

ANHANG

MIETVERTRAG

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen

St. Veit Gasse 37
1130 Wien
in Folge kurz „Mieter“

und

Ablocare Vermietung GmbH

vertreten durch Franz Dornhofer

p.A. WKG Immobilieninvest GmbH, Weißes Kreuz Gasse 4/10, 2340 Mödling
in Folge kurz „Vermieter“

I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt das im EG des Hauses 1130 Wien, St. Veitgasse 37, EZ 230, GB 01215 Unter St.Veit, BG Hietzing, gelegene GL 3 und 4 im Ausmaß von zusammen 68,71 m², ordnungsgemäß ausgestattet wie gesehen und besichtigt.
2. Alle genannten Flächenangaben sind Planmaße. Abweichungen von +/- 5 % vom Naturmaß bleiben hinsichtlich des Hauptmietzinses unberücksichtigt. Bei darüberhinausgehenden Abweichungen wird die gesamte Abweichung voll berücksichtigt. Der Mieter erklärt, das Bestandsobjekt zu kennen und auch die Größe des Objekts begutachtet zu haben, sodass aus einer allfälligen Mindergröße keine Ansprüche gegen den Vermieter abgeleitet werden können.
3. Es besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder udgl. dürfen außerhalb der Beständräumlichkeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Rahmen des Ortsüblichen und nach Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen angebracht werden, wobei jedenfalls auf das einheitliche Bild der Hausfassade und die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter Bedacht zu nehmen ist. Die von der Mieterin mit E-Mail vom 23.9.2025 angekündigten Änderungen und Verbesserungen am Mietgegenstand werden vom Vermieter ausdrücklich genehmigt.

II. MIETZWECK

1. Der Mieter mietet die Top-Nr. 3+4 im Rahmen der behördlichen Zulässigkeit zum **Betrieb eines Friseursalons**. Für die Einholung aller, über die bestehende Baubewilligung hinausgehende, insbesondere gewerbliche und sonstige behördliche Genehmigungen ist der Mieter selbst verantwortlich. Ebenso haftet der Mieter für die Erfüllung aller gewerblichen und sonstigen behördlichen Bestimmungen und Auflagen, die mit der Nutzung des Mietobjektes im

Quelle: eigene Darstellung: Mietvertragskopien übermittelt durch Verpflichtetenvertreter per Mail vom 8.7.2026 und gleichlautend durch Mieterin am 15.7.2026 – Mieterangaben entfernt

Zusammenhang stehen, auch wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bekannt sind.

2. Wird dies vom Mieter nicht eingehalten, bewirkt dies den Wegfall der Geschäftsgrundlage und berechtigt den Vermieter zur Auflösung des Vertrages gemäß Pkt. VIII. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. VERTRAGSDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt mit **01.09.2025**.

2. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von **2 Jahren** befristet abgeschlossen und endet somit am **31.08.2027**, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

3. Dem Mieter wird die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten eingeräumt. Die Möglichkeiten der vorzeitigen Auflösung durch den Vermieter aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

IV. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

1. Die Übergabe des Objekts ist bereits erfolgt. Der Mieter bestätigt, das Objekt mängelfrei, lediglich mit den üblichen Abnutzungen, übernommen zu haben.

2. Zusätzliche Ausstattungsarbeiten, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und haben keinen Einfluss auf den Beginn der Mietzeit.

V. MIETENTGELT

Das Mietentgelt besteht aus:

- dem laufenden Hauptmietzins
- dem Anteil an Betriebs-, Klima-, Heizkosten und öffentlichen Abgaben - der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe

1. HAUPTMIETZINS

1.0. Der monatliche Hauptmietzins für die Bestandräumlichkeiten Top 3+4, der von den Vertragsparteien als angemessen erachtet wird, beträgt netto **EUR 13 pro Quadratmeter**.

1.1 Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 wertbeständig erhalten wird, wobei eine Verringerung des Hauptmietzinses ausgeschlossen wird.

1.2 Der Hauptmietzins erhöht sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der Verbraucherpreisindex 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Erhöhung ist die für September 2025 verlautbarte Indexzahl. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl ein Vergleich möglich ist und somit die Erhöhung des Hauptmietzinses feststeht, ist der erhöhte Hauptmietzins gemäß Vorschreibung durch den Vermieter zur nächsten Entgeltfälligkeit zu bezahlen. Selbst wenn der Vermieter den Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht

das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB).

1.3 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.

2. BETRIEBS- KLIMA-, HEIZKOSTEN UND ÖFFENTLICHE ABGABEN

2.1 Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch die Nutzer entstehen.

Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zählen dazu die Energiekosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, die Kosten der Hausverwaltung, entsprechend der zwischen Hauseigentümer und Hausverwaltung abgeschlossenen Vereinbarung, Haftpflicht- und Feuerversicherung, sowie Versicherung von Glasbruch, Sturmschäden, Wasserleitungsschäden, öffentliche Abgaben, Energiekosten sowie Kosten allgemeiner Anlagen für Beheizung und allfälliger Klimatisierung, Hausbetreuung bzw. Service und Erneuerung, Wartung und Überwachung der technische Einrichtungen incl. Kosten aus Vollwartungsverträgen wie z.B.: Lift, Beleuchtung, allgemeine Anlagen für Beheizung, Klimatisierung und dgl. sowie sonstige im Mietrechtsgesetz genannten BK-Positionen.

2.2 Jedenfalls kann der Vermieter alle jene Beträge, welche ihm aus den obig genannten oder ähnlichen Titeln als Eigentümer hinsichtlich des Bestandobjektes zur Zahlung vorgeschrieben werden, dem Mieter als Betriebskosten im Sinne dieses Vertragspunktes weiterverrechnen.

2.3 Im Haus ist ein Personenaufzug vorhanden. Der Mieter ist berechtigt, den Personenaufzug zu benützen, verpflichtet sich jedoch auch, seinen Anteil an den Gemeinkosten dieser Gemeinschaftsanlage während der gesamten Mietdauer zu leisten, unabhängig davon, ob er sie in Anspruch nimmt.

2.4 Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt innerhalb des Büro- und Geschäftshauses grundsätzlich nach dem Verhältnis des Flächenausmaßes der vertragsgegenständlichen Mieteinheit zur Gesamtsumme der Flächenausmaße aller Mieteinheiten dieses Hauses. Die Heiz- und Kältekosten (inkl. Energiekosten, Wartung, etc.) werden abweichend vom Betriebskostenschlüssel im Verhältnis der beheizbaren/gekühlten Nutzfläche aufgeteilt.

2.5 Der Vermieter ist, wenn dies zur Erreichung einer gerechten Kostenaufteilung zweckdienlich ist ohne Zustimmung des Mieters berechtigt, bei Einzelpositionen eigene Betriebskostenschlüssel zu erstellen und anzupassen, Hundertsätze für die Aufteilung abzuändern oder gegebenenfalls Messgeräte auf Kosten des Mieters einzubauen. Im Falle derartiger Änderungen ist der Vermieter zu einer Neuverrechnung über bereits vergangene Verrechnungsperioden nicht verpflichtet.

2.6 Der Vermieter ist berechtigt, für die Betriebskosten monatlich Akontobeträge vorzuschreiben. Bis spätestens zum 30. Juni des Kalenderjahres ist dem Mieter eine Abrechnung über das Vorjahr zu legen und ihm auf dessen Verlangen Einsicht in die Betriebskostenvorschreibungen der Hausverwaltung und allfällige sonstige Belege zu gewähren, von denen sich der Mieter auf seine Kosten Kopien anfertigen lassen kann. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat

der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Nach Vorliegen der ersten Jahresabrechnung ist der monatlich zu zahlende Akontobetrag ausgehend von Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen.

3. UMSATZSTEUER

3.1 Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit dem Hauptmietzins und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen.

3.2 Ergänzend dazu wird einvernehmlich festgehalten, dass der Vermieter gem. § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG 1994) die Option zur Regelbesteuerung ausübt. Der Mieter stimmt der Regelbesteuerung ausdrücklich und unwiderruflich zu.

3.3 Tritt eine Änderung — aus welchen Gründen auch immer — der umsatzsteuergesetzlicher Rahmenbedingungen für vertragsgegenständliches Mietverhältnis ein (z.B.: Entfall der Optionsmöglichkeit und unechte Steuerbefreiung der Vermietung per Gesetz), wird einvernehmlich vereinbart, dass allfällige umsatzsteuerliche Nachteile des Vermieters, z.B. ein (teilweiser) Entfall des Vorsteuerabzuges bzw. eine (teilweise) Berichtigung bisher geltend gemachter Vorsteuern oder wirtschaftlich vergleichbare Konsequenzen, durch den Mieter über einen jeweils periodengleichen einmaligen bzw. laufenden Zuschlag auf den Hauptmietzins oder die Betriebskosten in Höhe des wirtschaftlichen Nachteils zu kompensieren ist. Die Verrechnung dieses Zuschlages endet, sobald der wirtschaftliche Nachteil (inklusive allfälliger Zinsen) nachweislich kompensiert ist.

4. VORSCHREIBUNG-ZAHLUNG

4.1 Das **Mietentgelt** ist **im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats** spesenfrei für den Vermieter zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

4.2 Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gem. Pkt. V. des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden oder das Mietentgelt, aus welchem Grund immer, zurückzubehalten, soweit die Forderungen des Mieters nicht gerichtlich anerkannt oder festgestellt sind.

4.3 Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, können einlangende Teilzahlungen, unabhängig von der vom Mieter vorgenommenen Widmung, primär auf den ältesten ausstehenden Hauptmietzins angerechnet werden.

4.4 Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen gemäß UGB.

4.5 Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter für die sonstigen von ihm zum Geschäftsbetrieb benötigten Betriebsmittel (wie etwa Kosten für Licht- und Kraftstrom, Telefon, Telex, Telefax, Telekabel udgl., jeweils inklusive Anschlußkosten sowie Reinigung, Wartung und Instandhaltung der Errichtungen und Anlagen) selbst aufzukommen hat.

VI. KAUTION

Der Mieter erlegt für die Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautio in Höhe von **EUR 2.496, —** (i.W.: Euro **zweitausendvierhundertsechsunneunzig**), deren Erhalt gesondert quittiert wird.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Mietzinsrückstände oder sonstige Forderungen gemäß den Bestimmungen dieses Mietvertrages gegen den Mieter, ist die Kautio binnen 8 Wochen an diesen zurückzuerstatten. Die anreifenden Zinsen (Basiszinssatz) werden anlässlich der Rückerstattung der Kautio abgerechnet und gebühren dem Mieter. Allfällige Bankspesen tragen beide Parteien je zur Hälfte.

2. Die Kautio dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderung sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung und jeglicher Forderungen, die dem Vermieter aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen können. Der Mieter darf diese Kautio keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Abdeckung von Mietzinsrückständen widmen. Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautio zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautio unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken, andernfalls ein Auflösungsgrund aus wichtigem Grund gem. Pkt. VIII. gegeben ist.

VII. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE

1 Der Mieter ist keinesfalls berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten, und ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Mietgegenstand ganz, oder auch nur teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zu überlassen.

2. Im Fall der Zustimmung hierzu durch den Vermieter haftet der Mieter für die Einhaltung des gegenständlichen Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung durch den Unterbestandnehmer, bzw. Nutzers bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.

3. Der Vermieter hat das Recht, den Mietvertrag vermierterseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

VIII. AUFLÖSUNG AUS WICHTIGEM GRUND

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag gemäß § 1117 ABGB (Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstandes) mit sofortiger Wirkung aufzulösen bzw. vom Vertrag zurückzutreten.

2. Unbeschadet der eingegangenen Vertragsdauer gem. Pkt. III. kann der Vermieter gemäß § 1118 ABGB (erheblich nachteiligen Gebrauch, qualifizierter Mietzinsrückstand) den Vertrag mit sofortiger Wirkung auflösen, bzw. vom Vertrag zurücktreten.

3. Es gelten die Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG. Vereinbart wird, dass nachstehende Gründe —sofern trotz Setzung einer mindest 14-tägigen Nachfrist die Zuwiderhandlung fortgesetzt wird— einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG darstellen:

Wenn der Mieter

- a) den Mietgegenstand, dem Gemeingebrauch dienende Bereiche oder gemeinsame technische Einrichtungen vertrags- oder widmungswidrig benützt oder den Mietgegenstand einem Dritten unbefugt überlässt, den Mietgegenstand oder gemeinsame Teile der Anlage nachteilig nützt, wodurch sonst vermeidbare Schäden an der Haus-substanz eintreten;
- b) sich trotz Mahnung neuerlich rücksichtslos oder sonst grob ungehörig gegenüber dem Vermieter, dessen Vertretern, anderen Mietern oder Besuchern des Hauses verhält;
- c) ohne schriftlicher Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vornimmt;
- d) rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen bezüglich des Mietgegenstandes nicht erfüllt;
- e) den Mietgegenstand nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet;
- f) die vom Vermieter in Anspruch genommene Kautions, nicht auf den vollen Betrag aufstockt.

IX. GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

1. Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der dazugehörenden Anlagen oder des Mietobjektes notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden, gleiches gilt auch für Zu- und Erweiterungsbauten aller Art. Der Vermieter wird bei Durchführung solcher Arbeiten die Belange des Mieters nach Möglichkeit berücksichtigen. Sollten sich bei Reparaturarbeiten Einrichtungen des Mieters als hinderlich erweisen, sind diese über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen. Für die Dauer aller Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt den Mietzins zu mindern, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, Schadenersatz zu verlangen oder sonstige Ansprüche geltend zu machen, sofern nicht zwingend gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorsehen.
2. Bei Ausfall von technischen Anlagen oder sonstigen Störungen, z. B. von Strom- oder Wasserzufuhr bzw. Leitungsgebrechen ist der Mieter nicht berechtigt, Minderungs-, Schadenersatz-, Zurückbehaltungs- oder irgendwelche sonstige Ansprüche geltend zu machen.
3. Der Vermieter wird nach schriftlicher Bekanntgabe der Störung die Maßnahmen zur Beseitigung der Störung einleiten.

X. INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDES

1. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand wie besichtigt übernommen zu haben. Der Zustand ist dem Mieter daher bekannt, insbesondere sind Wand und Boden reparaturbedürftig und werden vom Mieter auf eigene Kosten instandgesetzt, wozu der Vermieter seine Zustimmung erteilt.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und unter Ausschluss des § 1096 ABGB sämtliche am Mietgegenstand notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen, ausgenommen bei Gewährleistungsansprüchen des Vermieters und Schäden die in der Gebäudebündelversicherung Deckung finden und überhaupt den Mietgegenstand zu erhalten, sofern es sich nicht um ernste Schäden an der Gebäudesubstanz

handelt. Der Mieter ist u. a. verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Heizungs- und Kältevorrichtungen ferner sämtliche Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und im Falle von Störungen diese unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instandsetzen zu lassen. Der Mieter ist zur Wartung der technischen Einrichtungen gemäß Wartungsvorschriften bzw. Wartungsempfehlungen verpflichtet. Weiters fallen Eingangstüre und Fenster samt Jalousien/Sonnenschutz im Bereich des Mietobjektes in Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters, wobei der Mieter sich an die farbliche Vorgabe des Hauseigentümers halten muss. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

3. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadenbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen, Besucher oder Lieferanten verursacht wurde.

4. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, auch wenn er zur Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet oder überhaupt nicht, sodass der Vermieter - wenn er zur Schadensbehebung verpflichtet ist - nicht rechtzeitig Maßnahmen zur Schadensbehebung veranlassen konnte, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

5. Der Vermieter haftet nicht für die Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, ausgenommen bei grobem Verschulden des Vermieters.

6. Kommt der Mieter seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen.

XI. BAULICHE ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER UND INVESTITIONERSATZ

1. Der Mieter ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, an dem Mietgegenstand Um- und Einbauten, sowie andere bauliche Änderungen auf seine Kosten vorzunehmen. Festgehalten wird, dass der Mieter berechtigt ist auf seine Kosten sach- und fachgerecht eine Lüftung im gegenständlichen Mietobjekt einzubauen.

2. Kommt es zu einer derartigen Baumaßnahme, wofür der Mieter sämtliche erforderlichen Genehmigungen, auf seine Kosten zu erwirken hat, trifft ihn auch die volle Haftung für etwa daraus entstehende Schäden.

3. Der Mieterin wird, gestattet, Investitionen im Objekt zur Verbesserung der Ausstattung durchzuführen, wofür ein Kostenrahmen von max. € 3.000,- freigegeben wird. Sollte nach Ablauf der Befristung von zwei Jahren keine Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgen, werden 50% dieser tatsächlich getätigten Investitionen vom Vermieter zur Abgeltung der Verbesserung des Zustands zurückerstattet.

XII. BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS UND BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit innerhalb der üblichen Geschäftsstunden nach Terminvereinbarung zu besichtigen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten. Lediglich in Fällen von Gefahr im Verzug, sowie im Brandalarmsfall ist das Betreten der Räume, insbesondere dem Brandschutzbeauftragten und der Feuerwehr, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gestattet. Ist zu diesem Zeitpunkt der Mietgegenstand unbeaufsichtigt, und kann der Mieter nicht innerhalb des erforderlichen Zeitraumes verständigt oder erreicht werden, dürfen Organe des Sicherheitsdienstes (Polizei, Feuerwehr) auf Kosten des Mieters beigezogen werden, bzw. ist die Feuerwehr bzw. der Brand-schutzbeauftragte berechtigt, den Zutritt mittels Generalhauptschlüssel zu nehmen.

XIII. RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES

1. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, unbeschädigt und in gepflegtem Zustand zurückzustellen, so wie er sich nach den vom Mieter durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe einer gewöhnlichen Abnutzung während der Vertragsdauer befindet.

2. Der Mieter ist berechtigt und auf Wunsch des Vermieters verpflichtet, vor Rückstellung des Mietobjektes die von ihm geschaffenen beweglichen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne bauliche Maßnahmen demontiert bzw. beseitigt werden können, zu entfernen. Die vom Mieter vorgenommenen unbeweglichen Verbesserungsarbeiten an Wand, Boden, Elektrik, WC, Zylinderschloss verbleiben im Objekt und werden nach Maßgabe von Pkt. XI. 3. dieses Vertrags abgegolten.

3. Der Mieter verzichtet ansonsten mit Ausnahme von Pkt. XI.3. dieses Vertrags hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Davon ausgenommen sind Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich schriftlich anerkannt hat.

4. Es wird einvernehmlich vereinbart, dass rechtzeitig vor Rückstellung des Mietobjektes (ca. 14 Tage vorher) eine Besichtigung zwecks Feststellung des tatsächlichen Zustandes des Mietobjektes durchgeführt wird.

5. Für den Fall, dass der Mietgegenstand nicht rechtzeitig oder nicht vertragskonform zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückgestellt wird, ist der Mieter verpflichtet, Benützungsentgelt zumindest in der Höhe des bisherigen Miet-entgeltes bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes an den Vermieter bzw. bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes zu bezahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

XIV. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

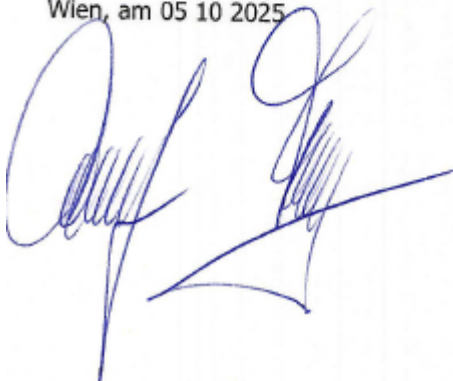
1. Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude samt Tiefgarage wurde 1999/2000 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis -unbeschadet der Geltung zwingender Rechtsnormen- ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär hiezu die Bestimmungen des ABGB rechtswirksam sind. Dementsprechend gelangen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) nur in dem in §1 Abs 4 MRG (Einleitungssatz) normierten Umfang zur Anwendung.

2. Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragspartnern durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.
3. Änderungen der Anschrift der Vertragspartner sind dem anderen Teil schriftlich bekanntzugeben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
4. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffenen Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Änderung dieses Vertrages bedarf zur Gültigkeit der Schriftform; das Abgehen vom Formerfordernis der Schriftform kann nur schriftlich erfolgen.
5. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jeder Vertragsteil erhält je eine Ausfertigung.
6. Die mit der Vergebührung verbundenen Kosten, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr, trägt der Mieter. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer) derzeit jährlich EUR 16.570,32 beträgt. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.
7. Als Gerichtsstand wird von den Vertragsparteien das sachlich zuständige Gericht in Wien vereinbart.

XV. HAUSORDNUNG

1. Der Mieter verpflichtet sich, diese jeweils bestehende Hausordnung sowie die Brandschutzordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Dienstnehmer, Erfüllungsgehilfen, Besucher und Kunden zur Befolgung zu verhalten.

Wien, am 05.10.2025



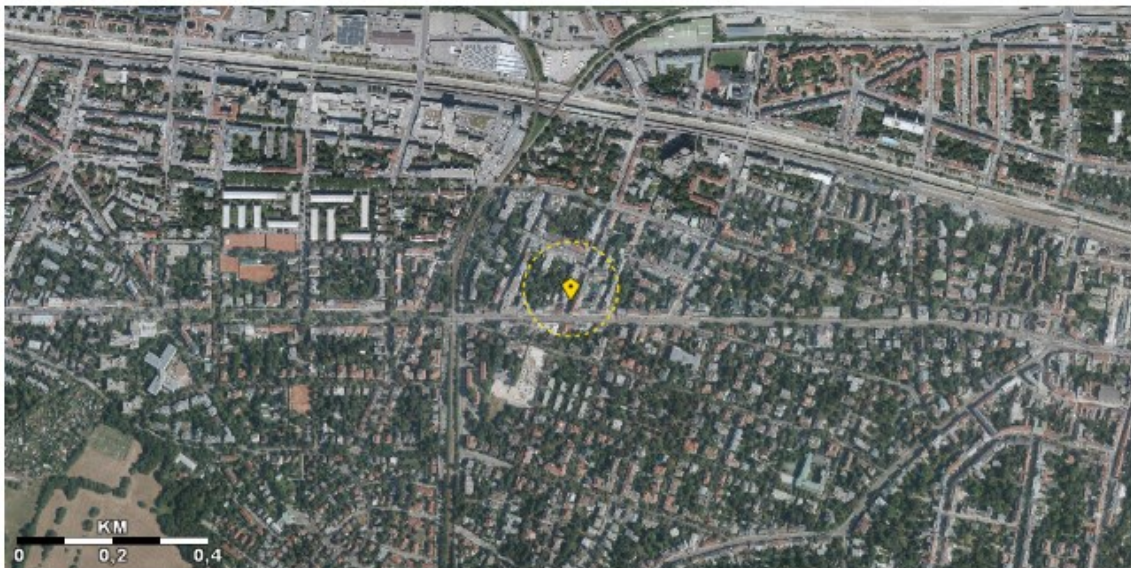
Quelle: eigene Darstellung: Mietvertragskopien übermittelt durch Verpflichtetenvertreter per Mail vom 8.7.2026 und gleichlautend durch Mieterin übergeben am 15.7.2026 – Mieterangaben entfernt

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

HORA-Pass

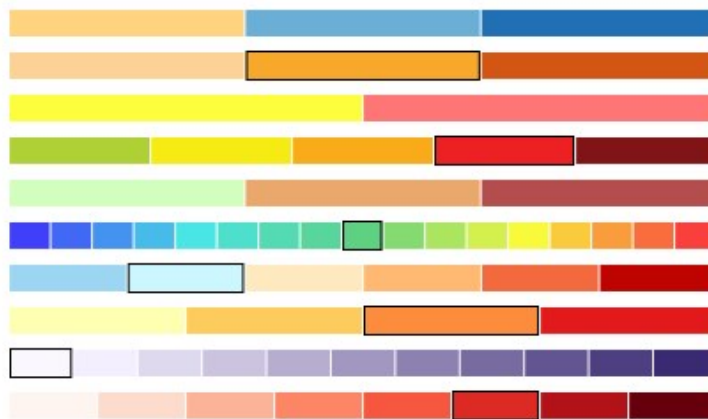
Adresse: St.-Veit-Gasse 37, 1130 Wien
 Seehöhe: 201 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,18784° N | 16,28502° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



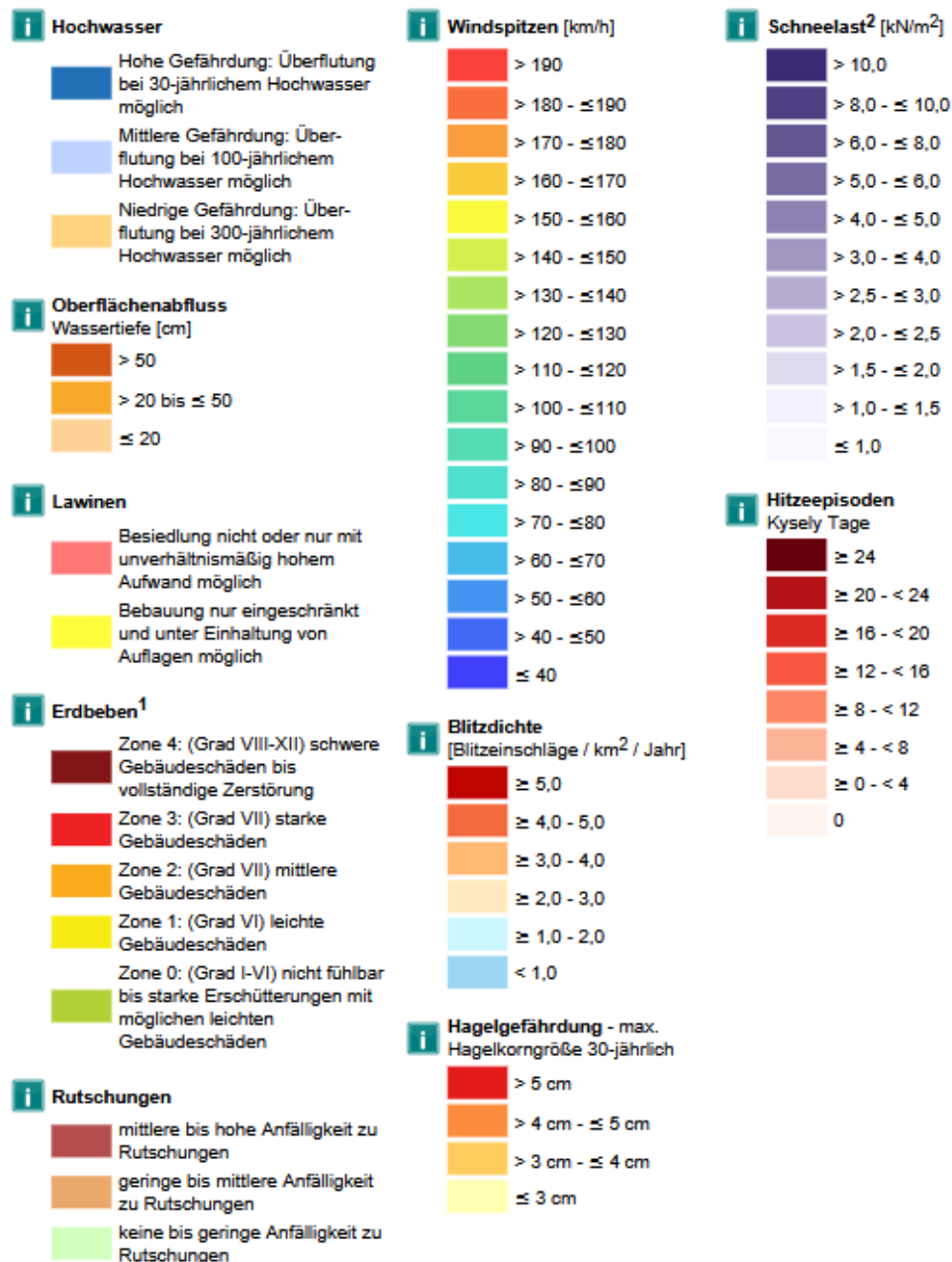
Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast
 Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
 mittel
 keine Daten
 mittel
 keine Daten
 mittel
 niedrig
 hoch
 niedrig
 mittel

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG

Vorausschau 2026



An die
P.T. WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft

St. Veitgasse 37
1130 Wien

Wien, am 09. Dezember 2025

Unser Zeichen: Martina Frank
Telefon: 01/90 431 90-24

**Betreff: 1130 Wien, St. Veitgasse 37
Vorausschau 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gem. § 20 Abs. 2 WEG 2002 erlauben wir uns Ihnen nachstehende Vorausschau für das Jahr 2026 zu geben:

1. § 31 Rücklage:

Die Rücklage per 31.12.2024 betrug € 81.812,76. Der Rücklagenstand per 31.12.2025 voraussichtlich ca. € 93.000,00. Es sind keine größeren Sanierungen für 2026 geplant.

Entsprechend den zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist eine Anpassung der Rücklagendotierung auf € 1,13/m² und Monat vorzunehmen.

2. Betriebskosten:

Die nachstehend angeführten Beträge sind netto und basieren auf Schätzungen.

Vorausschau für das Jahr 2026:

Grundsteuer	€	2.900,00
Müllabfuhr	€	3.900,00
Schädlingsbekämpfung	€	250,00
Rauchfangkehrer	€	650,00
Stromkosten	€	1.500,00
Reinigung	€	4.800,00
Winterdienst	€	1.200,00
Verwaltungsgebühr	€	7.000,00
Versicherung	€	3.100,00
Objektbetreuung/Wartungen	€	3.000,00
Wasser/Kanal	€	8.000,00

PALLADIO IMMOBILIEN GMBH

Münzwardeingasse 2/3, A-1060 Wien, T. +43 (0)1 90 431 90, F. +43 (0)1 90 431 90-90

FN 323831y, UID: ATU64825167, office@palladio-immobilien.at, www.palladio-immobilien.at



3. Aufzugskosten:

Die zu erwartenden Kosten für 2026 sind wie folgt:

Wartung	€ 4.900,00
Betriebskontrollen	€ 650,00
Notrufsystem inkl. Telefonkosten	€ 850,00
Strom	€ 800,00
Sonstiges	€ 100,00
TÜV-Überprüfung	€ 330,00

4. Heizkosten:

Die zu erwartenden Kosten für 2026 sind wie folgt:

Wartung	€ 1.400,00
Energie	€ 14.000,00

5. Garage:

Die zu erwartenden Kosten für 2026 sind wie folgt:

Wartung/Überprüfung	€ 3.800,00
Strom	€ 500,00
Reinigung	€ 400,00

Aufgrund der derzeitigen Kostenentwicklung ergibt sich für 2025 ein positives Ergebnis. Wir freuen uns, dass eine Erhöhung der Akontozahlungen für 2026 nicht erforderlich ist.

Beiliegend erhalten Sie die Dauerrechnung für 2026. Falls Sie noch keinen Einziehungsauftrag erteilt haben, weisen wir auf den Vorteil bei Zahlung mittels Sepa-Lastschrift hin und legen diesem Schreiben auch eine Blankovorlage bei.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Adventzeit und freuen uns auf eine weiterhin angenehme Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Palladio Immobilien GmbH

PALLADIO IMMOBILIEN GMBH

Münzwardeingasse 2/3, A-1060 Wien, T. +43 (0)1 90 431 90, F. +43 (0)1 90 431 90-90
FN 323831y, UID: ATU64825167, office@palladio-immobilien.at, www.palladio-immobilien.at

Abrechnung Reparaturrücklage 2025

Palladio Immobilien GmbH
1060 Wien, Münzwardeingasse 2/3
Tel.: 01 / 90 431 90

Wien, 31.12.2025
 70/1137

ABRECHNUNG REPARATURRÜCKLAGE

OBJEKT: 1130 WIEN St. Veit Gasse 37
 ZEITRAUM: Jänner bis Dezember 2025

KOSTENAUFSTELLUNG

TEXT	BETRAG	ZWISCHENSUMME	GESAMT
REPARATURFONDS			

Instandhaltungsrücklage WE	81.812,76		
STAND ZUM BEGINN DER ABRECHNUNGSPERIODE			81.812,76
ERLÖSE LT. VORSCHREIBUNG			
94902 Haben- und Verzugszinsen	80,33		
94500 Hauptmietzins/EVB/§18/Benützungsentgelte/Untermi	571,79		
94700 Einnahmen Reparaturfonds	18.385,92		
			19.038,04
AUSGABEN INSTANDHALTUNG			
Installateur			
12.06.25 Stiegenhaus, Ventil	-1.087,00		
24.09.25 08/25, Garage, Lecksuche	-295,75		
03.10.25 T. 2 u. Garage, Gebrechensbehebung	-1.227,11		
13.10.25 Verg. 08/25, Garage, Lecksuche	295,75		
27.10.25 Verg. T.2 u. Garage, Gebrechensbehebung	1.227,11		
Summe Installateur		-1.087,00	
Summe Ausgaben Instandhaltung			-1.087,00
Summe Aufwendungen abzgl. sonstige Einnahmen			-1.087,00
Ust vom Aufwand Brutto	-1.241,45		
Ust vom Aufwand 10%	1.132,75		
Umsatzsteuer			-108,70
SONSTIGE AUSGABEN			
Centausgleich	0,30		
Bankspesen	-349,94		
Summe sonstige Ausgaben			-349,64
INSTANDHALTUNGS-AUFWAND GESAMT			-1.545,34

Palladio Immobilien GmbH
1060 Wien, Münzwardeingasse 2/3
Tel.: 01 / 90 431 90

STAND ZUM ENDE DER ABRECHNUNGSPERIODE
=====

99.305,46

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.5.2023



1130 Wien, St. Veit Gasse 37
Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 15. Mai 2023
Beginn: 17:10 Uhr
Ende ca.: 18:00 Uhr

Anwesend: 36,13 % nach Anteilen, Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben

Zu Beginn begrüßte die Hausverwaltung die anwesenden EigentümerInnen - danach wurden die Tagesordnungspunkte behandelt:

1. Sanierung der Stapelparker-Anlage

Die Hausverwaltung informiert, dass die Sanierung aktuell noch nicht beauftragt wurde, obwohl der Bestbieter eruiert werden konnte. Die betroffenen EigentümerInnen wurden informiert – da es für diese Kosten keine eigene Rücklage gibt, erwarten wir noch die Bestätigung aller MiteigentümerInnen für die Kostenübernahme. Den Preisspiegel sowie eine Kosten-Aufstellung pro EigentümerIn von Stapelparkern legen wir diesem Protokoll bei.

Der nasse Fleck am Boden der Garage konnte einem Gebrechen oberhalb in einer Wohnung zugeordnet werden und die Instandsetzung ist im Laufen und ist in Kürze abgeschlossen.

2. Fortsetzung der Balkonsanierung

Zwei Balkone im 1. Stock sind dringend sanierungsbedürftig und die erforderlichen Arbeiten werden noch im Mai 2023 durchgeführt. Die Fertigstellung wird für Mitte/Ende Juni 2023 angesetzt je nach Trocknungsfortschritt und Wetterlage. Der Allgemeine Gartenbereich ist in diesem Zeitraum gesperrt, da ein Gerüst für die Arbeiten aufgestellt werden muss.

3. Ausmalen Stiegenhaus/Eingangsbereich

Es liegen Angebote für das Ausmalen des Stiegenhauses von Keller bis Dachgeschoss sowie für den Außenbereich Hauseingang und Müllraumbüre vor. Alle anwesenden EigentümerInnen stimmen dem Ausmalvorhaben nach der Balkonsanierung einstimmig zu. Die Hausverwaltung wird das Angebot des Bestbieters noch nachverhandeln und beauftragen. Im Erdgeschoss soll ein Wischsockel bis ca. 1,5 Meter Höhe angebracht werden, wobei ein geringfügiger Farbunterschied sichtbar sein wird.

4. Hausreinigung Qualität

Da es vermehrt zu Qualitätsmängeln bei der bestehenden Hausreinigungsfirma gekommen ist, legt die Hausverwaltung das Ergebnis einer durchgeführten Ausschreibung des Reinigungs- und Winterdienstes vor. Alle Anwesenden stimmen einem raschen Wechsel zu. Der Preisspiegel wird diesem Protokoll beigelegt. Mit 01. Juli 2023 wird Fa. Traudes Putztrupp die Reinigung sowie den Winterdienst im Haus durchführen.

PALLADIO IMMOBILIEN GMBH

Münzwardeingasse 2/3, A-1060 Wien, T. +43 (0)1 90 431 90, F. +43 (0)1 90 431 90-90
FN 323831y, office@palladio-immobilien.at, www.palladio-immobilien.at



5. Allfälliges

Die EigentümerIn der Top 26 informiert die anwesenden MiteigentümerInnen über die geplante Errichtung einer Pergola auf der Terrasse der Top 26. Der Eigentümer führt aus, dass die Außenansicht in keiner Weise beeinträchtigt wird. Die Eigentümer informieren, dass die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Behörde angefragt werden.

Die Türen der Liftkabine schließt viel zu rasch und zu stark zu. Die Hausverwaltung wird dies der Liftfirma weiterleiten. Des Weiteren wird die Reinigungsfirma darauf hingewiesen, die Schienen am Boden regelmäßig zu prüfen und zu reinigen.

Im Stiegenhaus riecht es mangels Belüftung teilweise schlecht. Die geplante Stiegenhaus-Malerei sollte hier Abhilfe schaffen.

Langfristig soll die Gebäudefassade eine Neufärbelung erhalten. Die Hausverwaltung wird Angebote einholen.

Da im Fahrradraum mehr als nur Fahrräder abgestellt werden, stimmen die anwesenden EigentümerInnen der Entrümpelung des Fahrradraumes zu.

Die Waschküche-Nutzung wird über Betriebskosten abgerechnet. Die Kosten sind geringfügig, da es sich um eine Haushalts-Waschmaschine handelt.

Die allgemeine Gartenfläche soll vom Wildwuchs befreit werden. Die Hausverwaltung wird die Reinigungsfirma dahingehend informieren.

Ende: 18.05 Uhr

PALLADIO IMMOBILIEN GMBH

Münzwardeingasse 2/3, A-1060 Wien, T. +43 (0)1 90 431 90, F. +43 (0)1 90 431 90-90
FN 323831y, office@palladio-immobilien.at, www.palladio-immobilien.at

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 9.4.2019



1130 Wien, St. Veit Gasse 37
Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 9.4.2019
Beginn: 17:35 Uhr
Ende ca.: 18:05 Uhr

Anwesend: 15,20 % nach Anteilen, Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben

Zu Beginn begrüßte die Hausverwaltung die anwesenden Eigentümer - danach wurden die Tagesordnungspunkte behandelt:

1. Fortsetzung der Balkonsanierung

Die Sanierung eines Musterbalkons wurde durchgeführt und die anwesenden Eigentümer stimmten der Durchführung der Sanierungsarbeiten an den restlichen Balkonen zu. Die Kosten pro Balkon betragen ca. € 5.600,00. In der Reparaturrücklage befinden sich aktuell ca. € 50.000,00 - wir legen diesem Protokoll einen Umlaufbeschluss bei, den Sie bitte ausgefüllt bis 27. Mai 2019 an uns retournieren.

2. Ausmalen Stiegenhaus

Die Hausverwaltung präsentiert 2 Angebote für das Ausmalen des gesamten Stiegenhauses und wird den Bestbieter (Raumgestaltung Matejka OG) für die Durchführung der Arbeiten beauftragen. Die anwesenden Eigentümer stimmen diesem Vorhaben zu. Die Kosten werden ca. € 4.260,00 betragen.

3. Allfälliges

Die alljährliche **Garagennassreinigung** wird im Juni 2019 durchgeführt.
Der **Schlüsseltresor** der Aufzugsfirma wurde bereits zweimal durch Vandalismus beschädigt. Die Aufzugsfirma empfiehlt die Montage eines Rohrschlüsseltresors inkl. Niro-Blende (Einbruchsschutz). Die Kosten dafür betragen netto € 680,00. Wir legen diesem Protokoll ebenfalls einen Umlaufbeschluss bei.

Ende: 18.05 Uhr

Kontoblatt Geschäftslokal

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 1
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/2003001 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 30 Top-Nr.: 3+4 BIC:RINWATWW IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
								20.923,50					0,00
ERAR	ER	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	20.923,50				Saldovortrag:	20.923,50
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44384401			Zinsliste 2026/1	386,63					21.310,13
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44384402			Zinsliste 2026/2	386,63					21.696,76
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44384403			Zinsliste 2026/3	386,63					22.083,39
ER	ER	31.03.2026	03.03.2026	RA STÄRKE	36174		Exekutionsantrag		-976,60				23.059,99
ER	ER	31.03.2026	25.03.2026	KV 4 E 9	341716		Kostenvorschuss Schätzung	5.000,00					28.059,99
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44384404			Zinsliste 2026/4	386,63					28.446,62
ER	ER	30.04.2026	13.04.2026	7234H:91	341741		Verfahrenskosten	4.341,74					32.788,36
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44384405			Zinsliste 2026/5	386,63					33.174,99
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44384406			Zinsliste 2026/6	386,63					33.561,62
UB	UB	30.06.2026	29.06.2026	9999	3310		Mahnklage 2025	3.576,80					37.138,42
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44384407			Zinsliste 2026/7	386,63					37.525,05
S u m m e								36.548,45	-976,60				

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 4

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														Seite: 2	
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ; 2026															
Konto: 2/20050401 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 504 Top-Nr.: 04 BIC:RLNWAT33 IBAN:AT983200081909317991															
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	CKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o		
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9900		EB-Saldo:	1.460,69					0,00		
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44387001			Zinsliste 2026/1	37,68					1.460,69		
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44387002			Zinsliste 2026/2	37,68					1.498,37		
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44387003			Zinsliste 2026/3	37,68					1.536,05		
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44387004			Zinsliste 2026/4	37,68					1.573,73		
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44387005			Zinsliste 2026/5	37,68					1.611,41		
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44387006			Zinsliste 2026/6	37,68					1.649,09		
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44387007			Zinsliste 2026/7	37,68					1.686,77		
S u m m e								1.724,45	0,00				1.724,45		

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 5

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														Seite: 3	
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026															
Konto: 2/20050501 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 505 Top-Nr.: 05														BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991	
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	CKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FWC	FW-Betrag	S a l d o	
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.460,68					Saldovortrag:	0,00	
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44387101			Zinsliste 2026/1	37,68						1.460,68	
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44387102			Zinsliste 2026/2	37,68						1.498,36	
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44387103			Zinsliste 2026/3	37,68						1.536,04	
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44387104			Zinsliste 2026/4	37,68						1.573,72	
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44387105			Zinsliste 2026/5	37,68						1.611,40	
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44387106			Zinsliste 2026/6	37,68						1.649,08	
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44387107			Zinsliste 2026/7	37,68						1.686,76	
S u m m e								1.724,44	0,00					1.724,44	

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 21

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 4
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20052101 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 521 Top-Nr.: G21 BIC:RINWATWW IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.157,47				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44388701			Zinsliste 2026/1	37,68					1.157,47
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44388702			Zinsliste 2026/2	37,68					1.195,15
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44388703			Zinsliste 2026/3	37,68					1.232,83
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44388704			Zinsliste 2026/4	37,68					1.270,51
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44388705			Zinsliste 2026/5	37,68					1.308,19
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44388706			Zinsliste 2026/6	37,68					1.345,87
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44388707			Zinsliste 2026/7	37,68					1.383,55
S u m m e								1.421,23	0,00				1.421,23

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 26

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 5
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20052601 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: G26 BIC:RLNWAT33 IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	1.460,68					0,00
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.460,68					1.460,68
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389301			Zinsliste 2026/1	37,68					1.498,36
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389302			Zinsliste 2026/2	37,68					1.536,04
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389303			Zinsliste 2026/3	37,68					1.573,72
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389304			Zinsliste 2026/4	37,68					1.611,40
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389305			Zinsliste 2026/5	37,68					1.649,08
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389306			Zinsliste 2026/6	37,68					1.686,76
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389307			Zinsliste 2026/7	37,68					1.724,44
S u m m e								1.724,44	0,00				

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 27

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026														
Seite: 6														
Konto: 2/20052701 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 527 Top-Nr.: G27 BIC:RLNWAT33 IBAN:AT983200081909317991														
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FWC	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	1.460,68					Saldovortrag:	0,00
PEAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.460,68						1.460,68
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389401			Zinsliste 2026/1	37,68						1.498,36
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389402			Zinsliste 2026/2	37,68						1.536,04
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389403			Zinsliste 2026/3	37,68						1.573,72
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389404			Zinsliste 2026/4	37,68						1.611,40
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389405			Zinsliste 2026/5	37,68						1.649,08
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389406			Zinsliste 2026/6	37,68						1.686,76
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389407			Zinsliste 2026/7	37,68						1.724,44
S u m m e								1.724,44	0,00					

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 28

Kontoauszug mit fortflfd. Saldo													Seite: 7
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20052801 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 528 Top-Nr.: G28 BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	CKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.460,68				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389501			Zinsliste 2026/1	37,68					1.460,68
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389502			Zinsliste 2026/2	37,68					1.498,36
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389503			Zinsliste 2026/3	37,68					1.536,04
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389504			Zinsliste 2026/4	37,68					1.573,72
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389505			Zinsliste 2026/5	37,68					1.611,40
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389506			Zinsliste 2026/6	37,68					1.649,08
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389507			Zinsliste 2026/7	37,68					1.686,76
S u m m e								1.724,44	0,00				1.724,44

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 29

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 8
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20052901 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrüh, Wagnerstraße 26 EKV-Nr.: 529 Top-Nr.: G29 BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	1.460,68					0,00
EGAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	1.460,68					1.460,68
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389601			Zinsliste 2026/1	37,68					1.498,36
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389602			Zinsliste 2026/2	37,68					1.536,04
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389603			Zinsliste 2026/3	37,68					1.573,72
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389604			Zinsliste 2026/4	37,68					1.611,40
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389605			Zinsliste 2026/5	37,68					1.649,08
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389606			Zinsliste 2026/6	37,68					1.686,76
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389607			Zinsliste 2026/7	37,68					1.724,44
S u m m e								1.724,44	0,00				

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 30

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 9
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20053001 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 530 Top-Nr.: G30 BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	328,57				Saldovortrag:	0,00
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	328,57					328,57
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389701			Zinsliste 2026/1	37,68					366,25
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389702			Zinsliste 2026/2	37,68					403,93
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389703			Zinsliste 2026/3	37,68					441,61
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389704			Zinsliste 2026/4	37,68					479,29
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389705			Zinsliste 2026/5	37,68					516,97
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389706			Zinsliste 2026/6	37,68					554,65
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389707			Zinsliste 2026/7	37,68					592,33
S u m m e								592,33	0,00				

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 31

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 10
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20053101 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 531 Top-Nr.: G31 BIC:RINWATWW IEAN:AT983200081909317991													
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	328,57				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44389801			Zinsliste 2026/1	328,57					328,57
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	44389802			Zinsliste 2026/2	37,68					366,25
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	44389803			Zinsliste 2026/3	37,68					403,93
AR	AR	01.04.2026	01.04.2026	44389804			Zinsliste 2026/4	37,68					441,61
AR	AR	01.05.2026	01.05.2026	44389805			Zinsliste 2026/5	37,68					479,29
AR	AR	01.06.2026	01.06.2026	44389806			Zinsliste 2026/6	37,68					516,97
AR	AR	01.07.2026	01.07.2026	44389807			Zinsliste 2026/7	37,68					554,65
S u m m e								592,33	0,00				592,33

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 32

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														Seite: 11
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026														
Konto: 2/20053201 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDW-Nr.: 532 Top-Nr.: G32 BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991														
BA	BS Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FWC	FW-Betrag	S a l d o	
						EB-Saldo:	328,57					Saldovortrag:	0,00	
EBAR	EB 01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB	328,57						328,57	
AR	AR 01.01.2026	01.01.2026	44389901			Zinsliste 2026/1	37,68						366,25	
AR	AR 01.02.2026	01.02.2026	44389902			Zinsliste 2026/2	37,68						403,93	
AR	AR 01.03.2026	01.03.2026	44389903			Zinsliste 2026/3	37,68						441,61	
AR	AR 01.04.2026	01.04.2026	44389904			Zinsliste 2026/4	37,68						479,29	
AR	AR 01.05.2026	01.05.2026	44389905			Zinsliste 2026/5	37,68						516,97	
AR	AR 01.06.2026	01.06.2026	44389906			Zinsliste 2026/6	37,68						554,65	
AR	AR 01.07.2026	01.07.2026	44389907			Zinsliste 2026/7	37,68						592,33	
S u m m e							592,33	0,00						

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 33

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 12
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 GJ: 2026													
Konto: 2/20053301 Ablocare Vermietung GmbH 2371 Hinterbrühl, Wagnerstraße 26 EDV-Nr.: 533 Top-Nr.: G33 BIC:RLNWATWW IBAN:AT983200081909317991													
EA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	CKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o
PEAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	EB	9800		EB-Saldo:	328,57				Saldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	44390001			EB	328,57					328,57
							Zinsliste 2026/1	37,68					366,25
							Zinsliste 2026/2	37,68					403,93
							Zinsliste 2026/3	37,68					441,61
							Zinsliste 2026/4	37,68					479,29
							Zinsliste 2026/5	37,68					516,97
							Zinsliste 2026/6	37,68					554,65
							Zinsliste 2026/7	37,68					592,33
							S u m m e	592,33	0,00				

Wohnungseigentumsvertrag

SELBSTBERECHNUNG gem. § 12 GrestG

Steuer Nr.: 054/4139

Lfd. Nr.: 10-212345/2004

Wohnhausanlage St. Veit-Gasse 37

JA

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

den in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle (Beilage JA)
angeführten Personen

im folgenden "Vertragsparteien" genannt, wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

1. Die Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 3 der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Beilage JA, in Folge "Tabelle") genannten Anteilen grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 230, Grundbuch 01215 Unter St. Veit, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus dem Grundstück Nr. 190/1 Baufl. (begrünt) und 193/2 Baufl. (Gebäude), mit der Grundstücksadresse „Sankt Veit-G. 37“.
2. Die Vertragsparteien haben diese genannten Liegenschaftsanteile gemäß der Tabelle unter der ausdrücklichen Zweckbestimmung erworben, Wohnungseigentum an den ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Räumen zu begründen. Sie haben sich verpflichtet, nach Berechnung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 beziehungsweise Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 WEG 2002 einer unentgeltlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile zur Herstellung eines Mindestanteiles, der zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlich ist, zuzustimmen und in die Einverleibung der berichtigten Eigentumsrechte einzuwilligen.

II. Nutzwerte und Mindestanteile

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 von Dipl. Ing. Werner Winterstein mit Gutachten vom 12.02.2003 berechnet. Alle Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, daß sie mit dieser Nutzwertberechnung einverstanden sind.

III. Vorklebung für eine Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 WEG 2002

Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 WEG 2002 erteilen die Vertragsparteien im vorhinein ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw zur Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde. Die Vertragsparteien erklären entsprechend § 10 Abs 3 Satz 2 und 3 WEG 2002 für eine danach allenfalls erforderlich werdende Berichtigung der Miteigentumsanteile, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, wenn sich die Ausmaße der Wohnungseinheiten einschließlich der sonstigen im Wohnungseigentum befindlichen Flächen des Übertragenden und des Übernehmenden Miteigentümers nicht ändern.

IV. Übertragung und Übernahme von Liegenschaftsanteilen

1. Die Vertragsparteien übertragen einander beziehungsweise übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der im Punkt I. genannten Liegenschaft, die notwendig sind, damit jeder Vertragspartei als Wohnungseigentümer der nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil gemäß Spalte 4 der Tabelle zukommt.

Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile erfolgt mit der Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsparteien. Hiermit gehen sämtlich Rechte und Nutzungen sowie die Lasten, die mit diesen Anteilen verbunden sind, über, ebenso wie Gefahr, Schaden und Zufall.

2. Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

V. Kosten und Aufteilung von Aufwendungen

1. Die Kosten, Steuern und Gebühren der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages haben die Vertragsparteien gemäß den jeweiligen von ihnen mit St. Veit-Gasse 37 Verwertungs-GmbH abgeschlossenen Kaufverträgen zu tragen.

• •

2. Aufwendungen für die Liegenschaft, soweit sie innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts einschließlich der mit den Wohnungen verbundenen offenen Balkone, Terrassen, Loggien und Kellerräume anfallen, Aufwendungen für Wohnungseingangstüren und Außenfenster von Wohnungseigentumsobjekten sowie allfällige anteilige Gebrauchsabgaben für vor die Baulinie ragende Bautelle des

Wohnungseigentumsobjektes sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer dieses Wohnungseigentumsobjekts zu tragen. Dies gilt nicht für den Kern tragender Zwischenwände.

3. Die Aufwendungen für die gemeinsamen Teile der Liegenschaft, die nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuordenbar sind, sowie die Beträge für die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 werden von den Miteigentümern abweichend von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 im Verhältnis der Wohnnutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte getragen. Festgehalten wird, dass ein Abstellplatz einer Wohnnutzfläche von 5 m² entspricht. Die Vertragsparteien sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Grundbuch einverstanden. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.
4. Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:
 - a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade,
 - b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauchs-, Kühl- und Abwasser,
 - c) technische Anlagen, soweit diese nicht einer Wohnungseinheit zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung für Sicherungstrenner,
 - d) die Blitzschutzanlagen,
 - e) die Dächer und alle die Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen,
 - f) Stiegenhäuser und Gänge,
 - g) die zentrale Wärmeversorgungsanlage und
 - h) die Aufzugsanlage.

VI. Verwalter

1. Zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft wird die Immobilien Management und Verwaltung Ges.m.b.H. („IMV“) bestellt. Der Verwalter nimmt seine Tätigkeit auf schriftliche Aufforderung durch die St. Veit-Gasse 37 Verwertungs-GmbH spätestens bei Kenntnis von der Benützungsbewilligung bzw Kenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige auf. Die Bestellung erfolgt unwiderruflich durch die Vertragsparteien auf fünf Jahre ab Aufnahme der Tätigkeit als Verwalter. Das Verwaltungshonorar wird gemäß den Honorarrichtlinien für Immobilienverwalter festgelegt.

Den Vertragsparteien ist der Verwaltervertrag (Beilage B), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, bekannt und sie treten in diesen Vertrag ein. Gleichzeitig erteilen sie die

Zustimmung zur Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch gemäß den Vorschriften des WEG 2002.

2. Zur Sicherung der Rechte und der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft erteilen die Vertragsparteien dem Verwalter im Umfang des § 20 WEG 2002 Vollmacht für alle Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft EZ 230, Grundbuch 01215 Unter St. Veit, Bezirksgericht Hietzing, betreffen.

VII. Gemeinschaftsordnung

1. Zur Vorbeugung von Auseinandersetzungen und zur Sicherung eines geglückten Zusammenwohnens vereinbaren die Vertragsparteien die folgende Gemeinschaftsordnung.
2. Die Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet wird, dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Verwendung einer Wohnung zur Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten ist ausschließlich nur dann gestattet, wenn dadurch die berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner nicht mehr gestört werden, als durch die Verwendung zu Wohnzwecken. Die Verwendung einer Wohnung zur Ausübung von Gewerbebetrieben oder einer sonstigen beruflichen Tätigkeit ist vor Beginn den übrigen Wohnungseigentümern anzuzeigen.

Sind mit der Ausübung eines Gewerbebetriebes oder einer sonstigen beruflichen Tätigkeit erhöhte Betriebskosten, etwa aus Wasser, Strom, Reinigung, zu erwarten, so ist von dem betreffenden Wohnungseigentümer ein entsprechender zusätzlicher Kostenbeitrag zu leisten. Mangels Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer im Vorhinein kann der Verwalter diesen zusätzlichen Kostenbeitrag im Vorhinein festsetzen und im nachhinein gegen die tatsächlich angefallenen erhöhten Betriebskosten verrechnen.
3. Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des Gesamtobjektes:
 - a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Wand und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag, nicht jedoch die tragenden Teile von Decken und Wänden;
 - b) die innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände;
 - c) die Fenster einschließlich der Außenfenster, Fensterbänke und die sich innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befindenden Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüren;

- d) die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper;
- e) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Gas, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit (ausgenommen Durchgangsleitungen), dazu gehörende Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befinden, sofern diese Zähler und Messeinrichtungen nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen;
- f) die mit den selbständigen Wohnungen verbundenen offenen Balkone, Terrassen, Loggien, Kellerräume, Hausgärten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Das Wohnungseigentum umfasst weiters den Anteil jedes Wohnungseigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern. Im Fall des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung dem entgegenstehen. Durch diese Nutzung dürfen jedoch der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Ausdrücklich untersagt sind weiters solche Nutzungen, durch die das Ensemble des Hauses beeinträchtigt wird. Untersagt sind vom Gesamtbild des Hauses abweichende Fassadenanstriche oder Außenfenster.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf jede mögliche andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Dritte, an die er Nutzungsrechte weitergibt, vertraglich ausdrücklich an die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung zu binden und Verstöße gegen diese Gemeinschaftsordnung, soweit dem keine gesetzliche Nichtigkeitfolge entgegensteht, als ausdrückliche Kündigungsgründe schriftlich mit dem Dritten zu vereinbaren. Bei Verstößen gegen die Gemeinschaftsordnung hat der Vertragspartner, soweit dies vertraglich oder gesetzlich zulässig ist, alles zu unternehmen, um das Nutzungsverhältnis zu beenden, in jedem Fall aber die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung auch gerichtlich durchzusetzen.

5. Alle Teile des Gebäudes bzw Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen, oder sonst Handlungen zu setzen, die die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest beeinträchtigen.

Die Miteigentümer sind an die Zweckbestimmung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden und der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Räumlichkeiten, so wie sie im Gutachten von Dipl. Ing. Werner

Winterstein vom 12.02.2003 angeführt werden, gebunden. Von diesen Zweckbestimmungen kann nur durch gemeinschaftlichen Beschluss der Miteigentümer abgegangen werden, es sei denn, diese Änderung der Zweckbestimmung stellt eine nützliche Verbesserung im Sinn des § 29 Abs 1 WEG 2002 dar. In diesem Fall kann von der Zweckbestimmung abgegangen werden, wenn die nützliche Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird, diese allein die Kosten trägt oder die Kosten aus einer Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können und überstimmte Miteigentümer durch die Änderung der Zweckbestimmung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

6. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfassten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden.

7. Die Vornahme baulicher Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt bedarf unbeschadet der Kostentilgungspflicht des Wohnungseigentümers der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändern oder tragende Wände betreffen. Die Grenzen des § 16 Abs 2 WEG 2002 sind in jedem Fall zu beachten. Eine bauliche Maßnahme außerhalb der Grenzen des § 16 Abs 2 WEG 2002 bedarf in jedem Fall der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer. Sonstige bauliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändern und tragende Wände nicht betreffen, sind vor ihrer Inangriffnahme schriftlich dem Verwalter anzuzeigen.

8. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Alle auftretenden Schäden und Mängel im Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise geeignet sein könnten, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu beeinträchtigen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Schäden an Fassade, Dach, Wasserleitung, Zentralheizung, Stromleitungen, Durchfeuchtungen von Wänden, Boden oder Decken sowie das Auftreten von Ungeziefer, sind, soweit sie entweder im Wohnungseigentum oder am Haus im näheren Bereich des Wohnungseigentumsobjekts auftreten, in jedem Fall dem Verwalter zu melden.

9. Für das Gesamtobjekt, unabhängig, ob es sich um im Wohnungseigentum stehende oder gemeinschaftlich genutzte Teile handelt, sind vom jeweiligen Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abzuschließen:
 - a) Eine Haftpflichtversicherung;
 - b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes;

- c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden sowie gegen durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude, einschließlich der Behebung von kleinsten Schäden, sowie gegen Elementarschäden.

Jegliche aus diesen Versicherungsverträgen erhaltene Entschädigung ist zur Gänze für die Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

10. Alle von den Miteigentümern an den Verwalter zu erbringenden Zahlungen sind 7 Tage nach Zustellung der Zahlungsaufforderung fällig. Von den Wohnungseigentümern monatlich zu leistende Zahlungen, insbesondere Akontozahlungen für Betriebskosten, sind am 1. Tag des Kalendermonats unter dreitägigem Respiro fällig. Sollte dieser Tag an einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fallen, so tritt die Fälligkeit mit dem nächsten folgenden Werktag ein. Sämtliche Zahlungen sind kosten- und abzugsfrei auf das vom Verwalter bekannt gegebene Konto zu leisten. Bei Zahlungsverzug ist der Verwalter berechtigt, dem im Verzug befindlichen Wohnungseigentümer Verzugszinsen in banküblicher Höhe in Rechnung zu stellen. Bei länger währendem Zahlungsverzug können die im § 36 WEG 2002 festgelegten Säumnisfolgen, nämlich Ausschluss aus der Gemeinschaft, eintreten.
11. Die Miteigentümer haben zur Vorsorge für die Aufwendungen eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden. Ab Fertigstellung des gegenständlichen Wohnhauses bzw ab Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte verpflichten sich die Vertragsparteien zur Entrichtung des vom Verwalter vorgeschriebenen Betrages. Einvernehmlich wird dieser Betrag mit EUR 0,22 (Euro null Komma zweiundzwanzig) pro m² Wohnnutzfläche und pro Monat festgelegt. Über eine notwendige Änderung der Beträge entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer; bis zu einer solchen Entscheidung hat der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einen neuen Betrag festzusetzen.

VIII. Wechselseitige Einräumung des Wohnungseigentums

1. Sämtliche Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des § 1 WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft jeweils zugunsten des bei der jeweiligen Einheit in Spalte 2 angeführten Vertragspartners ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.
2. Weiters erteilen sie ihre Einwilligung, dass bei Eigentümerpartnerschaften jeweils die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten zwei natürlichen Personen zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge gem § 5 Abs 3 WEG 2002 miteinander verbunden werden.

3. Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutbestandsblattes der kaufgegenständlichen Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

IX. Eigentümerpartnerschaft

1. Die in der Tabelle des Vertrages angeführten Eigentümerpartnerschaften, deren zwei natürliche Personen mit diesem Vertrag gemeinsames Wohnungseigentum erwerben, erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Liegenschaftsanteile und nehmen zur Kenntnis, dass im Sinn der Bestimmung des § 5 Abs. 3 WEG 2002 in Verbindung mit § 13 WEG 2002 durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.
2. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nur gemeinsam verfügen dürfen.

X. Übertragung oder Veräußerung von Miteigentumsanteilen

1. Bei Übertragung oder Veräußerung eines Miteigentumsanteils an der Liegenschaft verpflichtet die betreffende Vertragspartei, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Vertragspartei haftet für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sie dem Erwerber nicht überträgt, und wird diesbezüglich die anderen Miteigentümer der Liegenschaft schad- und klaglos halten. Das gilt auch für alle jene Schäden, die daraus entstehen, die die Vertragspartei nicht die Verpflichtung zur Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten an weiteren Erwerber oder nicht die Haftung für die Nichtübertragung der Rechte und Pflichten überträgt.
2. Der Erwerber hat alle aufgrund dieses Vertrages erforderlichen Vollmachten, Ermächtigungen, Aufträge zu erteilen. Jede Vertragspartei haftet jedem einzelnen Miteigentümer für jeden Nachteil aus einer Verletzung dieser Verpflichtungen entsteht.

XI. Aufsandungserklärung

Die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 230, Grundbuch 01215 Unter St. Veit, Bezirksgericht Hietzing, bestehend aus dem Grundstück Nr. 190/1 Baufl. (begrünt) und 193/2 Baufl. (Gebäude), mit der Grundstücksadresse „Sankt Veit-G. 37“, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

Im Gutbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;

Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts für die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Vertragsparteien zu den jeweils in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Anteilen – bei einer Eigentümerpartnerschaft unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 – und die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft;

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt V. 3. dieses Vertrages gemäß § 32 WEG 2002.

XII. Vollmacht

1. Sämtliche in Spalte 2 der Tabelle genannten Vertragsparteien erteilen Herrn Dr Alexander Grohmann, Rechtsanwalt, Kanzlei Baier Lambert Rechtsanwälte OEG, Kärntner Ring 12, 1011 Wien, unwiderruflich Vollmacht und Auftrag, sämtliche Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen zur Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags in ihrem Namen abzugeben. Dr Alexander Grohmann ist berechtigt, Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen, insofern dies für die Verbücherung der Miteigentumsanteile und des Wohnungseigentums erforderlich ist.
2. Die im Punkt 1. genannten Wohnungseigentümer bevollmächtigen Dr Alexander Grohmann ferner mit ihrer Vertretung gegenüber dem Grundbuchgericht und den Abgabenbehörden.
3. Dem Bevollmächtigten Dr Alexander Grohmann steht das Recht zu, im Umfang dieser Vollmacht Substitutionsvollmachten zu erteilen.

XIII. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen Verwalter verwahrt wird. Die Vertragsparteien sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen.

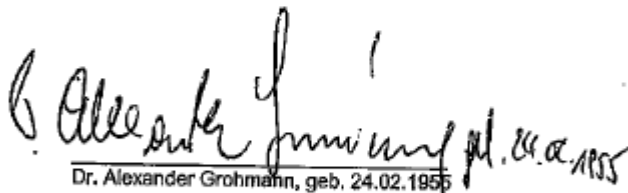
für:

Mag. Franz Heidinger, geb. 30.04.1964
 Mag. Martina Heidinger, geb. 10.09.1963
 Astrid Wildbolz, geb. 27.08.1942
 Reiner Heilmann, geb. 03.04.1964
 Ingrid Skoda, geb. 10.11.1937
 Dr. Edith Gartner-Stary, geb. 14.02.1954
 Dkfm. Willibald Slavik, geb. 02.05.1937
 Walter Bigl, geb. 06.03.1958
 Aurelia Eimenreich, geb. 19.01.1937
 MMag. Dr. Karl Petrikovics, geb. 20.04.1954
 Dr. Brigitte Reidl, geb. 16.03.1956
 Gustav Weiss, geb. 17.01.1924
 Dipl. Ing. Ferdinand Haydinger, geb. 16.01.1945
 Margit Wacha, geb. 23.05.1947
 Dr. Beatrix Petrikovics, geb. 08.04.1956
 Ing. Max Hofpointner, geb. 24.01.1950
 Dr. Erich Hampel, geb. 25.02.1951
 Ing. Bernd Rumpfmayr, geb. 18.11.1938
 Martin Schramek, geb. 15.04.1956
 Andrea Burger, geb. 03.02.1963
 Dipl. Ing. Ognen Cubalevski, geb. 04.10.1965
 Matthias Reithofer, geb. 24.03.1975

vertreten durch

Herrn Dr. Alexander Grohmann, Rechtsanwalt,
 Baier Lambert Rechtsanwälte OEG,
 Kärntner Ring 12, 1010 Wien

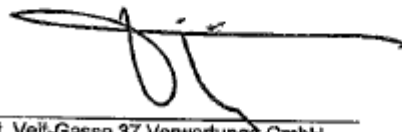
Wien, am 18.02.2004



Dr. Alexander Grohmann, geb. 24.02.1956

Im Vollmachtsnamen für sämtliche der
 oben genannten Mitigentümer

Wien, am 05. März 2004



St. Veit-Gasse 37 Verwertungs-GmbH

Nutzwertgutachten

ARCHITEKT
DIPL. ING. WERNER WINTERSTEIN
 STAATLICH GEPR. U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ALLGEMEIN BEEID. GERICHTL. SACHVERSTÄNDIGER
 A - 1180 WIEN, SALIERIGASSE 21
 TEL.: 43-1-478 8556 FAX: 43-1-478 8556 DW 4

GUTACHTEN

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 des Bundesgesetzes vom 26. April 2002, BGBl. Nr. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) festgestellt, daß auf der Liegenschaft

1130 WIEN, ST. VEIT-GASSE 37
EZ 230, KG 01215 UNTER ST. VEIT

26 selbstständige Räumlichkeiten

bestehen.

Selbstständige Räumlichkeiten	Anzahl
Wohnungen	24
sonstige selbstständige Räumlichkeit	2
wobei sich die sonstigen Räumlichkeiten in:	
Geschäftslokal	1
Garage mit 34 Stellplätzen	1
gliedern.	

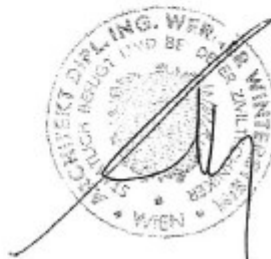
Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

34 Abstellplätze für PKW

Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.

Dieses Gutachten wurde ausgefertigt auf Grund des Bestandsplanes :
 Projekt Nr. 512 Pl.Nr. 07 vom November 1999
 Planverfasser : Arch.DIng.Franz Schnabel, 1060 Wien, Mariahilfer Str. 47

Wien, am 12.02.2003





ARCHITEKT
DIPL. ING. WERNER WINTERSTEIN
 STAATLICH GEPR. U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ALLGEMEIN BEEID. GERICHTL. SACHVERSTÄNDIGER
 A - 1180 WIEN, SALIERIGASSE 21
 TEL.: 43-1-478 8556 FAX: 43-1-478 8556 DW 4

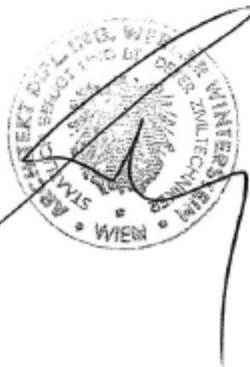
GUTACHTEN

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

1130 WIEN, ST. VEIT-GASSE 37
EZ 230, KG 01215 UNTER ST. VEIT

Grundlagen :

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. I Nr. 70/2002
2. Bestandsplan PROJ:Nr.: 512 PlanNr. 07 vom November 1999
 Planverfasser : Arch. DI Ing. Franz Schnabel, 1060 Wien, Mariahilfer Str. 47
3. Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 2 WEG 2002 vom 12.02.2003
 des Architekten DI Werner Winterstein, 1180 Wien, Salierig. 21
4. Nutzflächenaufstellung des Planverfassers vom 21.01.2000 als Beilage



Wien, am 12.02.2003

Laut dem gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 2 WEG 2002 erstellten Gutachten befinden sich auf der Liegenschaft

26 selbstständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt :

Selbstst. Räumlichk.	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	24	24	0
Geschäftslokal	1	1	0
Garage mit 34 Stellpl.	1	0	1

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

34 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

davon

KFZ-Stellplätze in Garage	34
davon wohnungseigentumstauglich	34
davon allgemein bzw. Zubehör	0
KFZ Stellplätze im Freien	0
davon wohnungseigentumstauglich	0
davon allgemein bzw. Zubehör	0

Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbstständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziffer WEG 2002

Zubehörteil.	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteil	27	27	0
Eigengärten	3	3	0
Kinderspielplatz	1	0	1
Weg	1	0	1

1130 WIEN, ST. VEIT GASSE 37			stvgnwN.wks	
BERECHNUNG DER NUTZWERTE				
	RNW für Wohnungen	1,00		
	RNW für Lokale	1,20		
	RNW für Garagenstellplatz	0,90	Nettostellpl. Fläche	
	RNW für Doppelparker unten	0,70	Nettostellpl. Fläche	
	RNW für Doppelparker oben	0,80	Nettostellpl. Fläche	
	RNW für Gartenanteil	0,10		
	RNW für Kellerabteil	0,20		
	ABSTRICHE:	Prozent		
	A1	7,50	Reine Strassenlage	
	A2	5,00	teilw. Strassenlage	
	A3	2,50	1 Hauptfenster Strassenlage	
	A4	5,00	Erdgeschosslage zum Hof	
	A5	5,00	Dachschrägenabzug, Gaupen	
	A6	2,50	teilw. Lage über/neben der Einfahrt	
	A7	5,00	teilw. Lage unter Terr., begeh. Flachd.	
	A8	5,00	Einzelraumwohnung mit Kochgelegenheit	
	ZUSCHLÄGE:			
	Z1	7,50	Terrassenzuschlag	
	Z2	7,50	Garten zugeordnet, anschließend	
	Z3	5,00	Balkonzuschlag	
	Z4	10,00	Terrassenzuschlag Dachgeschoß	
	EG	1 Wohnung mit Terrasse	1,00 Z1,Z2	15,00 1,150
		Garten	0,10	0,100
		2 Wohnung mit Terrasse	1,00 Z1,Z2	15,00 1,150
		Garten	0,10	0,100
		3,4 Lokal	1,20	1,200
	1.ST	5 Wohnung mit Balkon	1,00 A3,A6,Z3	0,00 1,000
		6 Wohnung mit Balkon	1,00 Z3	5,00 1,050
		7 Wohnung	1,00 A8	-5,00 0,950
		8 Wohnung	1,00 A8	-5,00 0,950
		9 Wohnung mit Balkon	1,00 A2,Z3	0,00 1,000
		10 Wohnung	1,00 A1,A8	-12,50 0,875
		11 Wohnung	1,00 A1,A8	-12,50 0,875
	2.ST	12 Wohnung mit Balkon	1,00 A3,Z3	2,50 1,025
		13 Wohnung mit Balkon	1,00 Z3	5,00 1,050
		14 Wohnung	1,00 A8	-5,00 0,950
		15 Wohnung	1,00 A8	-5,00 0,950
		16 Wohnung mit Balkon	1,00 A2,Z3	0,00 1,000
		17 Wohnung	1,00 A1,A8	-12,50 0,875
		18 Wohnung	1,00 A1,A8	-12,50 0,875
	1. DG	19 Wohnungsteil mit Balkon	1,00 A3,A5,A7,Z3	-7,50 0,925
		20 Wohnung mit Balkon	1,00 A7,Z3	0,00 1,000
		21 Wohnung	1,00 A5,A7,A8	-15,00 0,850
		22 Wohnung	1,00 A5,A7,A8	-15,00 0,850
		23 Wohnung mit Balkon	1,00 A2,A5,A7,Z3	-10,00 0,900
		24 Wohnung	1,00 A1,A5,A8	-17,50 0,825
		25 Wohnung	1,00 A1,A5,A8	-17,50 0,825
	2. DG	19 Wohnungsteil mit Terrasse	1,00 A3,A5,A7,Z4	-2,50 0,975
		26 Wohnung mit Terrasse	1,00 A2,A5,A7,Z4	-5,00 0,950

WOHNHAUS 1130 WIEN, ST. VEIT GASSE 37				stvglaN.wks		
Nutzwerte der Räume und der Zubehörteile des o.a. Hauses						
Stellplatzfläche = Pflichtstellplatz = 2,30 x 4,80 = 11,04 m ²				Doppelparker oben = "o" / unten = "u"		
Stock	TOPWIDMUNG	Nutzfl.	NW/m ²	Einzel-Nutzw.	ger.	GESAMT NUTZW.
	1 Wohnung	57,09	1,150	65,65350	66	
	Garten	66,50	0,100	6,65000	7	
	PK 1	1,46	0,200	0,29200	1	74
	2 Wohnung	61,27	1,150	70,46050	70	
	Garten	71,32	0,100	7,13200	7	
	Garten	261,90	0,030	7,85700	8	
	PK 2	1,46	0,200	0,29200	1	86
	3,4 Lokal	68,71	1,200	82,45200	82	
	PK 26	1,15	0,200	0,23000	1	
	PK 19	1,07	0,200	0,21400	1	84
1. ST	5 Wohnung mit Balkon	38,78	1,000	38,78000	39	
	PK 5	1,15	0,200	0,23000	1	40
	6 Wohnung mit Balkon	37,31	1,050	39,17550	39	
	PK 6	1,15	0,200	0,23000	1	40
	7 Wohnung	31,52	0,950	29,94400	30	
	PK 7	1,15	0,200	0,23000	1	31
	8 Wohnung	31,52	0,950	29,94400	30	
	PK 8	1,15	0,200	0,23000	1	31
	9 Wohnung mit Balkon	67,31	1,000	67,31000	67	
	PK 9	1,15	0,200	0,23000	1	68
	10 Wohnung	31,04	0,875	27,16000	27	
	PK 10	1,15	0,200	0,23000	1	28
	11 Wohnung	30,22	0,875	26,44250	26	
	PK 11	1,15	0,200	0,23000	1	27
2. ST	12 Wohnung mit Balkon	38,78	1,025	39,74950	40	
	PK 12	1,33	0,200	0,26600	1	41
	13 Wohnung mit Balkon	37,39	1,050	39,25950	39	
	PK 13	1,07	0,200	0,21400	1	40
	14 Wohnung	31,52	0,950	29,94400	30	
	PK 14	1,07	0,200	0,21400	1	31
	15 Wohnung	31,52	0,950	29,94400	30	
	PK 15	1,07	0,200	0,21400	1	31
	16 Wohnung mit Balkon	67,31	1,000	67,31000	67	
	PK 16	1,07	0,200	0,21400	1	68
	17 Wohnung	31,04	0,875	27,16000	27	
	PK 17	1,07	0,200	0,21400	1	28
	18 Wohnung	30,22	0,875	26,44250	26	
	PK 18	1,07	0,200	0,21400	1	27
1. DG	19 Wohnungst. mit Balkon	37,50	0,925	34,68750		
2. DG	Wohnungst. mit Terrasse	88,31	0,975	86,10225		
DDRS	Podest	1,96	0,000	0,00000		
	SUMME	127,77		120,78975	121	
	PK 3	2,17	0,200	0,43400	1	
	PK 4	1,49	0,200	0,29800	1	123
1. DG	20 Wohnung mit Balkon	37,31	1,000	37,31000	37	
	PK 20	1,07	0,200	0,21400	1	38
	21 Wohnung	31,52	0,850	26,79200	27	
	PK 21	1,07	0,200	0,21400	1	28
	22 Wohnung	31,52	0,850	26,79200	27	
	PK 22	1,15	0,200	0,23000	1	28
	23 Wohnung mit Balkon	67,31	0,900	60,57900	61	
	PK 23	1,15	0,200	0,23000	1	62
	24 Wohnung	31,04	0,825	25,60800	26	
	PK 24	1,15	0,200	0,23000	1	27
	25 Wohnung	30,22	0,825	24,93150	25	
	PK 25	1,15	0,200	0,23000	1	26
2. DG	26 Wohnung mit Terrasse	130,09	0,950	123,58550		
DDRS	Podest	1,96	0,000	0,00000		
	SUMME	132,05		123,58550	124	
	PK 27	1,15	0,200	0,23000	1	125

Stock	WIDMUNG	Nutzfl.	NW/m2	Einzel-Nutzw.	ger.	GESAMT NUTZW.
KELLER	Stellpl. 1	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 2	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 3	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 4	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 5	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 6	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 7	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 8	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 9	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 10	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 11	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 12	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 13		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 14		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 15		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 16		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 17		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 18		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 19		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 20		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 21		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 22		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 23		11,04	0,900	9,93600	10
	Stellpl. 24	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 25	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 26	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 27	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 28	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 29	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 30	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 31	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 32	o	11,04	0,800	8,83200	9
	Stellpl. 33	u	11,04	0,700	7,72800	8
	Stellpl. 34		11,04	0,900	9,93600	10
	SUMME LIEGENSCHAFTSANTEILE					1.539
	SUMME BEWERTETE FLACHEN		2.279			

Fortsetzung Nutzflächenaufstellung 1130 Wien, St. Veit-Gasse 37

Erdgeschoß

Müllraum	17,56m2
----------	---------

Keller

Waschküche	4,03m2
------------	--------

Heizraum	22,86m2
----------	---------

Elektrozählerraum EZR	3,87m2
-----------------------	--------

Wasserzählerraum WZR	3,52m2
----------------------	--------

Kinderwagen+Fahrrad AR	22,23m2
------------------------	---------

Gaszählerraum GZR	1,80m2
-------------------	--------

Abstellraum	13,25m2
-------------	---------

Aufzugsmaschinenraum MR	9,70m2
-------------------------	--------

ARCHITEKT DIPL.-ING. FRANZ RICHARD SCHNABEL
 MARIAHILFERSTRASSE 47/1, 1060 WIEN
 TEL. 586 09 71 SERIE, TELEFAX DW 30

TOPOGRAPHIE

1130 Wien, St. Veit-Gasse 37 - Wohngebäude
 gemäß Bestandsplan

Wien, 2000 01 21
 hL/mr 512 00 11320A

	NNFL	Balkone	Gartenterrassen	Garten	Terrassen
<u>Erdgeschoß</u>					
Top 1	57,09 m ²		25,88 m ²	66,50 m ²	
Top 2	61,27 m ²		19,55 m ²	71,32 m ²	
Top 3 + 4 (Lokal)	68,71 m ²				
	187,07 m ²		45,43 m ²	137,82 m ²	
<u>1. Obergeschoß</u>					
Top 5	38,78 m ²	5,16 m ²			
Top 6	37,31 m ²	8,39 m ²			
Top 7	31,52 m ²				
Top 8	31,52 m ²				
Top 9	67,31 m ²	6,21 m ²			
Top 10	31,04 m ²				
Top 11	30,22 m ²				
	267,70 m ²	19,76 m ²			
<u>2. Obergeschoß</u>					
Top 12	38,78 m ²	5,16 m ²			
Top 13	37,39 m ²	8,39 m ²			
Top 14	31,52 m ²				
Top 15	31,52 m ²				
Top 16	67,31 m ²	6,21 m ²			
Top 17	31,04 m ²				
Top 18	30,22 m ²				
	267,78 m ²	19,76 m ²			
<u>1. Dachgeschoß</u>					
Top 19	127,77 m ²	5,16 m ² (inkl. Stg. und Dachausstieg)		17,61 m ² Terrasse	
Top 20	37,31 m ²	8,39 m ²		49,74 m ² Dachterrasse	
Top 21	31,52 m ²				
Top 22	31,52 m ²				
Top 23	67,31 m ²	6,21 m ²			
Top 24	31,04 m ²				
Top 25	30,22 m ²				
	356,69 m ²	19,76 m ²		67,35 m ²	
<u>2. Dachgeschoß</u>					
Top 26	132,05 m ²		(inkl. Stg. und Dachausstieg)	11,81 m ² Terrasse 1	
				7,65 m ² Terrasse 2	
				55,24 m ² Dachterrasse	
	132,05 m ²			74,70 m ²	
<u>Gesamt</u>	1.211,29 m ²	59,28 m ²	45,43 m ²	137,82 m ²	142,05 m ²

34 PKW-Abstellplätze, 24 Wohnungen, 1 Lokal
 (11 Doppelparker, 12 Einzelparker)

Energieausweis - auszugsweise

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1130 Wien, Sankt-Veit-Gasse 37	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - 2. Dachgeschoss	Baujahr	1999
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	1999
Straße	Sankt-Veit-Gasse 37	Katastralgemeinde	Unter St. Veit
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1215
Grundstücksnr.	193/2	Seehöhe	190 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
Version: AX3000 (20211214) 64 Bit V2021

1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.572,9 m²	Heiztage	243 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.258,3 m²	Heizgradtage	3662 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	4.404,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.800,5 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	2,50 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK _T -WERT	37,65	RH-WB-System (primär)	Erden
Teil-BF		Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WARME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Nachweis über HEB	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 53,6 kWh/m²a	HWB _{Ref,RK,zul} =	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 53,6 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 128,7 kWh/m²a	EEB _{RK,zul} =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,RK} = 1,24	f _{ges,RK,zul} =	
Erneuerbarer Anteil			

WARME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 94.808 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 60,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 94.808 kWh/a	HWB _{SK} = 60,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 16.075 kWh/a	WWWB _{SK} = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 179.645 kWh/a	HEB _{SK} = 114,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,57
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,29
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,62
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 35.824 kWh/a	HHSB _{SK} = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 215.469 kWh/a	EEB _{SK} = 137,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 256.377 kWh/a	PEB _{SK} = 163,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nat,SK} = 234.094 kWh/a	PEB _{nat,SK} = 148,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{PEBem,SK} = 22.283 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 52.490 kg/a	CO _{2eq,SK} = 33,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,SK} = 1,24
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	PVE _{Export,SK} =

ERSTELLT

GWR-Zahl	1558511
Ausstellungsdatum	28. März 2022
Gültigkeitsdatum	28. März 2032
Geschäftszahl	EA_752395

ErstellerIn
Unterschrift

IFS Immobilien Facility Services GmbH



Einheitswertbescheid - auszugsweise

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

16. Jänner 2026

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

Einheitswertaktenzeichen

08 082-2-0430/9

958346 - 14602 - 1/3

Patric-Albert Genfer und Miteigentümer
z.H. Palladio Immobilien GmbH
Münzwardeingasse 2/3
1060 Wien

EINGANG 22. JAN. 2026

Einheitswertbescheid zum 01.01.2025
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1215 Unter St. Veit
Lageadresse: St.-Veit-Gasse 37, 1130 Wien

GB 01215 Unter St. Veit, EZ 230

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
01215 Unter St. Veit	190/1	262
01215 Unter St. Veit	193/2	605

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Ablocare Vermietung GmbH

[...]

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2025 vom 16. Jänner 2026 zu EWAZ 08 082-2-0430/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 276.156,77 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 204.574,03 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 546,84 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2025 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

FOTODOKUMENTATION

Aussenansichten Wohnhaus



Straßenfront Geschäftslokal 3/4



Ansicht Hauseingang und Garagenzufahrt



Wohnhaus Hofseite



Aussenansichten Gemeinschaftsgarten



Innenansichten Geschäftslokal 3/4





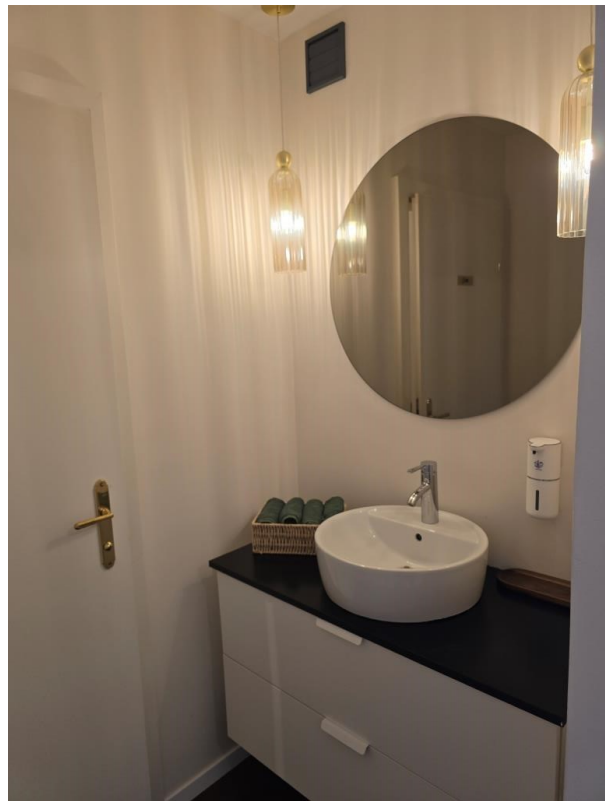




Bereich Abstellraum mit Waschbecken (laut Plan BAD/WC 3,8m²)



Bereich WC-Anlage (laut Plan VORR. und WC)



Parteienkeller 26 und 19 im Kellergeschoss (zugehörig zum Geschäftslokal 3/4)

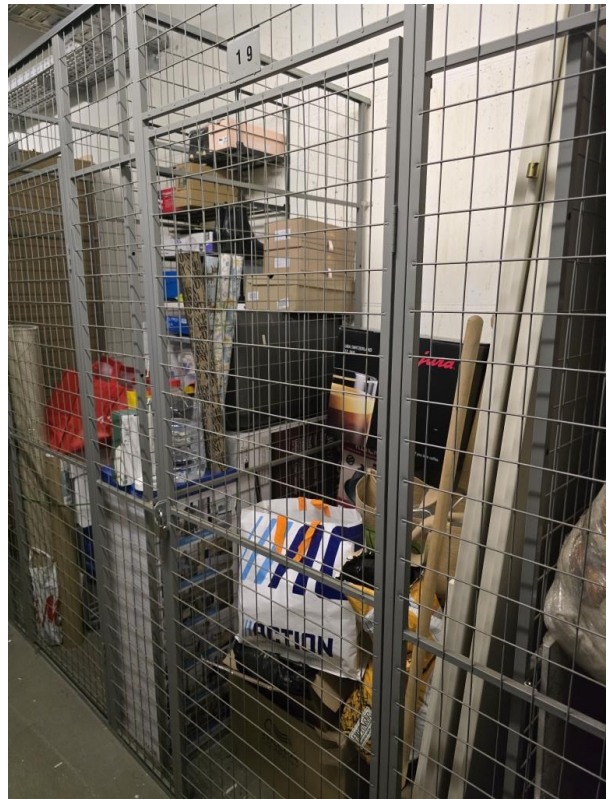
Gang



Parteienkeller 19



Parteienkeller 26



Innenansichten Gemeinschaftsräume Kellergeschoss

Stiegenhaus



Kinderwagen- Fahrradabstellraum

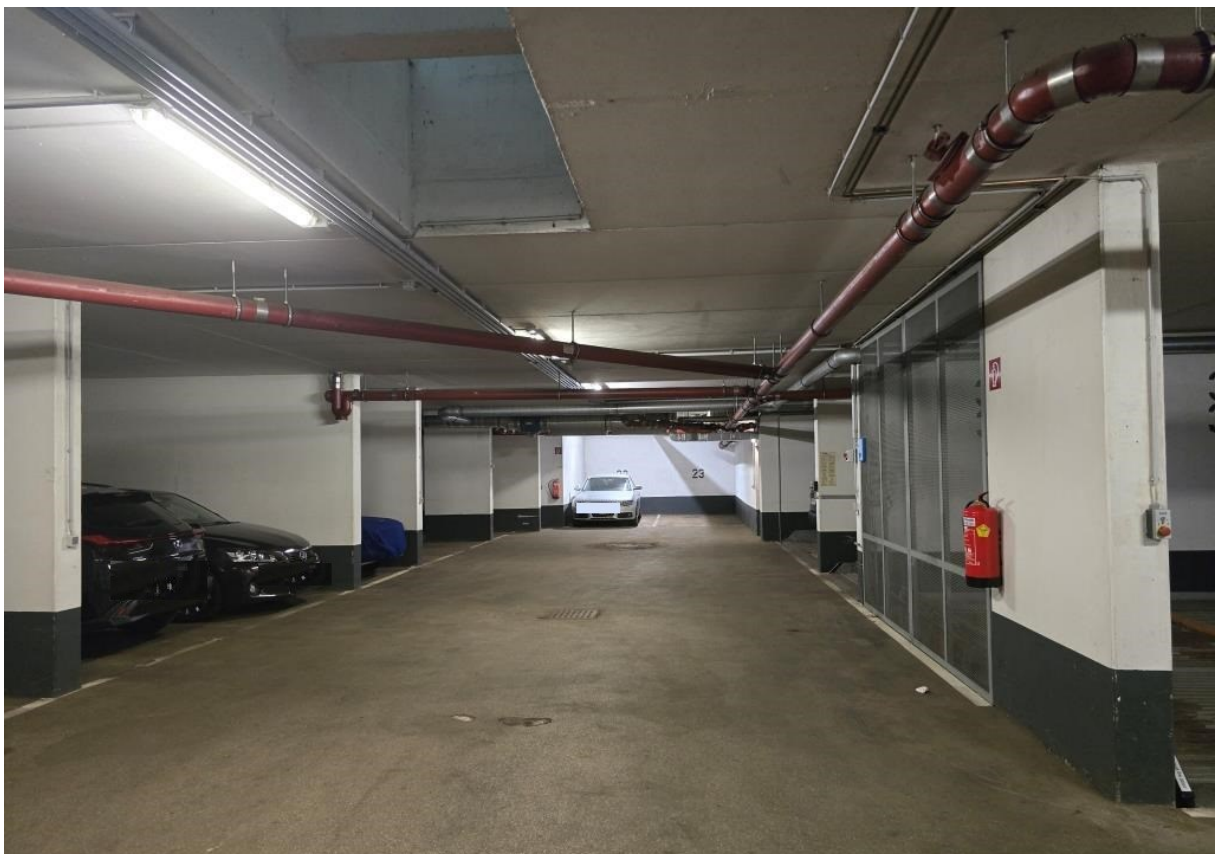


Waschküche



Innenansichten KFZ Stellplätze

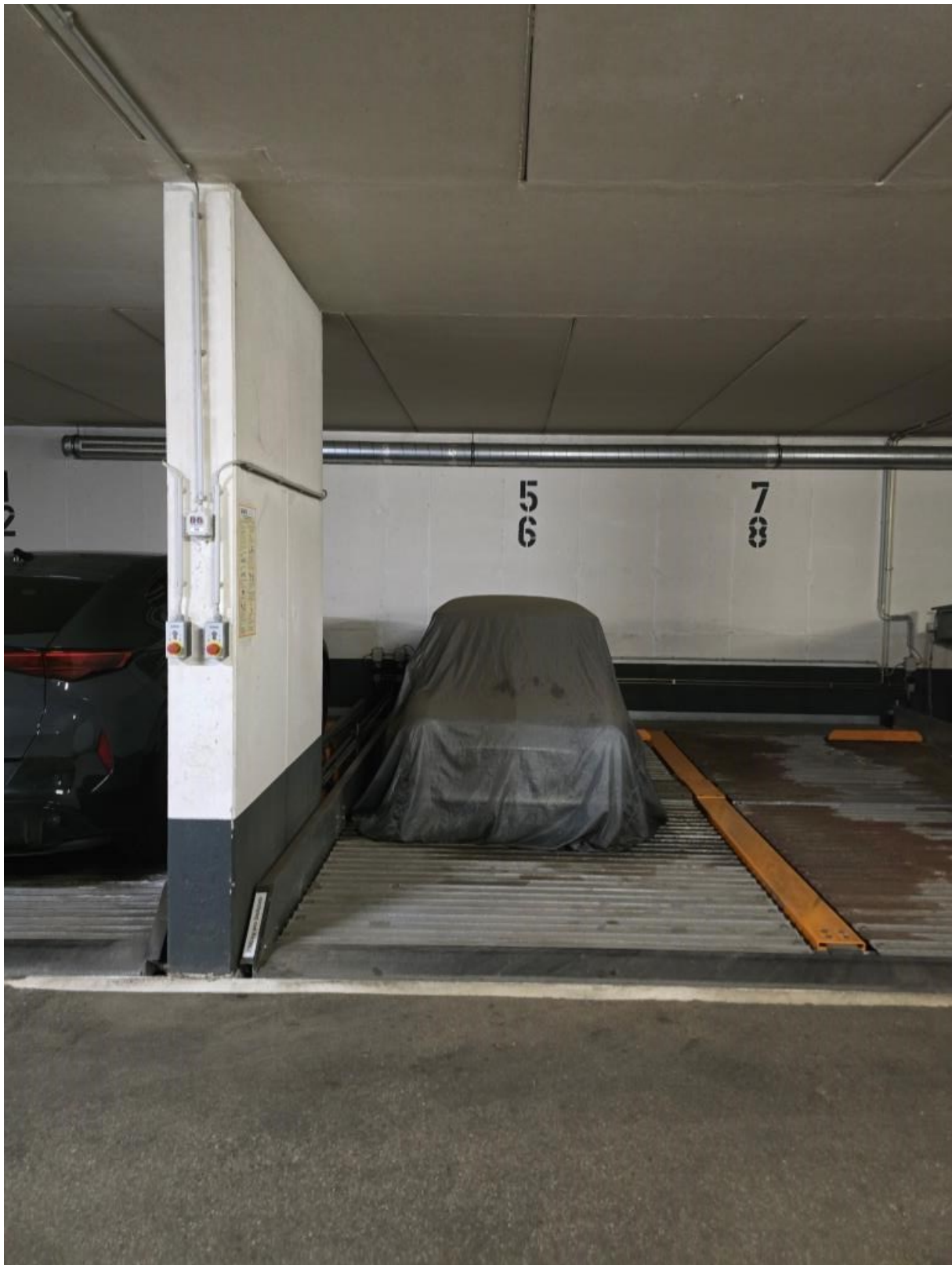
TIEFGARAGE



KFZ-STELLPLATZ 4 (DOPPELPARKER UNTEN)

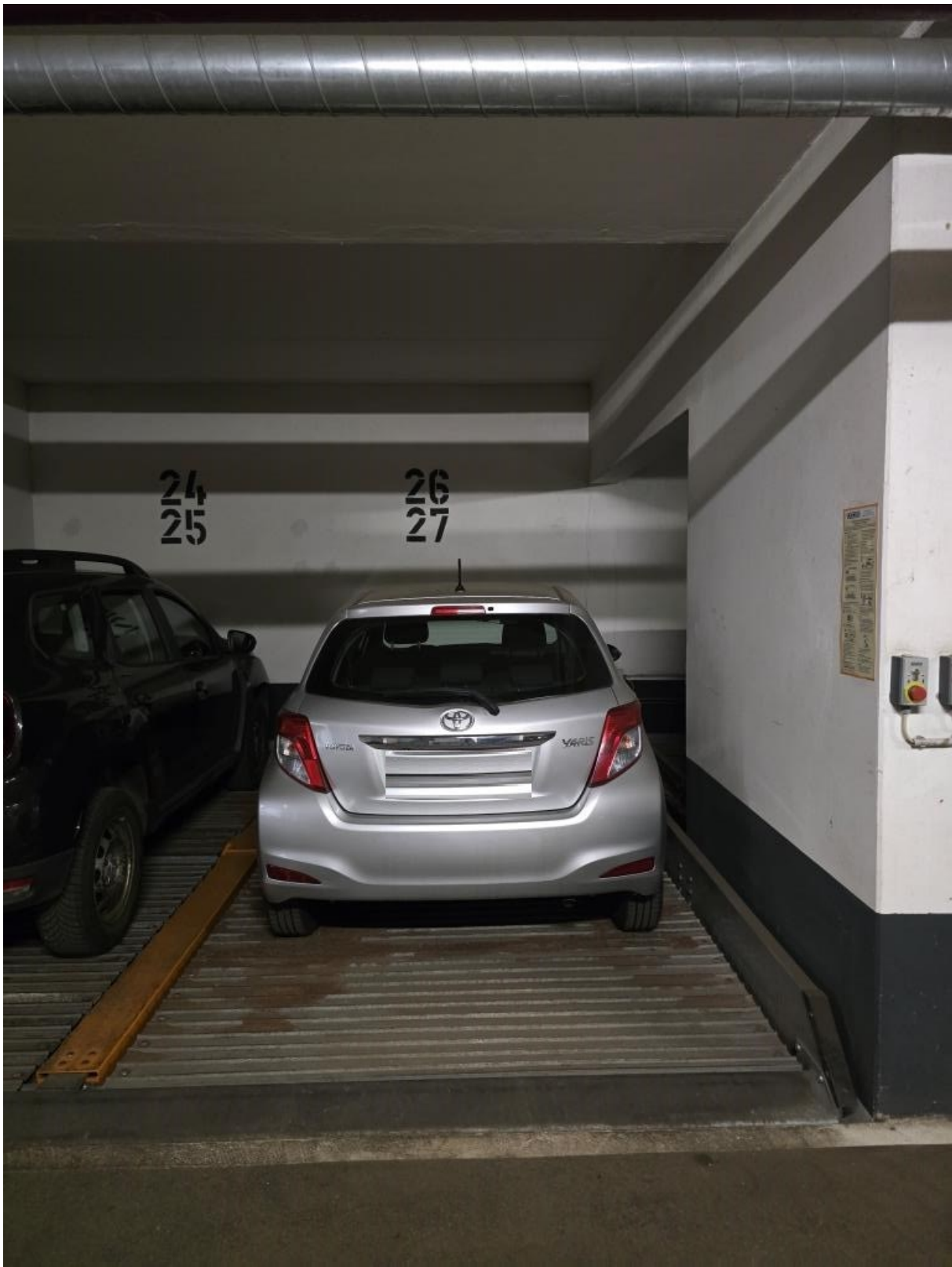


KFZ-STELLPLATZ 5 (DOPPELPARKER OBEN)

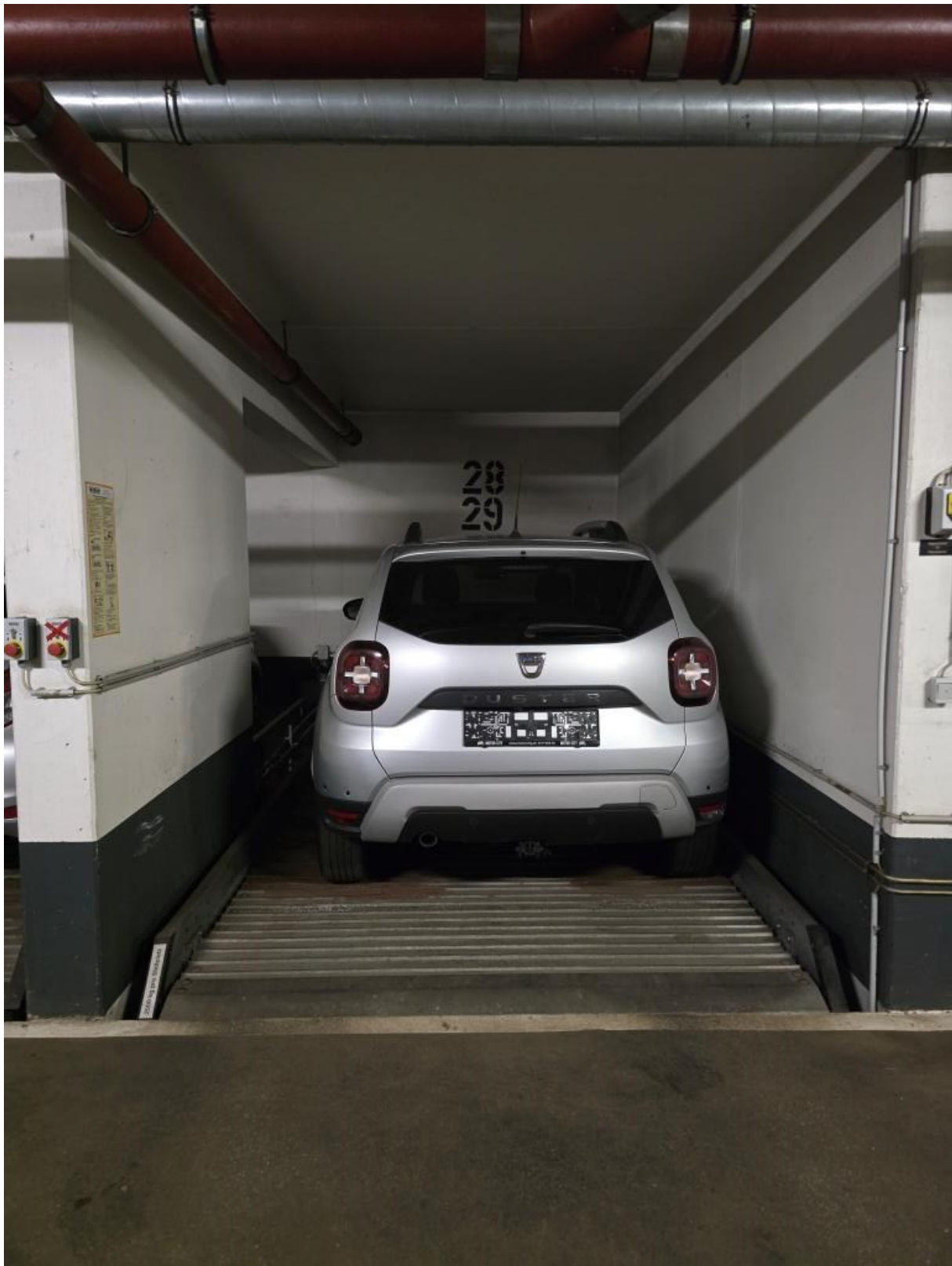


KFZ-STELLPLATZ 21

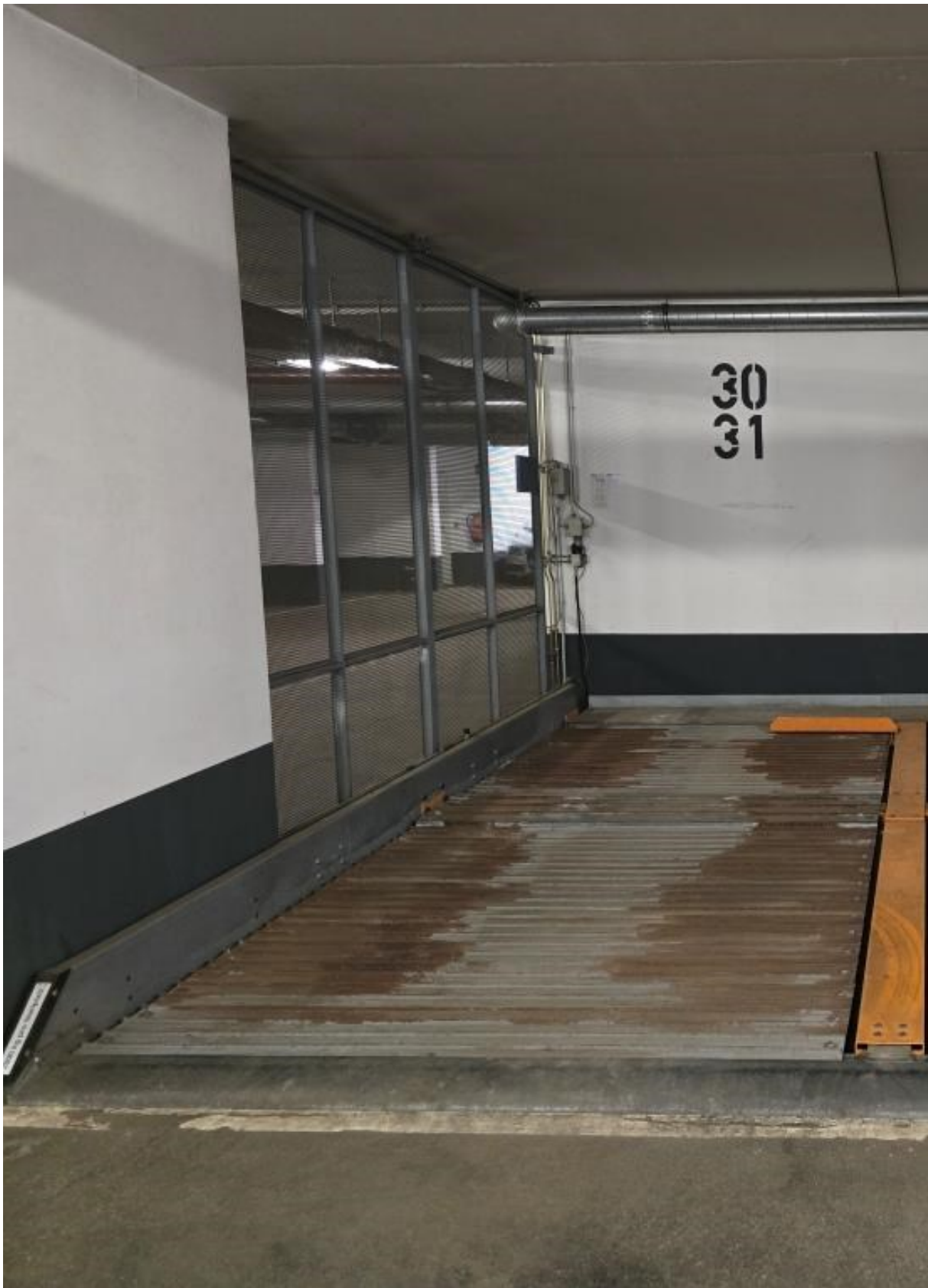
KFZ-STELLPLATZ 26 (DOPPELPARKER OBEN) UND 27 (DOPPELPARKER UNTEN)



KFZ-STELLPLATZ 28 (DOPPELPARKER OBEN) UND 29 (DOPPELPARKER UNTEN)



KFZ-STELLPLATZ 30 (DOPPELPARKER OBEN) UND 31 (DOPPELPARKER UNTEN)



KFZ-STELLPLATZ 32 (DOPPELPARKER OBEN) UND 33 (DOPPELPARKER UNTEN)



LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhner Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

- Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.10.2025
- Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022
- Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019
- Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage
- Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016
- Zeitschriften und Marktberichte:
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige
- Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung
- Standards:
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung