligung erlangt werden kann. Ist die behördliche Bewilligung nur bei gänzlicher Rückgängigmachung der vorgenommenen Änderung des Mieters zu erlangen, ist der Mieter auch zum gänzlichen Rückbau auf seine Kosten verpflichtet.
  12. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss der Versicherung binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachzuweisen.
  13. Der Vermieter haftet dem Mieter, den von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, Besuchern, Gästen sowie Dienstnehmern, etc. nur für Schäden, wenn er oder eine Person, für die der Vermieter einzustehen hat, diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Eine Haftung für Schäden, die nur leicht fahrlässig verursacht wurden, wird einvernehmlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden, für die auch bei leichter Fahrlässigkeit gehaftet wird.

#### § 6 (Verbot der Überlassung an Dritte)

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist zulässig.

#### § 7 (Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.
2. Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die ursprüngliche Wandfarbe muss nicht wiederhergestellt werden. Dies gilt jedoch nicht für Veränderungen, die der Mieter aufgrund eines dem Vermieter obliegenden notwendigen Aufwandes im Sinne der §§ 1036, 1096 ABGB durchgeführt hat.
3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben zu lassen.
4. Die eingebauten erweiternden Sanitäranlagen müssen bei Rückgabe nicht zurückgestellt werden.

#### § 8 (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. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen.
3. Der Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

#### § 9 (Kosten)

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Der Jahresmietzins beträgt EUR 64.800,00.


**Beilagen:**

/A Plan

Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 01.02.2024

  
Vermieter

  
Mieter

/A Plan



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.10. Betriebskosten 2024



OSV 27 Immobilien GmbH  
Vinzenz-Heß-Gasse 8/201A  
1130 Wien

Objekt: 5/13081  
UID: ATU71600706  
Kundennummer: 2130812802  
EDV Nr: 280  
Betreuer: Barbora Fizer  
E-Mail: b.fizer@imv.co.at  
Tel: 01/5866955 268

Objekt: 1130, WEG VINZENZ-HEß-GASSE  
8/AUHOFSTR.205/  
Top: Geschäft/Lokal/201A  
Bestandnehmer: OSV 27 Immobilien GmbH  
Top(s): 201A



Zahlen mit QR-Code

### Dauerrechnung ab Jänner 2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG Vinzenz-Heß-Gasse 8/Auhofstr. 205/ Aichbühelgasse 5/Lilienberggasse 10

Rechnungsnr. 2024/13081/28 - DUPLIKAT  
Belegdatum: 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Dauerrechnung ab **Jänner 2024**.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage 1	139,50	0	0,00	139,50
Betriebskostenkonto	855,60	20	171,12	1.026,72
Warmwasserkonto	168,21	20	33,64	201,85
Heizkostenkonto	448,55	20	89,71	538,26
<b>Gesamt EUR</b>	<b>1.611,86</b>		<b>294,47</b>	<b>1.906,33</b>

Der zu zahlende Bruttobetrag wird monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats von Ihrem Bankkonto

BIC: SPNGAT21XXX, IBAN: AT842024105000079409  
unter der Mandatsreferenz 5-13081-2130812802 und der Creditor ID  
AT59ZZZ00000002560

eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen  
IMV Immobilien Management GmbH

IMV Immobilien  
Management GmbH  
Paulanergasse 15  
1040 Wien

T +43 1/586 69 55-0  
F +43 1/586 57 13  
office@imv.co.at  
www.imv.co.at

FN 36543s  
Handelsgericht Wien  
ATU 42745106

*Wir machen das*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.11. Vorausschau 2024



Ihre Immobilie Objektadresse: 1130 Wien, Vinzenz-Heß-G. 8/Auhofstr. 205/Aichbühelg. 5/Lilienbergg. 10  
Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Inflation ist das bestimmende wirtschaftliche Thema des Jahres. Viele Länder kämpfen mit steigenden Preisen - im europäischen Vergleich ist die Inflation in Österreich jedoch besonders hoch. Hierzulande ist die Teuerung vor allem in den Konsumbereichen Wohnen und Energie zu beobachten. Das schlägt sich in steigenden Betriebskosten nieder. Um in dieser herausfordernden Lage ein Optimum für Sie zu erreichen, braucht es daher als Ihrer Hausverwaltung besonderes Geschick und langjähriges Know How.

Bitte finden Sie nachfolgend, was das insbesondere im nächsten Jahr für Sie bedeutet – alle Informationen sind natürlich auch online für Sie einsehbar (alle Beträge netto).

### 1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt

Folgende Maßnahmen haben wir vorgenommen, um die Lebensdauer von Gebäude und Haustechnik zu verlängern und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten:

- Rodung und Ersatzpflanzung
- 52 Stück Eckschutzwinkeln für das Stiegenhaus
- Malerarbeiten im Allgemeinbereich/Fassade u. Stiegenhaus
- Aktualisierung des Energieausweises
- Laufende Instandsetzungsmaßnahmen
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Errichtung eines Lastmanagements für E-Ladestationen

### 2. Energiepreisentwicklung

Wie Sie es bereits aus den vergangenen Jahren gewohnt sind, haben wir als Ihre Hausverwaltung den gesamten Gas- und Strombedarf für die Allgemeinflächen aller von uns verwalteten Liegenschaften zu einem besonders günstigen Fixpreis auch wieder für das Jahr 2024 eingekauft. Diese betragen für das Jahr 2024:

für Strom ca. EUR 153,80 €/MWh = EUR 0,15380/kWh

für Gas ca EUR 59,48/MWh = EUR € 0,05948/kWh

Die angeführten Preise liegen somit ein Vielfaches unter dem derzeitigen Marktpreis.

T +43 1/586 69 55-0  
 office@imv.co.at  
 www.imv.co.at

Rev.Nr. 431

*Wir machen das*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 3. Vorgesehene Investitionen 2024

Für Ihre Immobilie sind derzeit keine größeren Werterhaltungsmaßnahmen geplant.

### 4. Vorausschau Budget 2024

Folgende Aufwendungen (Wertanpassungen berücksichtigt) sind für das kommende Jahr geplant:

Allgemeine Betriebskosten 2024 Lokale	€ 13.580,00
Betriebskosten Wohnungen	€ 66.744,00
Betriebskosten Warmwasser 2024	€ 12.367,00
Betriebskosten Heizung 2024	€ 15.460,00
Betriebskosten Garage 2024	€ 4.800,00
Beiträge zur Rücklage 2024	€ 16.690,00
Beiträge zur Rücklage Garage 2024	€ 800,00

Diese Aufwendungen sind auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen geschätzt und bilden die Berechnungsbasis der monatlichen Akontozahlungen, die ab Jänner 2024 verrechnet werden.

### 6. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen

	monatliches Akonto 2023	monatliches Akonto 2024
Allgemeine Betriebskosten Lokale	€ 1,82 / ANT	€ 1,84 / ANT
Betriebskosten Wohnungen	€ 1,85 / ANT	€ 2,00 / ANT
Betriebskosten Warmwasser	€ 0,50 / m <sup>2</sup>	€ 0,40 / m <sup>2</sup>
Betriebskosten Heizung	€ 0,70 / m <sup>2</sup>	€ 0,50 / m <sup>2</sup>
Betriebskosten Garage	€ 1,30 / ANT	€ 1,20 / ANT
Beiträge zur Rücklage	€ 0,50 / ANT	€ 0,50 / ANT
Beiträge zur Rücklage Garage	€ 0,20 / ANT	€ 0,20 / ANT

### 6. Rücklage – so sorgen wir vor

Notwendige Reparaturen und wichtige Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchgeführt werden können. Dafür sparen wir für Sie die Rücklagen an.

Rücklagenentwicklung:

	2021	2022	2023
01.01.	€ 10.011,00	€ 23.864,50	€ 17.417,09
31.12.	€ 23.864,50	€ 17.417,09	€ 15.356,98 *)

\*) Stand: 30.09.2023

### **7. Kontaktlose Kommunikation – sicherer Zugriff auf Ihre Daten von zuhause und unterwegs**

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass eine Verfügbarkeit von Daten und die Erreichbarkeit der Hausverwaltung für unsere Kunden immer wichtiger werden. Daher möchten wir unser Online-Angebot für Sie in Erinnerung rufen: Mit IMV, der neuartigen App, realisieren wir kontaktlose Kommunikation und innovative Services - direkt, schnell und einfach, aber ohne persönliche Begegnung.

Informieren Sie sich gleich unter <https://imv.co.at> oder fordern Sie Ihren persönlichen Zugangscode an

<https://portal.imv.co.at>

### **8. A1 Internet exklusiv für unsere Kunden**

Das Thema der Digitalisierung ist im privaten und beruflichen Bereich wichtiger denn je und hat durch COVID-19 noch mehr an Bedeutung gewonnen. Durch eine veränderte Arbeits- und Schulwelt (Homeoffice/Homeschooling) ist ein schnelles und stabiles Internet für die gesamte Familie zu einem wichtigen Ausstattungsmerkmal der eigenen 4 Wände geworden.

In Kooperation mit A1 freut es uns, ein spezielles Angebot, exklusiv für unsere Kunden anbieten zu können. Nähere Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Flyer.

### **9. Erweiterung Dienstleistungsangebot - Bautechnische Leistungen**

Es freut uns Ihnen mitteilen zu können, dass wir mit der Gründung der Themis Baumanagement GmbH im 1. Halbjahr 2023 unser Dienstleistungsangebot für Sie im Bereich bautechnischer Leistungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe erweitern konnten. Neben der Umsetzung der Objektsicherheitsbegehungen gemäß Ö-Norm B1300 für Ihr Objekt, die im Bestbieterverfahren ermittelt wurde und der klassischen Bauverwaltung ist es uns nun auch möglich, zusätzlich technische Leistungen wie die örtliche Bauaufsicht oder die Baustellenkoordination anzubieten. Dabei profitieren Sie neben besonders konkurrenzfähigen Preisen von den Synergien und kurzer Informationswege innerhalb der Unternehmensgruppe.

Als Ihr Immobilienmanager arbeiten wir ständig daran, schon heute zu verstehen, wie die Menschen morgen leben werden. Noch vor zwei Jahren hätte niemand den rasanten Zinsanstieg und die aktuelle Entwicklung in der Immobilienbranche für möglich gehalten. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sind für uns daher zu Kernaufgaben eines guten Managements geworden, um uns rasch auf ständig neue Gegebenheiten einstellen zu können.

In den letzten Jahren kamen wir vom Regen in die Traufe: Wir mussten aus der Corona-Krise lernen, Supply-Chain-Probleme lösen und steigende Rohstoffpreise bewältigen. Solche Rahmenbedingungen erfordern vor allem: Schnelligkeit, langjährige Erfahrung und die Kraft des Branchenführers

Und ein flexibles Management, das sich rasch auf neue Situationen einstellen kann: Wir machen das.



Mit großem Dank für Ihr Vertrauen wünschen wir Ihnen viel Gutes und Gesundheit im neuen Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Mag. Markus Woratschek e.h.  
Geschäftsführer

Claudia Pfeiffer e.h.  
Leitung Wohnungseigentum

Beilagen:     Dauerrechnung  
                  A1 Flyer

*PS: Wie bereits schon aus dem letzten Jahr bekannt, konnten wir im Zuge unserer Verhandlungen mit dem Energielieferanten Kelag ein spezielles Angebot exklusiv für unsere Kunden vereinbaren: Optimieren Sie jetzt Ihre persönliche Energieversorgung in Ihrer Wohnung. Informationen und Wechsel: [www.kelag.at/imv](http://www.kelag.at/imv) oder 0463 525 5054.*

**6.12. Protokoll der Eigentümerversammlung, 13.03.2024**

**PROTOKOLL  
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**



**1130 Wien, Vinzenz-Heß-G. 8/Auhofstr.  
205/Aichbühelg. 5/Lilienbergg. 10  
am  
13.03.2024**

**ANWESENHEIT:**

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	976/3729 = 27 %
IMV:	Claudia Pfeiffer	Leitung und Verwalterin
BEGINN:	18.00 UHR	
ORT:	Heuriger Schneider-Gössl	1130 WIEN
VERFASSER:	Claudia Pfeiffer	

**TAGESORDNUNG**

- Begrüßung
- Finanzbericht
- Allfälliges

**BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM**

Frau Claudia Pfeiffer begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer. Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer Tel.: 01/586 69 55 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr.

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung und Verwaltung	Claudia Pfeiffer	DW: 300	c.pfeiffer@imv.co.at
Assistenz	Angelika Kraj	DW: 305	a.kraj@imv.co.at
Buchhaltung	Barbora Fizer	DW: 268	b.fizer@imv.co.at
24 h Notruf (Notfälle)	(außerhalb der Bürozeiten)	0664/4000 190	

**FINANZBERICHT****BETRIEBSKOSTEN:**

Derzeit werden folgende jährliche Akkontobeiträge eingehoben:

Betriebskosten Wohnungen	€	66.744,00/€ 2,00/Ant.
Betriebskosten Lokale	€	13.580,00/€ 1,84/Ant.
Heizkosten:	€	15.460,00/€ 0,50/m <sup>2</sup>
Warmwasser:	€	12.367,00/€ 0,40/m <sup>2</sup>
Betriebskosten Garage	€	4.800,00/€ 1,20/Ant.

**RÜCKLAGE:**

Anschließend gibt Frau Claudia Pfeiffer den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 04.03.2024 bekannt:

Rücklage Gebäude	€	20.637,63
Rücklage Garage	€	833,97

Die derzeitigen Einnahmen stellen sich wie folgt da:

Rücklage Gebäude	€	16.690,00/€ 0,50/Ant.
Rücklage Garage	€	833,97/€ 0,20/Ant.

Zur Rücklage informiert Frau Pfeiffer, dass das Gebäude bereits die 6 Jahre erreicht hat, in welchen die gesetzliche Mindestdotierung von € 0,90/m<sup>2</sup> nicht zwingend anzuwenden ist. Daher wird die monatl. Vorschreibung der Rücklage mit 01.05.2024 entsprechend angehoben, das ergibt künftig jährliche Rücklageneinnahmen von € 30.034,80. Es liegt bereits die Abrechnung 2023 vor, diese ergibt bei den Heiz- und Warmwasserkosten ein Guthaben. Die Vorschreibungen für diese beiden Betriebskostenpositionen wurden bereits mit 01.01.2024 gesenkt.

## ALLFÄLLIGES

### Bänke im Allgemeinbereich

Frau Pfeiffer informiert, dass das Holz der Bänke im Allgemeinbereich und am Kinderspielplatz überarbeitet gehört, da die Gefahr besteht, dass Schiefer herausstehen und sich jemand verletzt. Herr Wochinz hat sich gemeinsam mit Herrn Köfinger der Angelegenheit angenommen und bereits wegen eines witterungsbeständigen Holzes umgeschaut.

### Sandtausch Spielplatz

Die Verwaltung wird den Tausch des Spielsandes veranlassen. Ebenso werden sich die Eigentümer intern absprechen, den Spielplatz schöner zu gestalten.

### Großer Baum Liegenschaft

Die Verwaltung wird den Baum auf Verkehrssicherheit überprüfen lassen.

### Gestaltung kleine Grünflächen Allgemeinbereich

*Dieses Thema wurde nach der Versammlung von Herrn Köfinger an die Verwaltung herangetragen. Er hat sich bis dato um diese Flächen gekümmert und wünscht sich eine gemeinsame Lösung für eine alternative Gestaltung.*

### Wechsel Gebäudeversicherung

Der Wohnungseigentümer Herr Pieler hat bereits in der letzten Versammlung angeboten, den bestehenden Versicherungsvertrag zu überprüfen und einen Wechsel zur Uniqua vorzunehmen. Im Zuge dessen wurde eine Neubewertung der Liegenschaft durchgeführt, um eine Unterversicherung zu vermeiden.

Die Versicherungssumme der Wienerstädtischen betrug nach der letzten Anpassung rund € 10.888.000,-. Aufgrund des Gutachtens ergibt sich ein Neubauwert € 13.990.000,00 mit einem Prämiensatz von 0,76 Promille. Die neue Polizze enthält eine Erweiterung der Deckungen, wie Nat-Kat.Deckung, Graffiti, Kanalrückstau, Überflutung, etc. Die Erhöhung der Prämie ergibt sich nun aus der Erhöhung der Versicherungssumme. Entsprechend erhöht sich Versicherungsprämie auf halbjährlich € 6.282,92.

Frau Pfeiffer wird überprüfen, ob die Uniqua die Dauerrabattrückforderung der Wr. Städtischen übernommen hat und mit Herrn Pieler abklären.

Klage OSV 27 Immobilien

Frau Pfeiffer informiert die Anwesenden, dass gegen den Eigentümer der Lokale eine Klage wegen nicht einbezahlter Vorschreibungen über € 4.500,00 läuft (ohne Berücksichtigung der Zinsen etc.).

Trotz Fälligkeit und Mahnung der angeführten Bewirtschaftungskosten haftet der klagsgegenständliche Betrag unberichtigt aus. Es wurde somit auch gemäß Wohnungseigentumsgesetz bereits der Antrag auf Klagsanmerkung im Grundbuch gem § 27 (2) WEG an EZ 21, KG 01203 Hacking, 465/3729-Ant., BLNr 178 gestellt.

Frau Claudia Pfeiffer bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt.

Gez. Claudia Pfeiffer

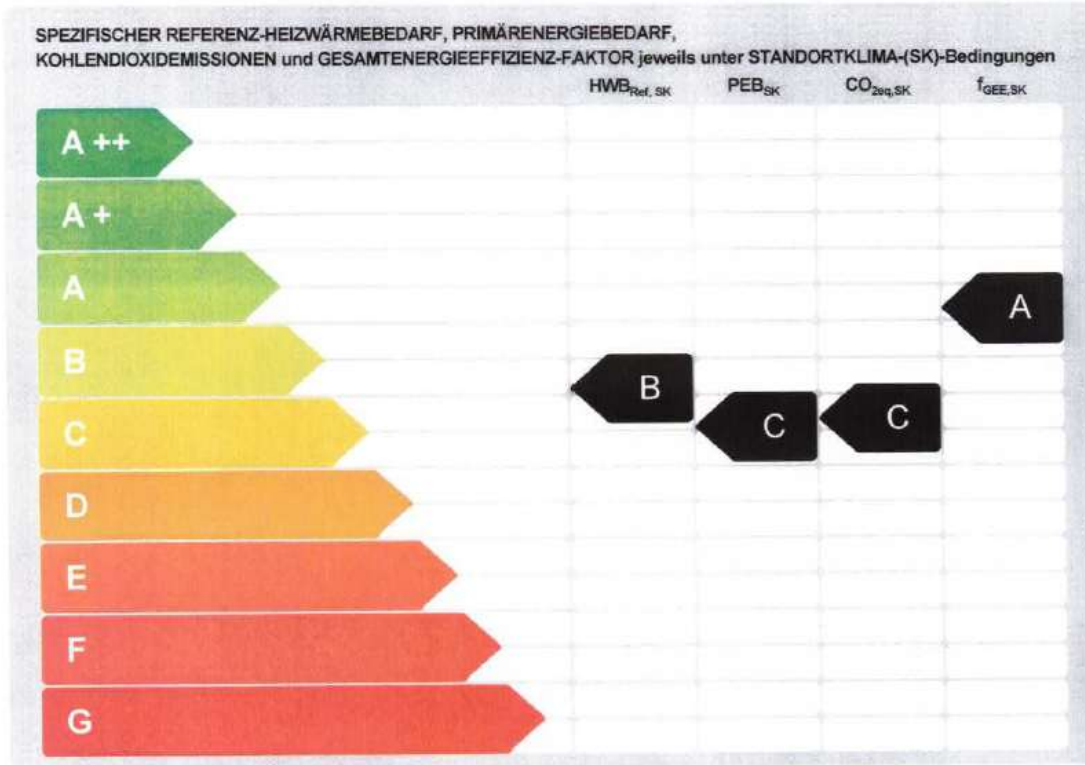
Wien, 15.03.2024

Beilagen: Anwesenheitsliste

**6.13. Energieausweis**  
**6.13.1. Energieausweis Verkaufsstätte**

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude**  
 OIB Österreichischer Institut für Bautechnik OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	VINZENZ-HEIß-GASSE 8 - Verkaufsstätte	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	EG - 1.OG	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Vinzenz-Heiß-Gasse 8	Katastralgemeinde	Hacking
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1203
Grundstücksnr.	57	Seehöhe	190 m



**HWR<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWR:** Der Warmwasserserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BEFEB:** Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

**BEFEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

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

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

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, zuzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE,SK</sub>:** 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:** Das Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudelastort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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. 2015/2444/EU vom 30. Mai 2015 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2019-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo 3D Plus" Software, ETU GmbH, Version 6.7.4 vom 11.01.2023, www.etu.at

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAU- UND  
TECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 081,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	234 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	865,4 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 862 K·d	Solarthermie	— m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3 750,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 849,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,03 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEK-Wert	20,12	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungs-System	—

EA-ART: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 42,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = 47,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* <sub>SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = 132,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEB,SK</sub> = 0,83
Erneuerbarer Anteil	Effizienzsteigerung (Punkt 5.2.3 c)

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 51 671 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 47,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 58 731 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 54,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 5 486 kWh/a	WWWB = 5,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 85 432 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 79,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,45
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,29
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,49
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSE</sub> = 5 344 kWh/a	BSB = 4,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB,SK</sub> = 35 730 kWh/a	KB <sub>SK</sub> = 33,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB,SK</sub> = — kWh/a	KEB <sub>SK</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ,K</sub> = —
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BfEB,SK</sub> = — kWh/a	BfEB <sub>SK</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BfEB</sub> = 61 094 kWh/a	BfEB = 56,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 151 871 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 140,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 202 698 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 187,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht,SK</sub> = 161 678 kWh/a	PEB <sub>nicht,SK</sub> = 149,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erntl,SK</sub> = 41 020 kWh/a	PEB <sub>erntl,SK</sub> = 37,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 35 167 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 33,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEB,SK</sub> = 0,83
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = — kWh/a	FVE <sub>Export,SK</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1570939
Ausstellungsdatum	14.06.2023
Gültigkeitsdatum	13.06.2033
Geschäftszahl	

ErstellerIn: Architekturbüro Kops

Unterschrift:



ARCHITEKT  
DIPL.-ING.(FH) RENÉ KOPS, M.A.  
STAATLICH BEFUGTER UND BEIREDETER ZMLTECHNIKER  
A-1030 Wien, Reiserstraße 32/16  
T +376 220 1066 2984

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

"Gebäudeprof Duo 3D Plus" Software, ETU GmbH, Version 6.7.4 vom 11.01.2023, www.etu.at

**Mag. Georg Strafella**

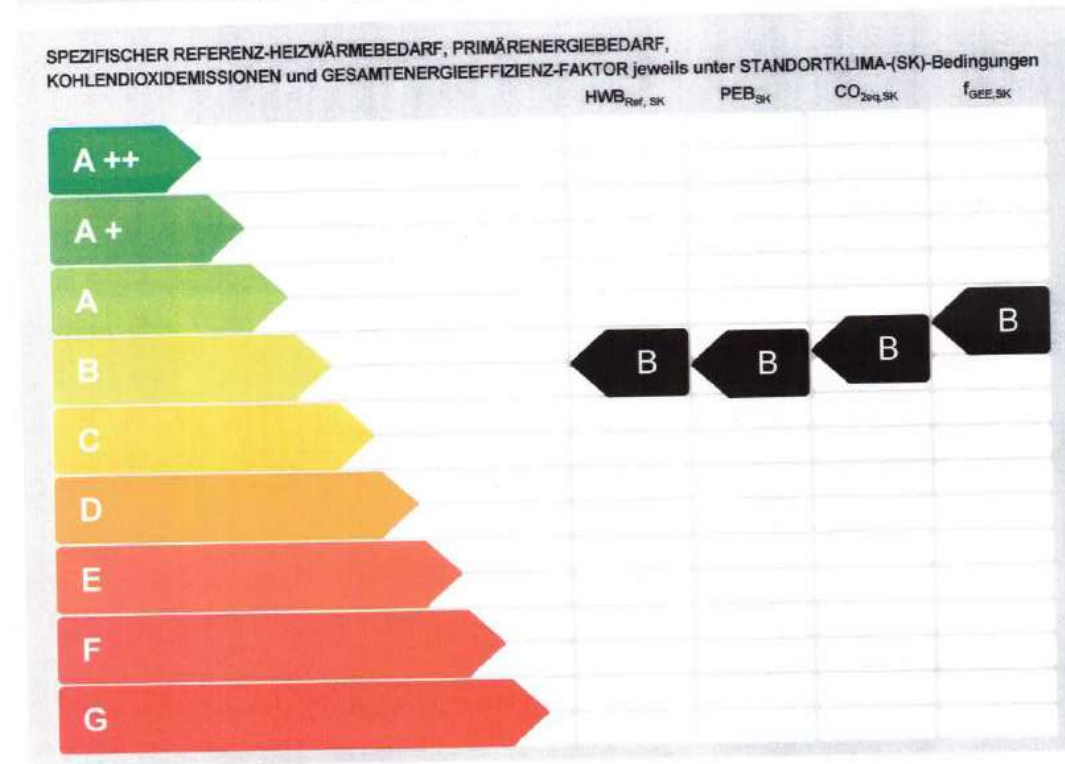
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 6.13.2. Energieausweis Wohnen

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB OBERÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	VINZENZ-HEIß-GASSE 8 - Wohnen	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	EG - DG	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Vinzenz-Heiß-Gasse 8	Katastralgemeinde	Hacking
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1203
Grundstücksnr.	57	Seehöhe	190 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 Wärmedrückgewinnung, 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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf zuzüglich 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 allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>renew</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-renew</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2016-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo 3D Plus" Software, ETU GmbH, Version 6.7.4 vom 11.01.2023, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-ART:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	3 334,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	200 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	2 667,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 662 K·d	Solarthermie	— m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	11 105,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 365,7 m <sup>2</sup>	Nom.-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher:	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,54 m	mittlerer U-Wert	0,33 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEK <sub>U</sub> -Wert	22,11	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 33,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = 33,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = 84,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,SK</sub> = 0,86
Erneuerbarer Anteil	—

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 128 029 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 38,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 128 029 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 38,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 34 081 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 223 582 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 67,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>RWZ,WW</sub> = 2,85
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>RWZ,RH</sub> = 0,99
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>RWZ,H</sub> = 1,38
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>Strom,SK</sub> = 75 951 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 299 533 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 89,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 421 778 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 126,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>NEU</sub>,SK</sub> = 315 556 kWh/a	PEB <sub>NEU,SK</sub> = 94,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ER</sub>,SK</sub> = 106 222 kWh/a	PEB <sub>ER,SK</sub> = 31,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq,SK</sub> = 70 502 kg/a	CO <sub>2</sub> eq,SK = 21,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,86
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = — kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1570939
Ausstellungsdatum	14.06.2023
Gültigkeitsdatum	13.06.2033
Geschäftszahl	



Architekt  
Dipl.-Ing. (FH) René Kops, M.A.  
Staatlich befugter und beeideter ZVL-Techniker  
A-1030 Wien, Reissnerstraße 32/16  
T 01-715 23 23 M 0681-1066 2984

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.

\*Gebäudeprof Duo 3D Plus® Software, ETU GmbH, Version 6.7.4 vom 11.01.2023, www.etu.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger