

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Insolvenzverfahren: GZ 5 S 21/25k

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 2201, GST-Nr. 3268/1

BLNr. 63 (Whg Top 1)
BLNr. 64 (Whg Top 2)
BLNr. 65 (Whg Top 3)
BLNr. 66 (Wohnung Top 4)
BLNr. 67 (Whg Top 5)
BLNr. 68 (Whg Top 6)
BLNr. 69 (Lager 2)
BLNr. 70 (Lager 1)

jeweils mit der grundbücherlichen Adressbezeichnung:
1200 Wien, Treustr. 15A/Wallensteinstr. 6



Verfahrensparteien

HG Wien (007), Aktenzeichen 5 S 21/25k

Konkursverfahren

Bekannt gemacht am 4. Februar 2025

Firmenbuchnummer: FN 406719t

Schuldner: Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH
Stadlauer Straße 23/1a
1220 Wien
FN 406719t
vormals: Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47/ Top 01, 1050 Wien

Masseverwalter: VOGT Nikolaus Mag.
Linke Wienzeile 124/5
1060 Wien
Tel.: 595 60 70 60, Fax: 595 60 70 70
E-Mail: office@ra-vogt.at

Masseverwalterstellvertreter WITZMANN Anneliese Mag.
Linke Wienzeile 124/5
1060 Wien
Tel.: 595 60 70 80, Fax: 595 60 70 70
E-Mail: office@witzmann.co.at

Eröffnung: Beginn der Wirkungen der Eröffnung: 05.02.2025
Anmeldungsfrist: 27.03.2025

Eigenverwaltung: Keine Eigenverwaltung des Schuldners.

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	4
2. Bewertungsstichtag	4
3. Unterlagen.....	4
4. Befund	5
4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	5
4.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)	6
4.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé.....	7
4.1.2.1. Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen	7
4.1.2.2. Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung	8
4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	10
4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	11
4.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	12
4.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk	13
4.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	15
4.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	15
4.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte.....	16
5. Bewertung	21
5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	21
5.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens	22
5.2.1. Ermittlung des Rohertrages	22
5.2.2. Laufende Instandhaltung	22
5.2.3. Mietausfallwagnis.....	22
5.2.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes.....	22
5.2.5. Bodenwertanteil und Bodenwertverzinsung.....	23
5.3. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Vergleichwertverfahrens	23
5.4. Wertermittlung	24
6. Beilagen	25
6.1. Grundbuchsauszug	25
6.2. Plandarstellung.....	28
6.3. Bilder.....	31
6.4. Sonst. Unterlagen (Mietverträge).....	40
6.4.1. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg Top 1, 3, 5 und 6	40
6.4.1.1. MV Top 1	41
6.4.1.2. MV Top 3	42
6.4.1.3. MV Top 5	43
6.4.1.4. MV Top 6	44
6.4.2. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg Top 2, inkl. MV.....	45
6.4.3. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg. 4, Lager 1+2	47
6.4.3.1. Mietvertrag Lager 1	48
6.4.3.2. Mietvertrag Lager 2 und Wohnung Top Nr. 4.....	50

1. Auftrag

Der Auftrag des Massenverwalters, Mag. Nikolaus Vogt lautet, im Zuge des anhängigen Exekutionsverfahrens zu GZ 24 E 7/23p Befund und Gutachten über die Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte: Lager Nr. 1 und 2 bzw. Wohnungen Top Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 in 1200 Wien, Treustr. 15A/Wallensteinstr. 6 zu erstatten. Der Auftrag wurde iRd Insolvenzeröffnung der ‚Mauerwerk Donaufelderstr. 10 GmbH‘ (Schuldnerin) am 19.03.2025 schriftlich erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der Tag der abschließenden Befundaufnahme der gegenständlichen WE-Objekte (26.03.2025).

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahmen: 29.8.2024 um 9 h; 13.12.2024 um 11 h, 26.3.2025 um 11:30 h
- Grundbuchsauszug vom 10.02.2026
- Bauamt Unterlagen vom 19.08.2024
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Bestandobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- Unterlagen HausVw (BK-JA, EA, Vorschreibung, WEV, NWGA, EV-Protokolle, Pläne)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2025, „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse, „Standortexposé“ – IMMOUnited GmbH, „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria, Marktberichte u.a. Otto, EHL, BUWOG etc.

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

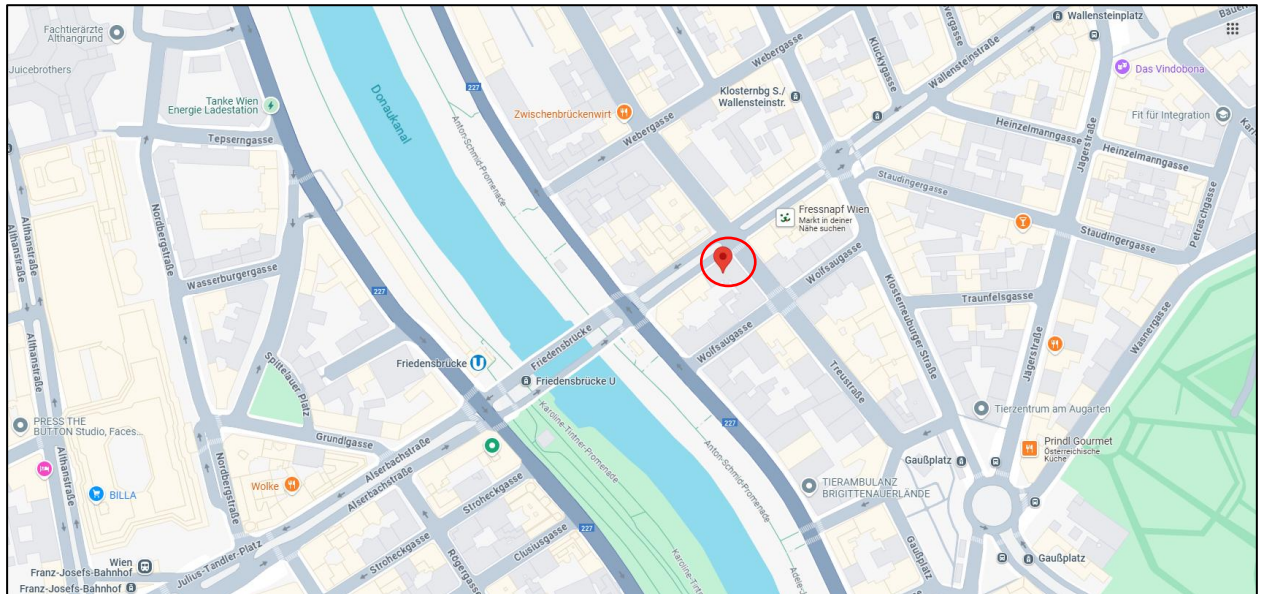
4. Befund

4.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

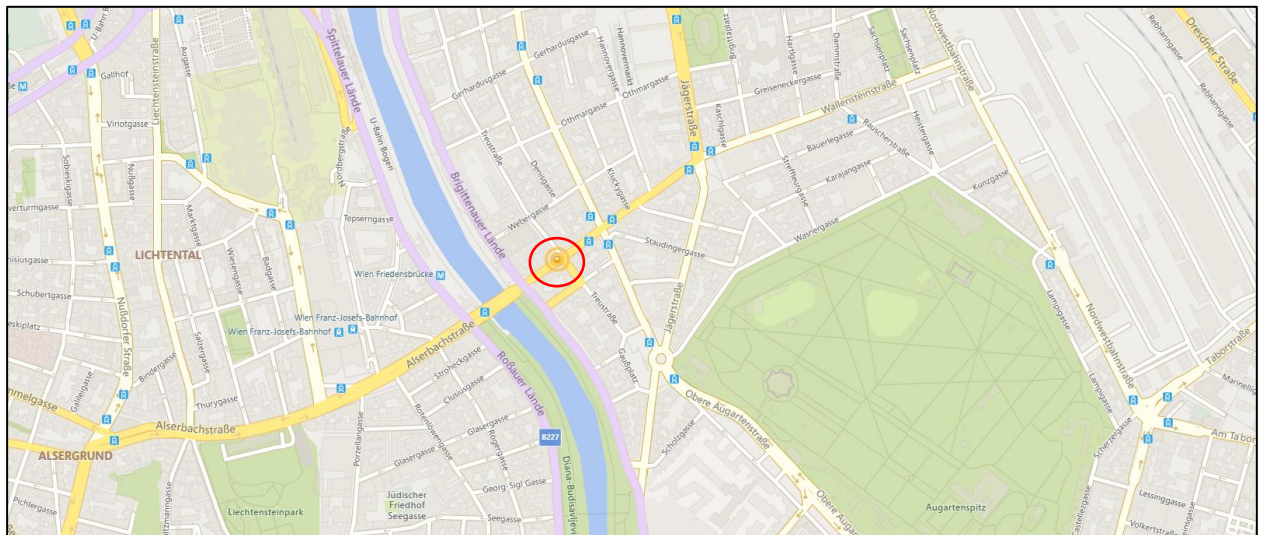
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 6-8)	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, Kreuzungsbereich Wallensteinstr./ Treustraße nur wenige Gehminuten vom Donaukanal und von der Friedensbrücke / Franz Josefs Bahnhof im 9. Wiener Gemeindebezirk entfernt. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau nach 1945) aus. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr bspw. über die Brigittenauer Lände stadtauswärts bzw. über die Donaukanal Lände stadteinwärts erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist bspw. mit den Straßenbahnlinien 5, 33 (Klosterneuburger Str./Wallensteinstr.) oder mit der U-Bahnlinie U4 (Friedensbrücke) gegeben. Der Franz Josefs Bahnhof (für die Regional- und Schnellzüge bzw. für weitere Straßenbahn- und Busverbindungen in Wien) ist in 550 m und somit in rd. 8 Gehminuten erreichbar.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur (siehe Näheres, Seite 6-8)	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> In der fußläufig erreichbaren Umgebung (Klosterneuburger Str., Wallensteinplatz, Gaußplatz, Alserbachstr.) befinden sich bspw. Bäckereien, Lebensmittel/Supermärkte, Apotheken sowie Banken und Sparkassen, Kindergärten, Volksschulen, Ärzte für Allgemeinmedizin, Polizei und Postfiliale, etc.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind an beiden Donaukanalufer bzw. im Augarten gegeben.

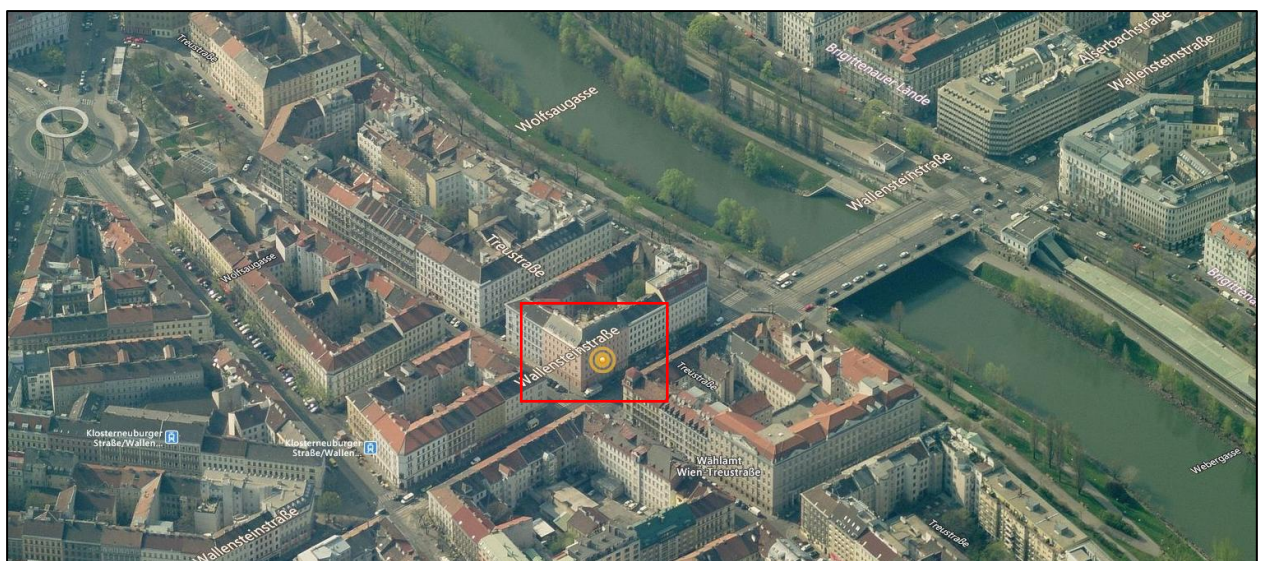
4.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive - Str.-Fassade

4.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

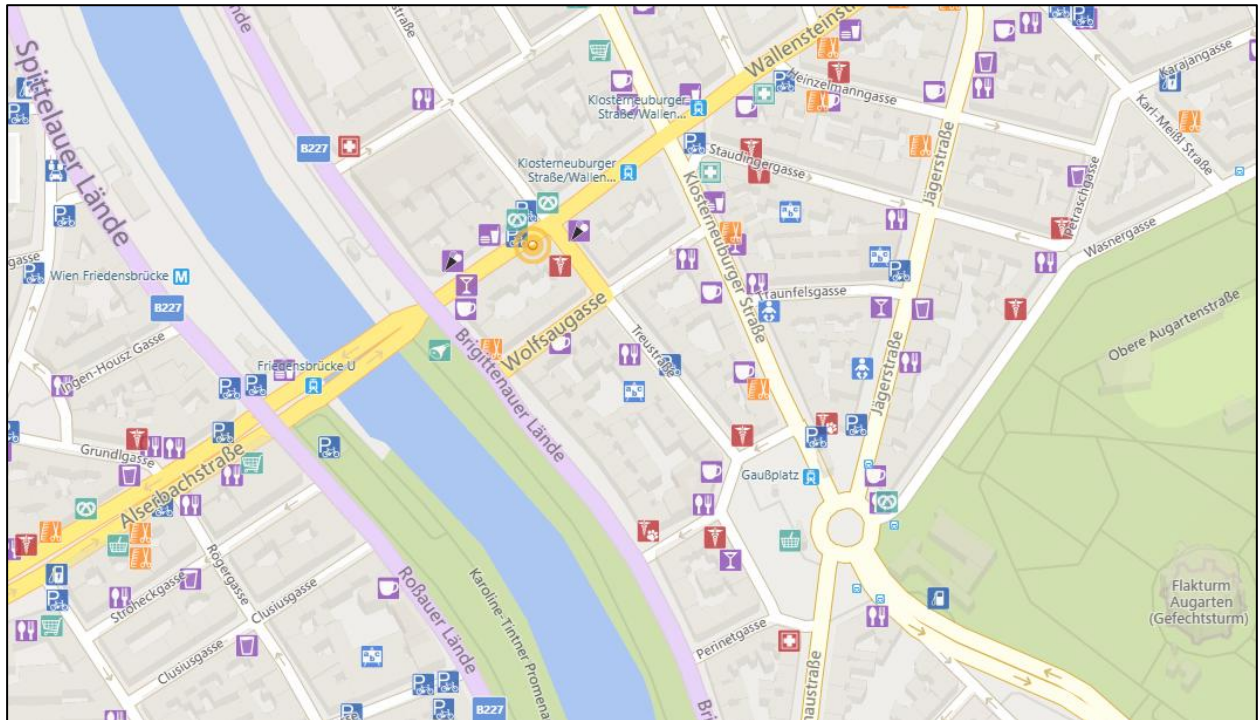
4.1.2.1. Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Herminen Apotheke, Webergasse 1, 1200 Wien	161 m
Arzt	DR. Thomas Vilim - u.a. Allgemein- und Vorsorgemedizin	64 m
Bäckerei	Bäckerei Arena, Wallensteinstraße 7, 1200 Wien	79 m
Bank	Bank Austria, Wallensteinstraße 14, 1200 Wien	158 m
Bibliothek	Obere Donaustraße 17, 1020 Wien	501 m
Café	Wettcafe, 1200 Wien	26 m
Car-Sharing	Stadtauto carsharing, Gussenbauergasse 5-7, 1090 Wien	318 m
Club / Disco	Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien	385 m
Drogerie	Bipa, Klosterneuburger Straße 18, 1200 Wien	183 m
Eissalon	Zanoni & Zanoni,	57 m
Fast-Food Restaurant	Fattoush	67 m
Fleischer	Gumprecht Pferdefleischhauer	39 m
Friseur	Kosmetik Reitingner	11 m
Gemischtwaren	Afro-Asiatischer Shop	177 m
Getränkerverkauf	Aras Getränke Shop	356 m
Grünraum	Wettsteinpark,	27 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	2,57 km
Kindergarten	Pfarr Mutter Gottes Kindergarten, Hort, Keine Adressinformation	187 m
Kino	Votivkino, Währinger Straße 12, 1090 Wien	1,29 km
Klinik	Jugendzahnambulatorium	719 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, 1020 Wien	1,74 km
Kulturinstitut	Juvivo	288 m
Kulturzentrum	Mz* Baltazars Lab, Wallensteinstraße 38-40/8, 1200 Wien	505 m
Museum	Museum der Johann Strauss Dynastie, Müllnergasse 3, 1090 Wien	878 m
Parkplatz / Parkgarage	Ehem. Fix & Foxi, Treustraße 52, 1200 Wien	369 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien Prater	2,44 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien	437 m
Postamt	Post, Wallensteinstraße 33, 1200 Wien	498 m
Pub	Cafe Sydney	271 m
Rechtsanwalt	MOSATI Rechtsanwälte, Berggasse 7, 1090 Wien	1,15 km
Restaurant	Pizzeria Il Mondo	93 m
Rettungsstützpunkt	Rettungsstation Brigittenau,	467 m
Schule	Allgemeine Sonderschule Wien 20	103 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	614 m
Supermarkt	Penny, Klosterneuburger Straße 23-27, 1200 Wien	205 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	259 m
Tankstelle	Avanti, Gaußplatz zw. 1 und 14, 1020 Wien	351 m
Theater	Theater Forum	529 m
Tierarzt	Tierambulanz Brigittenau	170 m
Universität / Hochschule	Institut für Staatswissenschaft	640 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,78 km
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,45 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOMapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

4.1.2.2. Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Nahversorgung)

Café

- 1 Wettcafe, 1200 Wien (26 m)
- 5 Espresso Joe, Keine Adressinformation (45 m)
- 12 Cafe Zero, Keine Adressinformation (150 m)
- 15 Cafe Glamour, Keine Adressinformation (172 m)
- 16 Victoria, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (185 m)
- 17 Bistro Europa, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (179 m)
- 18 Donau Cafe & Lounge, Keine Adressinformation (187 m)

Bar

- 2 Cashpoint, Keine Adressinformation (28 m)
- 9 Cafe Enjoy, Keine Adressinformation (175 m)
- 20 Wettbüro, Keine Adressinformation (222 m)

Eissalon

- 3 Zanoni & Zanoni, Keine Adressinformation (57 m)
- 7 Gelateria Arena, Keine Adressinformation (90 m)

Fast-Food Restaurant

- 4 Fattoush, Keine Adressinformation (67 m)
- 8 Würstel Kebab, Keine Adressinformation (145 m)
- 13 Ikra Kebab Imbiss, Keine Adressinformation (176 m)

Restaurant

- 6 Pizzeria Il Mondo, Keine Adressinformation (93 m)
- 10 Klostermarie, Keine Adressinformation (182 m)
- 11 Quo Ching, Klosterneuburger Straße 11-13, 1200 Wien (140 m)
- 14 Zwischenbrückenwirt, Keine Adressinformation (166 m)
- 19 La Piazza, Gaußplatz 7, 1200 Wien (183 m)

Schule

- 1 Allgemeine Sonderschule Wien 20, Keine Adressinformation (103 m)
- 3 Kooperative Mittelschule mit musisch kreativem Schwerpunkt, Keine Adressinformation (222 m)
- 4 Erich Fried Realgymnasium, Keine Adressinformation (235 m)
- 6 Schule der Stadt Wien, Keine Adressinformation (267 m)

Kindergarten

- 2 Pfarre Mutter Gottes Kindergarten, Hort, Keine Adressinformation (187 m)
- 5 Springmäuse Kindergruppe, Keine Adressinformation (251 m)
- 7 Österreichisch-ägyptische Kinderkrippe, Keine Adressinformation (295 m)



Fleischer

- 1 Gumprecht Pferdefleischhauer, Keine Adressinformation (39 m)
- 8 Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Straße 29, 1200 Wien (235 m)



Bäckerei

- 2 Bäckerei Arena, Wallensteinstraße 7, 1200 Wien (79 m)
- 3 Bäckerei-Konditorei Boro, Keine Adressinformation (103 m)
- 12 Ströck, Klosterneuburger Straße 37, 1200 Wien (288 m)
- 14 Bäckerei Prindl, Keine Adressinformation (288 m)
- 16 Al Sharq, Alserbachstraße 35, 1090 Wien (303 m)



Drogerie

- 4 Bipa, Klosterneuburger Straße 18, 1200 Wien (183 m)
- 9 dm, Keine Adressinformation (245 m)



Gemischtwaren

- 5 Afro-Asiatischer Shop, Keine Adressinformation (177 m)
- 10 Gauß Markt Lebensmittel und Feinkost, Keine Adressinformation (252 m)
- 15 Buratino Markt, Alserbachstraße 22, 1090 Wien (294 m)



Supermarkt

- 6 Spar, Rossauer Lände 47, 1090 Wien (187 m)
- 7 Penny, Klosterneuburger Straße 23-27, 1200 Wien (205 m)
- 11 Billa, Klosterneuburger Straße 31-33, 1200 Wien (255 m)
- 17 Hofer, Keine Adressinformation (323 m)



Straßenbahn

- 1 Friedensbrücke, Keine Adressinformation (120 m)
- 2 Klosterneuburger Straße/Wallensteinstraße, Keine Adressinformation (179 m)
- 4 Gaußplatz, Keine Adressinformation (231 m)



U-Bahn

- 3 Friedensbrücke, Keine Adressinformation (201 m)



Bus

- 5 Gaußplatz, Keine Adressinformation (265 m)



Grünraum

- 1 Wettsteinpark, Keine Adressinformation (27 m)
- 2 Diana-Budisavljevi-Park, Keine Adressinformation (127 m)
- 3 Augarten, Keine Adressinformation (311 m)



Arzt

- 1 DR. Thomas Vilim - u.a. Allgemein- und Vorsorgemedizin, Keine Adressinformation (64 m)
- 3 Allgemeinarzt Dr. Iantscheva, Keine Adressinformation (182 m)
- 5 Kinderarzt Hannes Mayer, Keine Adressinformation (204 m)
- 6 Dr. Ingrid Enzendorfer, Keine Adressinformation (218 m)
- 7 Dr. Friedrich Krebs, Keine Adressinformation (215 m)
- 10 Schludermann, Keine Adressinformation (254 m)
- 12 Orthopädische-Werkstätte, Keine Adressinformation (294 m)
- 13 Dr. Bernhard Kunauer, Julius-Tandler-Platz 4, 1090 Wien (350 m)



Apotheke

- 2 Herminen Apotheke, Webergasse 1, 1200 Wien (161 m)
- 8 Hubertus-Apotheke, Alserbachstraße 28, 1090 Wien (219 m)
- 11 Mathilden Apotheke, Keine Adressinformation (292 m)



Tierarzt

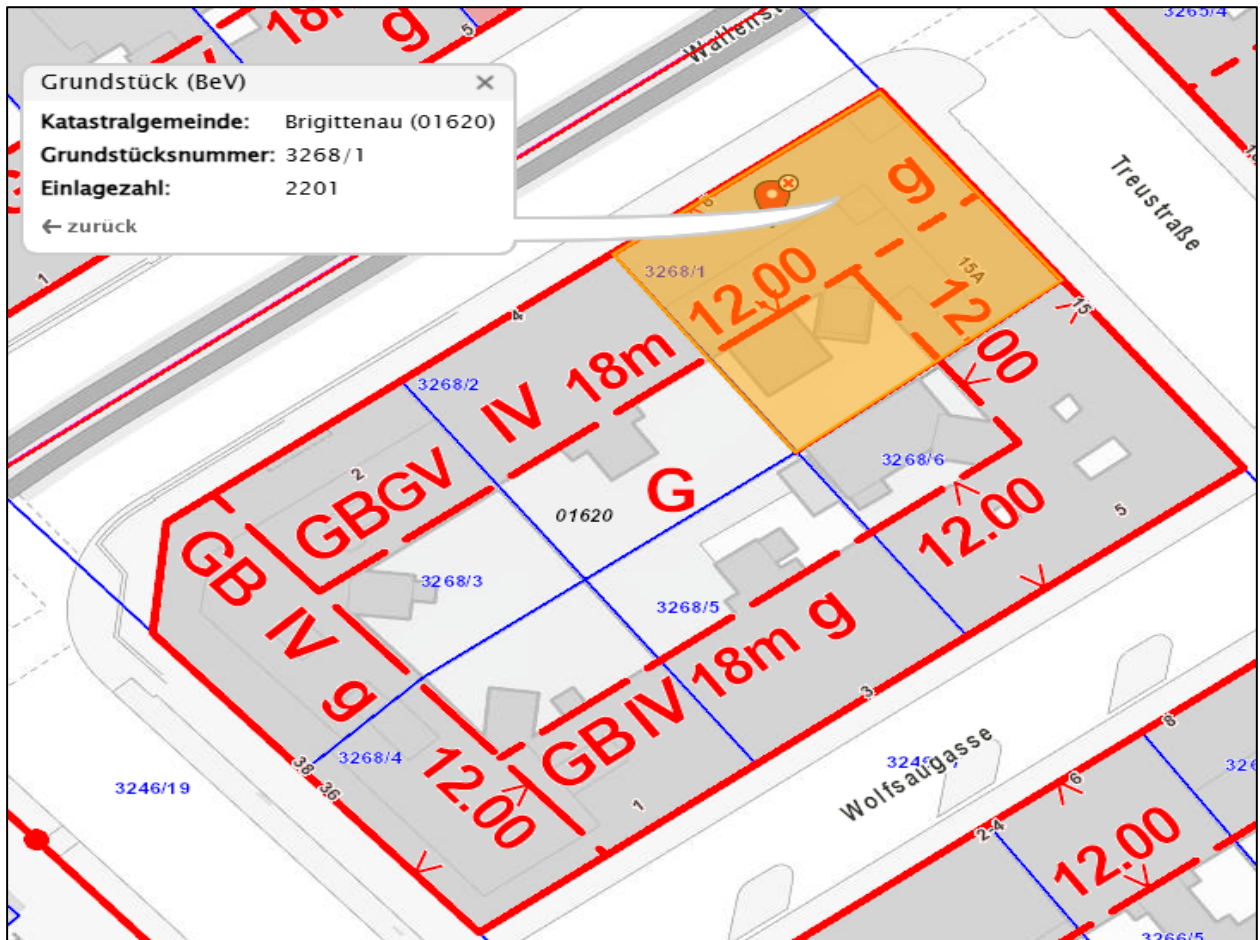
- 4 Tierambulanz Brigittenau, Keine Adressinformation (170 m)
- 9 Dr. Cornelia FILIPESCU, Gaußplatz 11, 1200 Wien (234 m)



Bank

- 1 Bank Austria, Wallensteinstraße 14, 1200 Wien (158 m)
- 2 Volksbank Wien AG, Alserbachstraße 39, 1090 Wien (221 m)
- 4 Erste Bank, Keine Adressinformation (292 m)

4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/ - die ggst. Liegenschaft liegt in der Geschäftsstr. Typ 2

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

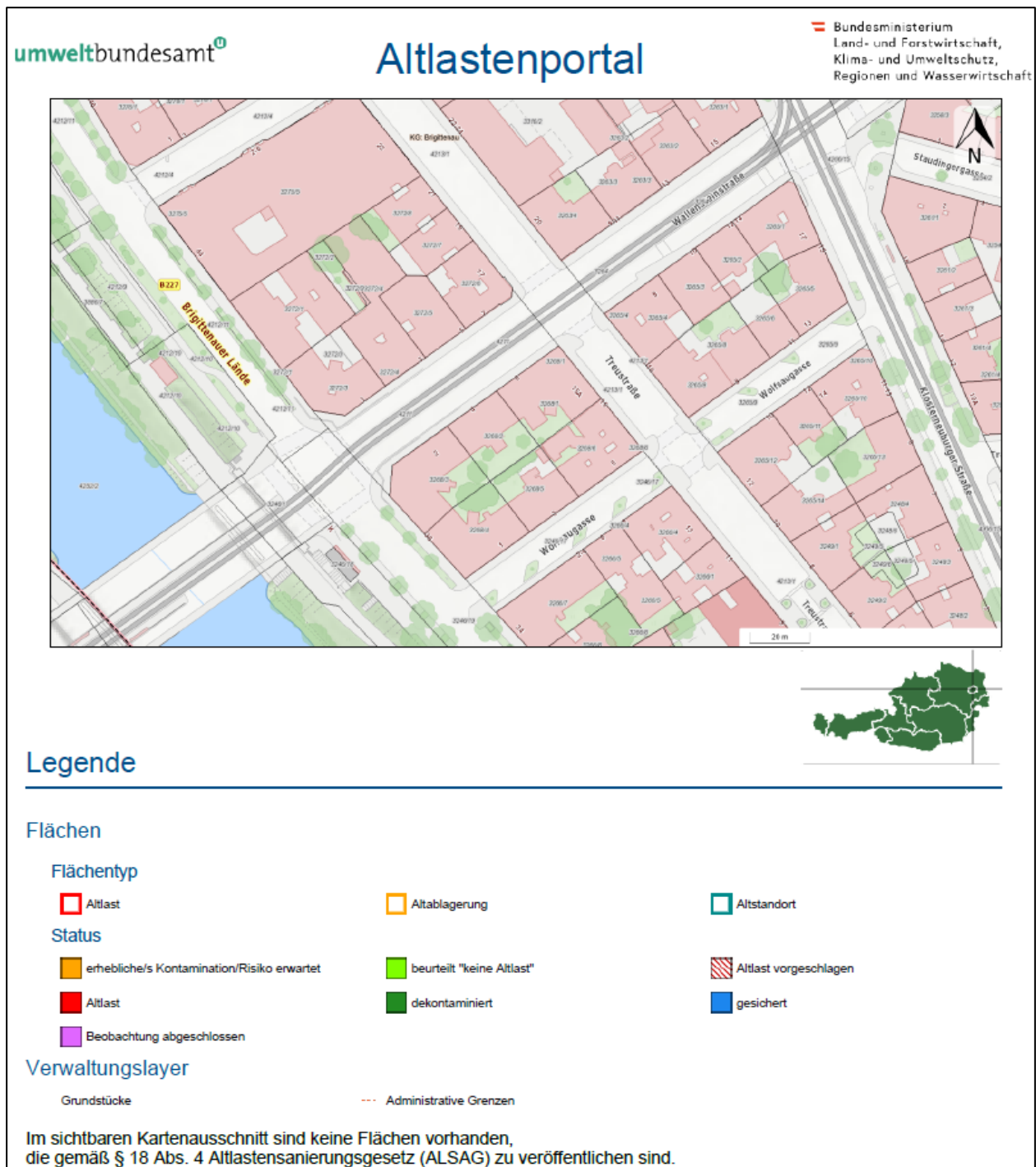
„Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Höhenbeschränkung 18m, Gebäudetiefe 12m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist folgende Widmung ausgewiesen:

„Gärtnerische Ausgestaltung“

Für die gegenständliche Bewertung eines Wohnungseigentumsobjektes wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft von einer widmungsentsprechenden Bebauung ausgegangen.

4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

Auf Basis der Recherche gem. Novelle des Altlastensanierungsgesetzes 1. Jänner 2025 ist für die gegenständliche Liegenschaft von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme auch nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

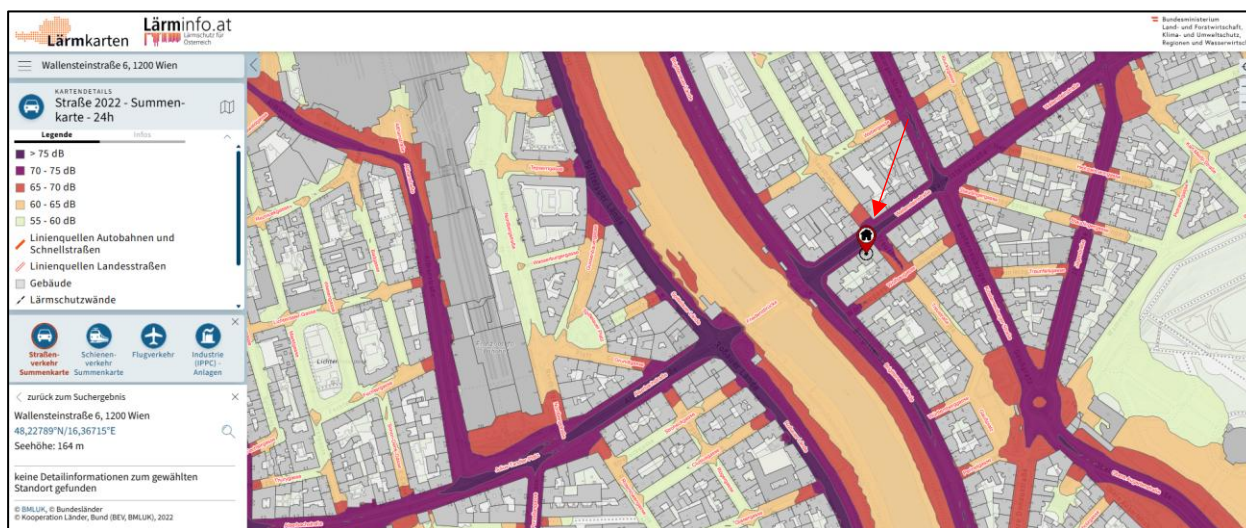
4.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr). Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Anmerkung: der Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- /Schienen-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 70-75 dB

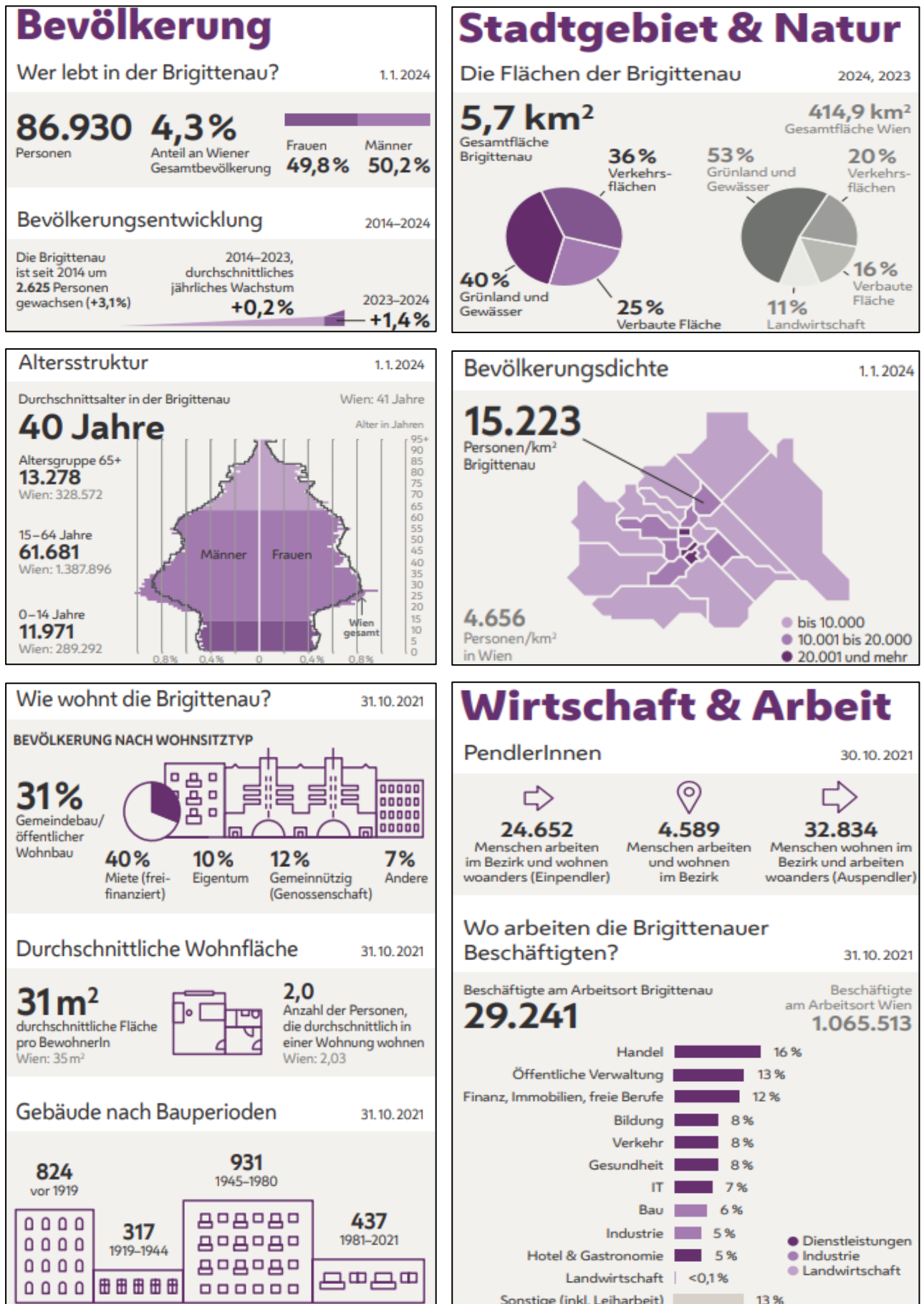


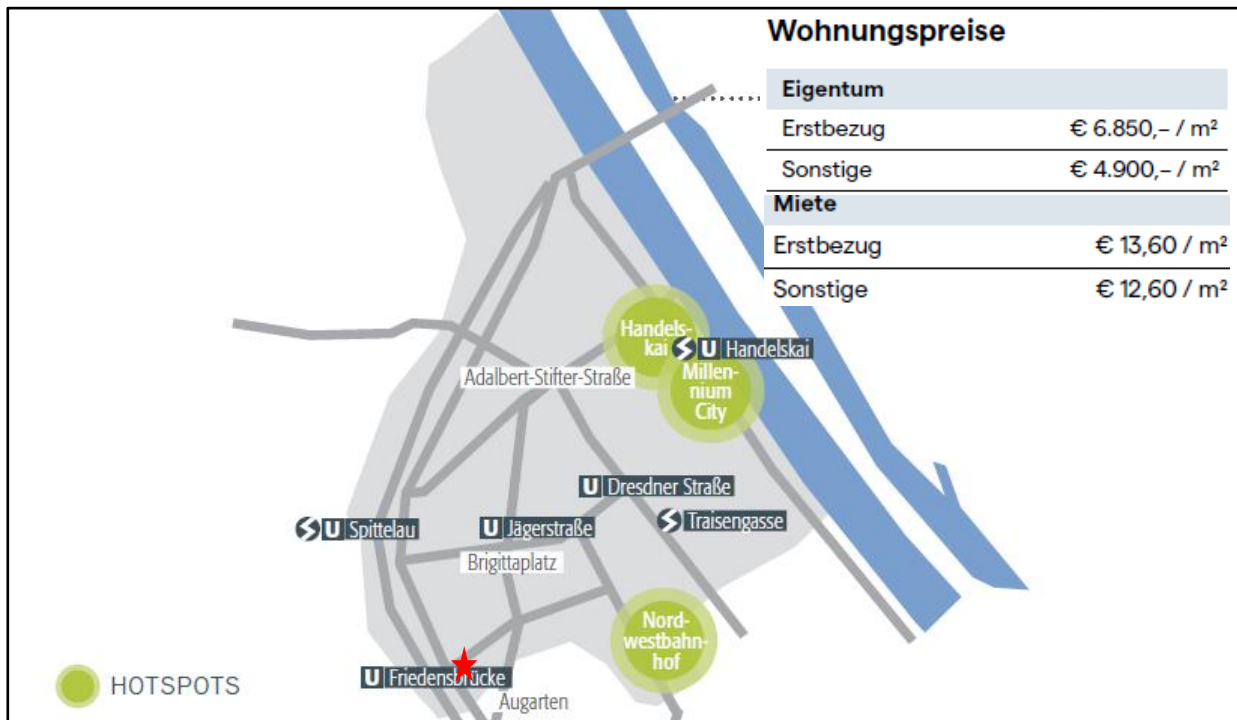
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „ L_{night} “: 60-65 dB.

Im Zuge der Befundaufnahme konnten bezogen auf die Wohn- und Geschäftsnutzung keine wahrnehmbaren Einschränkungen durch Lärm festgestellt werden.

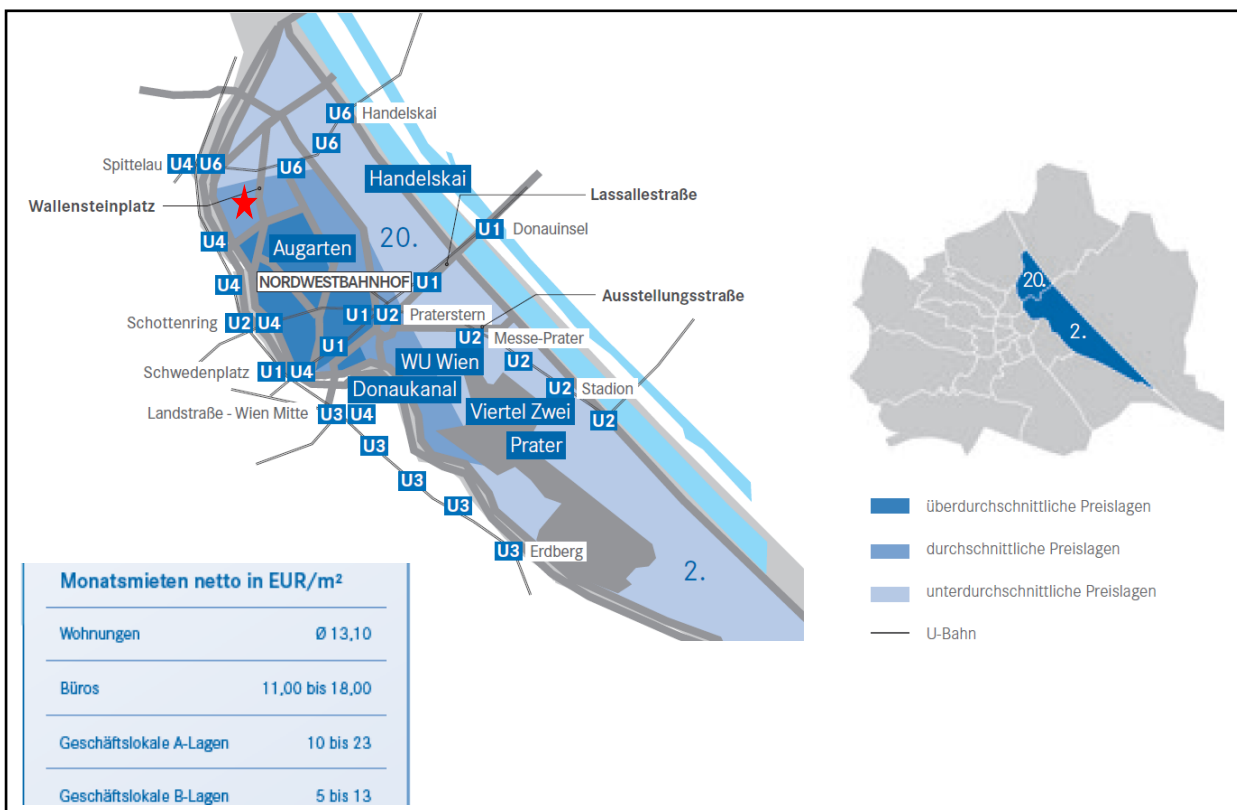
4.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk

Quelle: Statistik Austria „Brigittenau in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2024

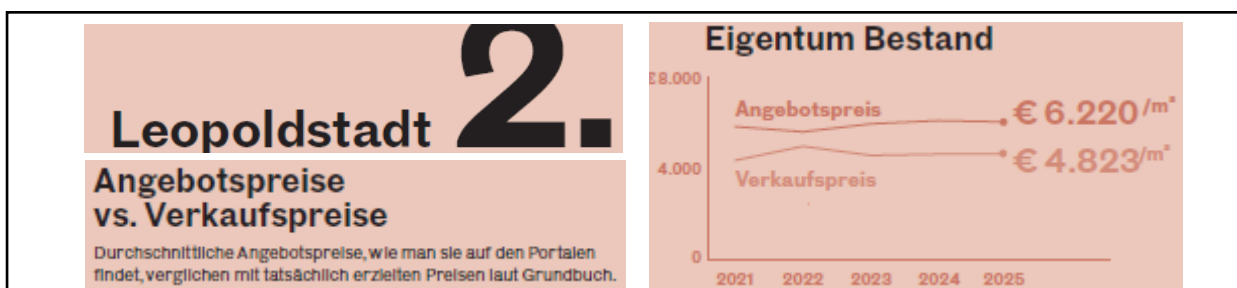




Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 – Wien“



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien“, Veröffentlichung 2025



Quelle: Otto Immobilien „Wiener Wohnungsmarktbericht“, Veröffentlichung 2025

4.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit den zu bewertenden WE-Objekten wurde an mehreren Terminen (s.o.) besichtigt. Im Rahmen dieser Befundungen wurden auch die allgemeinen Teile besichtigt, jedoch wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft.

(Anmerkung zum Umfang der Befundaufnahme: *Im Zuge der Befundaufnahmen wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt*).

4.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																	
Haustyp/ Baujahr: 1893	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 27 Wohnungen (inkl. 27 Kellerabteile) und 5 Lagerräumen. Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen Müllraum, Kinderwagen/Fahrradabstellraum sowie sonst. Abstellräume.	NWGA vom 25.11.2004 Energieausweis vom 11.09.2024																																	
Geschosse	Keller, EG, 4. OG, DG 2004 ausgebaut	NWGA																																	
Lift	Ein Lift ist vorhanden.	Befundaufnahme																																	
<u>Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme																																	
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt per 30.11.2024 € 107.198,40 (per 31.12.2025: rd. € 15.000).	Hausverwaltung																																	
<u>geplante Sanierungsarbeiten</u>	Trockenlegung ab Kellerabgang inkl. Sockelbereich, EG, Gangbereich, Müllraum und Gehsteigsockel; Anstrich/Ausmalen im Erdgeschoß und Eingangsbereich	Hausverwaltung																																	
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein EA vor; Gültigkeitsdauer bis 12.09.2034. EA Gewerbe: <table border="1"> <tr> <td>Referenz-Heizwärmebedarf</td> <td>HWB_{ref,RK} =</td> <td>153,5 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Außeninduzierter Kühlbedarf</td> <td>KB*_{RK} =</td> <td>0,0 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Endenergiebedarf</td> <td>EEB_{RK} =</td> <td>268,8 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</td> <td>f_{GEE, RK} =</td> <td>2,26</td> </tr> <tr> <td>Heizwärmebedarf</td> <td>HWB_{RK} =</td> <td>157,8 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW</td> <td>PEB_{HEB,n.em,RK} =</td> <td>286,7 kWh/m²a</td> </tr> </table> EA Wohnungseinheiten: <table border="1"> <tr> <td>Referenz-Heizwärmebedarf</td> <td>HWB_{ref,RK} =</td> <td>72,5 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Endenergiebedarf</td> <td>EEB_{RK} =</td> <td>202,6 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</td> <td>f_{GEE, RK} =</td> <td>2,31</td> </tr> <tr> <td>Heizwärmebedarf</td> <td>HWB_{RK} =</td> <td>72,5 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW</td> <td>PEB_{HEB,n.em,RK} =</td> <td>197,7 kWh/m²a</td> </tr> </table>	Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	153,5 kWh/m²a	Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* _{RK} =	0,0 kWh/m²a	Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	268,8 kWh/m²a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	2,26	Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	157,8 kWh/m²a	Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} =	286,7 kWh/m²a	Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	72,5 kWh/m²a	Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	202,6 kWh/m²a	Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	2,31	Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	72,5 kWh/m²a	Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} =	197,7 kWh/m²a	Energieausweis vom 11.09.2024
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	153,5 kWh/m²a																																	
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* _{RK} =	0,0 kWh/m²a																																	
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	268,8 kWh/m²a																																	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	2,26																																	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	157,8 kWh/m²a																																	
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} =	286,7 kWh/m²a																																	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	72,5 kWh/m²a																																	
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	202,6 kWh/m²a																																	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	2,31																																	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	72,5 kWh/m²a																																	
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} =	197,7 kWh/m²a																																	
Grundbuch	Im C-Blatt ist ein Sonderverteilungsschlüssel für die Aufteilung der Aufwendungen vereinbart – dieser Verteilungsschlüssel hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Bewertung der gegenständlichen WE-Anteile.	Grundbuch																																	

4.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

Kriterium	Beschreibung																																																																																																																														
Lage im Gebäude: Straßenlage	Die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte (Whg Top 1,2,3,4,5,6) befinden sich jeweils im 1. OG; das Lager Top 1 befindet sich im EG (straßenseitiger Zugang), das Lager Nr. 2 befindet sich im Kellergeschoß.																																																																																																																														
Bewirtschaftungs- kosten/ monatliche Vorschreibungen lt. HV ab 1.1.2026	<table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 85,86</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 16,15</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 55,05</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 157,06</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 10,21</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 1</td><td>€ 167,27</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 106,25</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 19,98</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 68,10</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 194,33</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 12,63</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 2</td><td>€ 206,96</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 126,30</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 23,75</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 80,96</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 231,01</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 15,01</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 3</td><td>€ 246,02</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 157,06</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 29,54</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 100,68</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 287,28</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 18,66</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 4</td><td>€ 305,94</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 105,45</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 19,83</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 67,60</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 192,88</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 12,53</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 5</td><td>€ 205,41</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>10 %</td><td>€ 78,29</td></tr><tr><td>Liftkosten 92</td><td>10 %</td><td>€ 14,73</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 50,18</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 143,20</td></tr><tr><td>+ 10% USt</td><td></td><td>€ 9,30</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung Top 6</td><td>€ 152,50</td></tr></table>	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 85,86	Liftkosten 92	10 %	€ 16,15	Rücklagen	0 %	€ 55,05	Gesamt netto		€ 157,06	+ 10% USt		€ 10,21	Ihre monatliche Vorschreibung Top 1		€ 167,27	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 106,25	Liftkosten 92	10 %	€ 19,98	Rücklagen	0 %	€ 68,10	Gesamt netto		€ 194,33	+ 10% USt		€ 12,63	Ihre monatliche Vorschreibung Top 2		€ 206,96	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 126,30	Liftkosten 92	10 %	€ 23,75	Rücklagen	0 %	€ 80,96	Gesamt netto		€ 231,01	+ 10% USt		€ 15,01	Ihre monatliche Vorschreibung Top 3		€ 246,02	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 157,06	Liftkosten 92	10 %	€ 29,54	Rücklagen	0 %	€ 100,68	Gesamt netto		€ 287,28	+ 10% USt		€ 18,66	Ihre monatliche Vorschreibung Top 4		€ 305,94	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 105,45	Liftkosten 92	10 %	€ 19,83	Rücklagen	0 %	€ 67,60	Gesamt netto		€ 192,88	+ 10% USt		€ 12,53	Ihre monatliche Vorschreibung Top 5		€ 205,41	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	10 %	€ 78,29	Liftkosten 92	10 %	€ 14,73	Rücklagen	0 %	€ 50,18	Gesamt netto		€ 143,20	+ 10% USt		€ 9,30	Ihre monatliche Vorschreibung Top 6		€ 152,50
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 85,86																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 16,15																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 55,05																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 157,06																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 10,21																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 1		€ 167,27																																																																																																																													
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 106,25																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 19,98																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 68,10																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 194,33																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 12,63																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 2		€ 206,96																																																																																																																													
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 126,30																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 23,75																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 80,96																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 231,01																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 15,01																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 3		€ 246,02																																																																																																																													
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 157,06																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 29,54																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 100,68																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 287,28																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 18,66																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 4		€ 305,94																																																																																																																													
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 105,45																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 19,83																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 67,60																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 192,88																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 12,53																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 5		€ 205,41																																																																																																																													
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																																																																																																													
Betriebskosten	10 %	€ 78,29																																																																																																																													
Liftkosten 92	10 %	€ 14,73																																																																																																																													
Rücklagen	0 %	€ 50,18																																																																																																																													
Gesamt netto		€ 143,20																																																																																																																													
+ 10% USt		€ 9,30																																																																																																																													
Ihre monatliche Vorschreibung Top 6		€ 152,50																																																																																																																													

	<table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>20 %</td><td>€ 484,28</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 310,45</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 794,73</td></tr><tr><td>+ 20% USt</td><td></td><td>€ 96,86</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung / L1</td><td>€ 891,59</td></tr></table> <table><tr><th>Beschreibung</th><th>USt</th><th>Betrag in Euro</th></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>20 %</td><td>€ 64,85</td></tr><tr><td>Rücklagen</td><td>0 %</td><td>€ 41,57</td></tr><tr><td>Gesamt netto</td><td></td><td>€ 106,42</td></tr><tr><td>+ 20% USt</td><td></td><td>€ 12,97</td></tr><tr><td colspan="2">Ihre monatliche Vorschreibung / L2</td><td>€ 119,39</td></tr></table>	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	20 %	€ 484,28	Rücklagen	0 %	€ 310,45	Gesamt netto		€ 794,73	+ 20% USt		€ 96,86	Ihre monatliche Vorschreibung / L1		€ 891,59	Beschreibung	USt	Betrag in Euro	Betriebskosten	20 %	€ 64,85	Rücklagen	0 %	€ 41,57	Gesamt netto		€ 106,42	+ 20% USt		€ 12,97	Ihre monatliche Vorschreibung / L2		€ 119,39
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																			
Betriebskosten	20 %	€ 484,28																																			
Rücklagen	0 %	€ 310,45																																			
Gesamt netto		€ 794,73																																			
+ 20% USt		€ 96,86																																			
Ihre monatliche Vorschreibung / L1		€ 891,59																																			
Beschreibung	USt	Betrag in Euro																																			
Betriebskosten	20 %	€ 64,85																																			
Rücklagen	0 %	€ 41,57																																			
Gesamt netto		€ 106,42																																			
+ 20% USt		€ 12,97																																			
Ihre monatliche Vorschreibung / L2		€ 119,39																																			
Raumaufteilung/ Ausstattung/ Nutzung der jw. WE-Objekte NWGA (NFL-Aufstellung) Anmerkung: MA 37 Pläne bestehende Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen dem Baukonsens	Wohnung Top 1 (36,56 m²) – 1. OG, hofseitig <table><tr><td>Vorraum (1)</td><td>6,26</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad/WC (2)</td><td>4,17</td><td>m²</td></tr><tr><td>Schrankraum (3)</td><td>3,10</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnküche (4)</td><td>23,03</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnnutzfläche</td><td>36,56</td><td>m²</td></tr></table> Raumaufteilung/Befundung: Vorraum, Badezimmer und WC in einem Raum, Schrankraum, Hauptraum mit Fensterausrichtung Hof mit integrierter Küchenzeile Ausstattungsmerkmale: • Böden: Laminat in den Haupträumen, Verfliesung im Sanitärbereich • Wände: gestrichen, teilweise tapeziert; Wandverfliesung (bis Türstockunterkante) in den Sanitärbereichen (Bad, WC) • Heizung: Gasetagenheizung mit Radiatoren, Therme befindet sich im Sanitärbereich • Bad/WC: gemauerte Dusche; Waschtisch, mechanische Entlüftung und Waschmaschinenanschluss vorhanden • Sonstiges: Gegensprechanlage vorhanden • Ausstattungs- u. Erhaltungszustand: durchschnittlich • Zubehör: KA-Top 1 (2,15 m²) Nutzung: ab 1.12.2025 auf 3 J befristet vermietet /NMZ: € 186,69/p.m. Wohnung Top 2 (45,23 m²) – 1. OG, tw. Straßenlage ,Wallensteinstr.‘ <table><tr><td>Vorraum (1)</td><td>9,81</td><td>m²</td></tr><tr><td>WC (2)</td><td>1,95</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad (3)</td><td>4,56</td><td>m²</td></tr><tr><td>Zimmer (4)</td><td>9,21</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnküche (5)</td><td>19,70</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnnutzfläche</td><td>45,23</td><td>m²</td></tr></table> Raumaufteilung/Befundung: WC (rechts vom Eingang), Kabinett, Vorzimmer L-förmig, Hauptraum Richtung ‚Wallensteinstraße‘, Badezimmer, Küchennische im Hauptraum integriert Ausstattungsmerkmale: • Böden: VZ-Fliesenboden, HR-Laminat, Sanitärbereich verflies. • Wände: gestrichen • Heizung: Gasetagenheizung mit Radiatoren, Therme im Bad • Bad und WC sind separat: mechanische Entlüftung und Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden • Sonstiges: Gegensprechanlage vorhanden • Ausstattungs- u. Erhaltungszustand: durchschnittlich • Zubehör: KA-Top 2 (2,15 m²) Nutzung: unbefristet vermietet/ Nettomietzins/M: € 398,02/ p.m.	Vorraum (1)	6,26	m²	Bad/WC (2)	4,17	m²	Schrankraum (3)	3,10	m²	Wohnküche (4)	23,03	m²	Wohnnutzfläche	36,56	m²	Vorraum (1)	9,81	m²	WC (2)	1,95	m²	Bad (3)	4,56	m²	Zimmer (4)	9,21	m²	Wohnküche (5)	19,70	m²	Wohnnutzfläche	45,23	m²			
Vorraum (1)	6,26	m²																																			
Bad/WC (2)	4,17	m²																																			
Schrankraum (3)	3,10	m²																																			
Wohnküche (4)	23,03	m²																																			
Wohnnutzfläche	36,56	m²																																			
Vorraum (1)	9,81	m²																																			
WC (2)	1,95	m²																																			
Bad (3)	4,56	m²																																			
Zimmer (4)	9,21	m²																																			
Wohnküche (5)	19,70	m²																																			
Wohnnutzfläche	45,23	m²																																			

Wohnung Top 3 (53,77 m²) – 1. OG, Straßenlage ,Wallensteinstr.‘

Vorraum (1)	5,08	m²
Bad (2)	3,16	m²
WC (3)	1,89	m²
Schrankraum (4)	3,74	m²
Flur (5)	3,33	m²
Zimmer (6)	12,65	m²
Wohnküche (7)	23,92	m²
Wohnnutzfläche	53,77	m²

Raumaufteilung/Befundung:

Vorraum, WC (links vom Eingang), Badezimmer (rechts vom Eingang), Abstellraum (links vom Eingang), 2 Haupträume (Richtung Straßenseite ,Wallensteinstraße‘), Küchennische (angeschlossen an linken Hauptraum - Ausstattung mit Herd und Spüle)

Ausstattungsmerkmale:

- **Böden:** Laminat in den Haupträumen, Verfliesung in den Sanitärbereichen
- **Wände:** gestrichen, teilweise tapeziert; Wandverfliesung (bis Türstockunterkante) in den Sanitärbereichen (Bad, WC)
- **Heizung:** Gasetagenheizung mit Radiatoren (Therme befindet sich in der der Küchennische)
- **Bad:** gemauerte Dusche, Waschtisch, Handtuchhalter (Entlüftung augenscheinlich vorhanden), Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separates WC mit Waschtisch, WC-Schale und Entlüftung
- **Sonstiges:** Gegensprechanlage vorhanden
- **Ausstattungs-u. Erhaltungszustand:** durchschnittlich
- **Zubehör:** KA-Top 3 (2,15 m²)

Nutzung: ab 1.12.2025 auf 3 J befristet vermietet /NMZ: € 342,51/p.m.

Whg Top 4 (66,87m²) – 1.OG, Straßenlage ,Treustr./Wallensteinstr.‘

Vorraum (1)	2,83	m²
WC (2)	1,71	m²
Wohnküche (3)	27,80	m²
Flur (4)	3,42	m²
Bad (5)	3,27	m²
Schrankraum (6)	2,82	m²
Zimmer (7)	7,06	m²
Zimmer (8)	17,96	m²
Wohnnutzfläche	66,87	m²

Raumaufteilung/Befundung:

Eingangsbereich, Vorraum, Bad (zum Lichthof), WC (rechts vom Eingang), Küche/Kochnische, AR, 2 Haupträume, 1 Kabinett

Ausstattungsmerkmale:

- **Böden:** Laminat in Aufenthaltsräumen; Verfliesung im Sanitärbereich
- **Wände:** gestrichen; Sanitärbereich 2,20m verflies.
- **Türen:** einfache Holztüren
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierglas
- **Beheizung:** Gasetagenheizung mit Radiatoren vorhanden, keine Therme vorhanden; Warmwasserboiler befindet sich in der Küche
- **Bad:** mit einer gemauerten Dusche, Waschtisch, Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss (Entlüftung augenscheinlich vorhanden)
- **WC:** mit Waschtisch, WC-Schale und Entlüftung
- **Zubehör:** KA-Top 4 (2,15 m²)

Nutzung: unbefristet vermietet/ **Nettomietzins/M:** € 468,09/p.m.

Wohnung Top 5 (44,90 m²) – 1. OG, Straßenlage ,Treustraße‘

Vorraum (1)	5,20	m²
Bad/WC (2)	4,16	m²
Wohnküche (3)	23,28	m²
Zimmer (4)	12,26	m²
Wohnnutzfläche	44,90	m²

Raumaufteilung/Befundung:

VR, Bad/WC (links v. Eingang), 1 Kabinett, Küchennische im Hauptraum

Ausstattungsmerkmale:

- **Böden:** Laminat; Verfliesung im Sanitärbereich
- **Wände:** gestrichen
- **Heizung:** Gasetagenheizung mit Radiatoren; Therme in der Küche
- **Sanitärbereich:** WC und Bad kombiniert, Wandverfliesung (bis Türstockunterkante), Waschmaschinenanschluss vorhanden (Schimmelbildung im Bereich der Deckenkehle)
- **Sonstiges:** Gegensprechanlage vorhanden
- **Ausstattungs-u. Erhaltungszustand:** durchschnittlich
- **Zubehör:** KA-Top 5 (2,15 m²)

Nutzung: ab 1.12.2025 auf 3 J befristet vermietet /NMZ: € 235,73/p.m.

Wohnung Top 6 (33,33 m²) – 1. OG, Straßenlage ,Treustraße‘

Vorraum (1)	2,71	m²
Bad/WC (2)	3,03	m²
Wohnküche (3)	27,59	m²
Wohnnutzfläche	33,33	m²

Raumaufteilung/Befundung:

Vorraum, WC/Bad (rechts), Küchennische, daran anschließend ein Hauptraum

Ausstattungsmerkmale:

- **Böden:** Teppichboden im Hauptraum, Laminat in Küche/Vorraum, Verfliesung im Sanitärbereich
- **Wände:** gestrichen/ Sanitärbereich: verflies (bis Türstockunterkante)
- **Küche:** einfache Küchenzelle (mit Herd und Spüle)
- **Heizung:** Gasetagenheizung mit Radiatoren; Therme befindet sich in der Küche
- **Sanitärbereich:** WC und Bad kombiniert, Waschmaschinenanschluss vorhanden
- **Sonstiges:** Gegensprechanlage vorhanden
- **Ausstattungs-u. Erhaltungszustand:** durchschnittlich
- **Zubehör:** KA-Top 6 (2,56 m²)

Nutzung: ab 1.12.2025 auf 3 J befristet vermietet /NMZ: € 174,98/p.m.

Lager 1 (206,19m²) – EG, Str./Seiteneingang ,Treustr./Wallensteinstr.‘

Lager 1		
Lager (1)	37,68	m²
Lager (2)	157,44	m²
Gang (3)	5,80	m²
WC (4)	2,47	m²
Abstellraum (5)	2,80	m²
Lager 1	206,19	m²

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem großen L-förmig, entlang der beiden Straßenfronten situierten Hauptraum, einem Nebenraum sowie einem Sanitärbereich (mit Dusche, WC und Waschbecken), der sich im hinteren Teil des Objektes in Richtung Ausgang zum allgemeinen Stiegenhaus befindet.

	<u>Ausstattungsmerkmale</u> • Böden: verflies. • Wände: in den beiden Haupträumen tapeziert; im Sanitärbereich und am Gang bis zur Türstockoberkante verflies. • Türen: einfache Holztüren • Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung • Beheizung: Elektroheizung Nutzung: unbefristet vermietet/ Nettomietzins/M: € 1.443,33/p.m. Lager 2 (27,61 m²) – KG, Seiteneingang ,Treustraße‘ <table border="1"> <tr> <td>Lager (1)</td><td></td></tr> <tr> <td>Lager 2</td><td>27,61 m²</td></tr> </table> <u>Raumaufteilung/Befundung:</u> Das Lager befindet sich im Kellergeschoss und besteht laut Plan aus zwei abgetrennten Räumen. <u>Eingang</u> über den allgemeinen Kellerbereich (Lifterreichbarkeit) <u>Lage</u> Richtung Straßenseite Treustraße KG (keine natürliche Belichtung) <u>Ausstattungsmerkmale:</u> • Boden: Estrich • Wände: Ziegelwände (unverputzt) • Elektrik: Teilelektrifizierung • Zustand: nur zu Lagerzwecken geeignet, Grundfeuchtigkeit vorhanden • Zugang: über den allgemeinen Abgang oder mittels Lifts (Lift fährt bis ins Kellergeschoss) Nutzung: unbefristet vermietet/ Nettomietzins/M: € 135,29/p.m.	Lager (1)		Lager 2	27,61 m²
Lager (1)					
Lager 2	27,61 m²				
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen in allen zu Wohnzwecken gewidmeten WE- Objekten sind augenscheinlich mit FI- Schutzeinrichtung ausgestattet.				
Anschlüsse	Strom, Gas, Wasser-, Kanal				
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile.				
Nutzung / bestehender Mietverträge	Die WE-Objekte weisen unterschiedliche Vermietungsstrukturen auf: Ein Teil der Objekte ist unbefristet an eine dem Liegenschaftseigentümer nahestehende Betreibergesellschaft vermietet, ein weiterer Teil ist an externe Dritte vermietet, wobei sowohl befristete als auch unbefristete Mietverhältnisse bestehen.				

5. Bewertung

5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich teilweise um unbefristet vermietete Einheiten (siehe MV Whg Top 2 und Whg Top 4, Lager 1 und Lager 2); einzelne Objekte sind befristet vermietet (siehe MV Whg Top 1, Top 3, Top 5 und Top 6). In der einschlägigen Fachliteratur wird für die Bewertung unbefristet vermieteter Wohnungseigentumsanteile primär das Ertragswertverfahren als sachgerecht angesehen. Für Wohnungseigentumsanteile, bei denen die Bestandfreiheit innerhalb eines als ‚kurzfristig‘ zu qualifizierenden Zeitraumes mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, wird das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da dieses die am Markt bestehenden Wertfaktoren unmittelbar und realitätsnah abbildet.

Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG

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

Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

- (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

5.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens

5.2.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für die Anwendung des Ertragswertverfahrens bildet der Rohertrag, der aus den aktuell auf Grundlage, der zuletzt abgeschlossenen bzw. aktualisierten Mietvereinbarungen tatsächlich vereinnahmten Nettomieteträgen der Bestandsobjekte abgeleitet wird. Die bestehenden Nettomietvereinbarungen entsprechen den gegenwärtigen Marktverhältnissen und sind daher als nachhaltig erzielbar im Sinne einer dauerhaft realistischen Ertragsannahme zu qualifizieren.

5.2.2. Laufende Instandhaltung

Die laufenden Instandhaltungskosten bei Wohnungseigentumsobjekten berücksichtigen im Wesentlichen die anteiligen Reparaturfondseinzahlungen an die WEG. Im gegenständlichen Fall werden die jährlichen laufenden Instandhaltungskosten in Bezug zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit 0,50 % der mit € 3.600,00/m² geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen.

5.2.3. Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard %-Sätze werden für die Bewertung konkret 4,00 % für das ‚Lager‘ und 2,00 % für die ‚Wohnobjekte‘ angesetzt.

5.2.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes

Der herangezogene Zinssatz nimmt ganz grundsätzlich Bezug auf die derzeit am Immobilienmarkt bestehenden Renditeerwartungen der handelnden Marktteilnehmer. Im Zinssatz wird die auf den Bewertungsgegenstand bezogenen Marktkriterien der Liegenschaft als Auswahlkriterium herangezogen, wobei man sich hier auf die, für die Ertragsobjekte angemessen und nachhaltig zu erzielenden Erträgen bezieht. Die Wahl des Zinssatzes für den Verkehrswert orientiert sich demnach nicht am Kapitalmarkt, sondern wird aus den regionalen Immobilienmarktentwicklungen zum Bewertungsstichtag abgeleitet (Empfehlung der SV). Demnach orientiert sich der heranzuziehende Zinssatz für eine gute Lage innerhalb einer Schwankungsbreite zwischen 2,50% und 4,50%.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen				
Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.				
Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

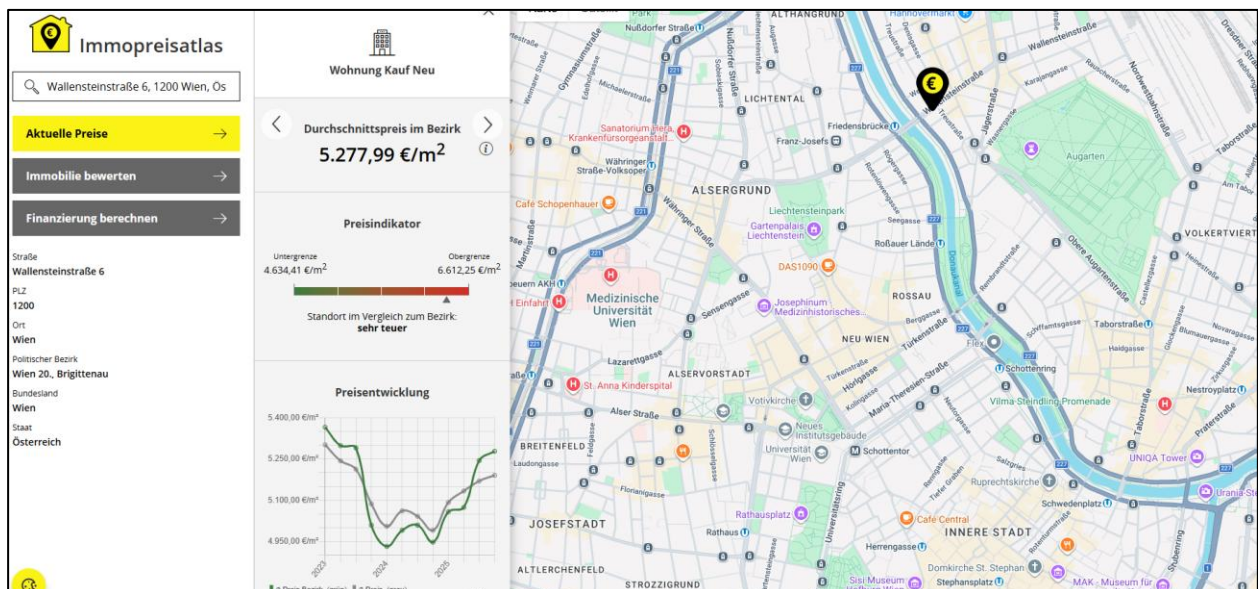
Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 2/2024

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung mit 65 Jahren angenommen.

5.2.5. Bodenwertanteil und Bodenwertverzinsung

Im Ertragswertverfahren wird methodisch der Bodenwertanteil für die Nutzflächen der Bestandeinheiten gesondert ermittelt. Dieser wird ausgehend vom Verkaufswert von Wohnungseigentumsobjekten in der Qualität ‚*Erstbezug*‘ abzgl. der Gestehungskosten (Herstellungskosten zzgl. Wagnis und kalk. Gewinn) nach dem Residualwertverfahren ermittelt.

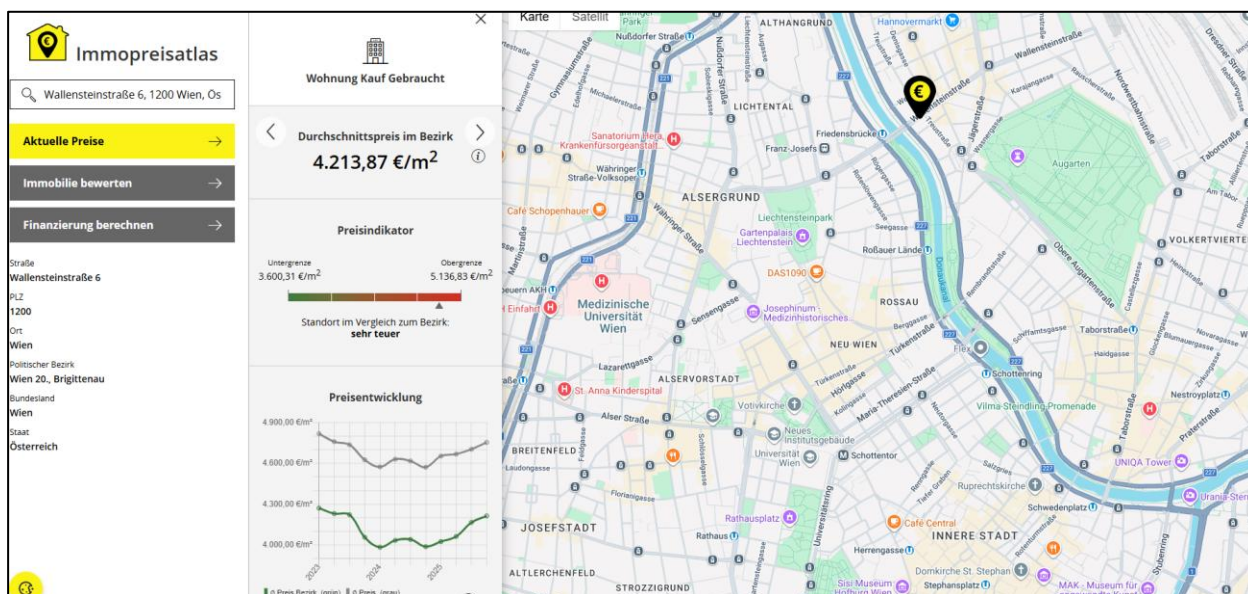
Freigrund-/Bodenwert-Analyse		
Beschreibung	% Satz	Werte pro m ²
Preisbasis Verkaufserlös Wohnungseigentumsobjekt (Erstbezug: gute bis sehr gute Vgl.-Lage im 20. Bezirk)		€ 6 000,00
abzgl. durchschnittlicher Herstellungskosten lt. Sachverständigen-Tabelle (Heft 3/2024)		-€ 3 800,00
abzgl. Wagnis und Gewinnkalkulation	25,00%	-€ 950,00
bewertungsgegenständlicher Freigrundwert pro m²		€ 1 250,00
abzgl. Gebundenheit bestehender Bebauung	20,00%	-€ 250,00
Basiswert für Bodenwertanteil (Wohnung Regelgeschoß pro m²- gerundet)		€ 1 000,00
Basiswert für Bodenwertanteil (Lagerfläche pro m² - gerundet)	50,00%	€ 500,00



Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt zu nutzen, d.h. sind ewig nutzbar, sodass sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet. Er dient der Ermittlung des auf baulichen Anlagen entfallenen Reinertragsanteiles.

5.3. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Vergleichwertverfahrens Wertermittlung der befristet vermieten und leerstehenden Wohnobjekte

Der Verkehrswert der befristet vermieteten WE-Objekte ermittelt sich durch die Recherche des bestehenden Marktniveaus für Wohnungseigentumsobjekte; das Marktniveau für Verkaufspreise für gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte im 20. Wiener Gemeindebezirk bildet dafür die Berechnungsbasis je WE- Objekt. Dieses Preisniveau wird auf Basis erhobener Vergleichswerte in Abstimmung mit den Datenauswertungen des Immobilienatlas vorgenommen. Diese Datenquellen gehen jeweils von einer unmittelbaren Marktbetrachtung (Einfluss von tatsächlich stattgefundenen Kauftransaktionen im Immobiliensegment gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte) aus und lässt sich daraus ein konkreter Bezug zur bewertungsgegenständlichen Lage im Vergleich zum durchschnittlichen Preisniveau für den 20. Bezirk (Mikrostandortbetrachtung) und andererseits auch ein genereller Bezug zu den Lagequalitäten für den 20. Wiener Gemeindebezirk herstellen (Makrostandortbetrachtung).



Im Ergebnis wird für die konkrete Lage für WE-Objekte in der Qualität „*gebraucht*“ von einem Marktniveau von € 5.100,00/m² ausgegangen. Die Anpassung an das jeweilige WE-Objekt werden Sanierungskosten in der Höhe von rd. € 1.000,00 /m² in Abzug gebracht. Für den Zeitraum bis Befristungsende werden 10% in Abzug gebracht.

5.4. Wertermittlung

WE-Objekte	Whg Top 1	Whg Top 2	Whg Top 3	Whg 4	Whg Top 5	Whg Top 6	Lager 1	Lager 2
Größe (m²)	36,56 m²	45,23 m²	53,77 m²	66,87 m²	44,90 m²	33,33 m²	206,19 m²	27,61 m²
Summe mtl. Rothertrag/netto, lt. HMZ-Liste		€ 398,02		€ 468,09			€ 1 443,33	€ 135,29
mtl. Rothertrag/netto/m², lt. HMZ-Liste		€ 8,80		€ 7,00			€ 7,00	€ 4,90
Jahresrohertrag		€ 4 776,24		€ 5 617,08			€ 17 319,96	€ 1 623,48
abzgl. lfd. Instandhaltung (€ 3.600,00/m²x0,5%), inkl. VS-WEG		-€ 814,14		-€ 1 203,66			-€ 3 711,42	-€ 496,98
abzgl. Leerstellungsrisiko (2% für Whg., 4% f. Lager)		-€ 95,52		-€ 112,34			-€ 692,80	-€ 64,94
Jahresreinertrag		€ 3 866,58		€ 4 301,08			€ 12 915,74	€ 1 061,56
abzgl. Verzinsung Bodenwert		-€ 1 017,68		-€ 502,73			-€ 4 381,54	-€ 586,71
Anteil Bodenwertverzinsung (%)		-26%		-12%			-34%	-55%
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 2 848,90		€ 3 798,35			€ 8 534,20	€ 474,85
Verzinsung Kapitalisierung		2,75%		2,75%			4,25%	4,25%
Kapitalisierungs-Faktor		30,1285		30,1285			21,9566	21,9566
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 85 832,99		€ 114 438,56			€ 187 382,41	€ 10 426,07
Bodenwert Bestandsfläche		€ 45 230,00		€ 67 030,00			€ 103 095,00	€ 13 805,00
Ertragswert gesamt		€ 131 062,99		€ 181 468,56			€ 290 477,41	€ 24 231,07
Verkehrswert, gerundet		€ 135 000,00		€ 182 000,00			€ 290 500,00	€ 24 500,00
VW/m²		€ 2 984,74		€ 2 721,70			€ 1 408,89	€ 887,36
Verkaufswert/m²/ lt. Erhebung	€ 5 100,00		€ 5 100,00		€ 5 100,00	€ 5 100,00		
Verkaufspreis gesamt	€ 186 456,00		€ 274 227,00		€ 228 990,00	€ 169 983,00		
Abschlag Sanierung	-€ 36 560,00		-€ 53 770,00		-€ 44 900,00	-€ 33 330,00		
Verkehrswert/ Vergleichswert	€ 149 896,00		€ 220 457,00		€ 184 090,00	€ 136 653,00		
Verkehrswert bestandsfrei, gerundet	€ 150 000,00		€ 220 500,00		€ 184 000,00	€ 132 000,00		
Befristet auf 3 Jahre vermietet	€ 135 000,00		€ 198 450,00		€ 165 600,00	€ 118 800,00	€ 290 500,00	€ 24 500,00
	€ 3 692,56	€ 2 984,74	€ 3 690,72	€ 2 721,70	€ 3 688,20	€ 3 564,36	€ 1 408,89	€ 887,36
Verkehrswert	€ 135 000,00	€ 135 000,00	€ 198 450,00	€ 182 000,00	€ 165 600,00	€ 118 800,00	€ 290 500,00	€ 24 500,00

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 1 lautet, gerundet € 135 000,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 2 lautet, gerundet € 135 000,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 3 lautet, gerundet € 198 450,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 4 lautet, gerundet € 182 000,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 5 lautet, gerundet € 165 600,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W Top 6 lautet, gerundet € 118 800,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Lager 1 lautet, gerundet € 290 500,00
Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Lager 2 lautet, gerundet € 24 500,00



Wien, am 24.02.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesfleckner

6. Beilagen

6.1. Grundbuchsauszug

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau		EINLAGEZAHL 2201	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***			
*** 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 6231/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3268/1	GST-Fläche	580	
	Bauf.(10)	489	
	Bauf.(20)	91	Treustraße 15A
			Wallensteinstraße 6
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
***** B *****			
63 ANTEIL: 35/1686			
Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)			
ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080			
a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 1			
b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07			
Eigentumsrecht			
e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11			
64 ANTEIL: 45/1686			
Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)			
ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080			
a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 2			
b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07			
Eigentumsrecht			
e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11			
65 ANTEIL: 49/1686			
Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)			
ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080			
a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 3			
b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07			
Eigentumsrecht			
e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11			
66 ANTEIL: 63/1686			
Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)			
ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080			

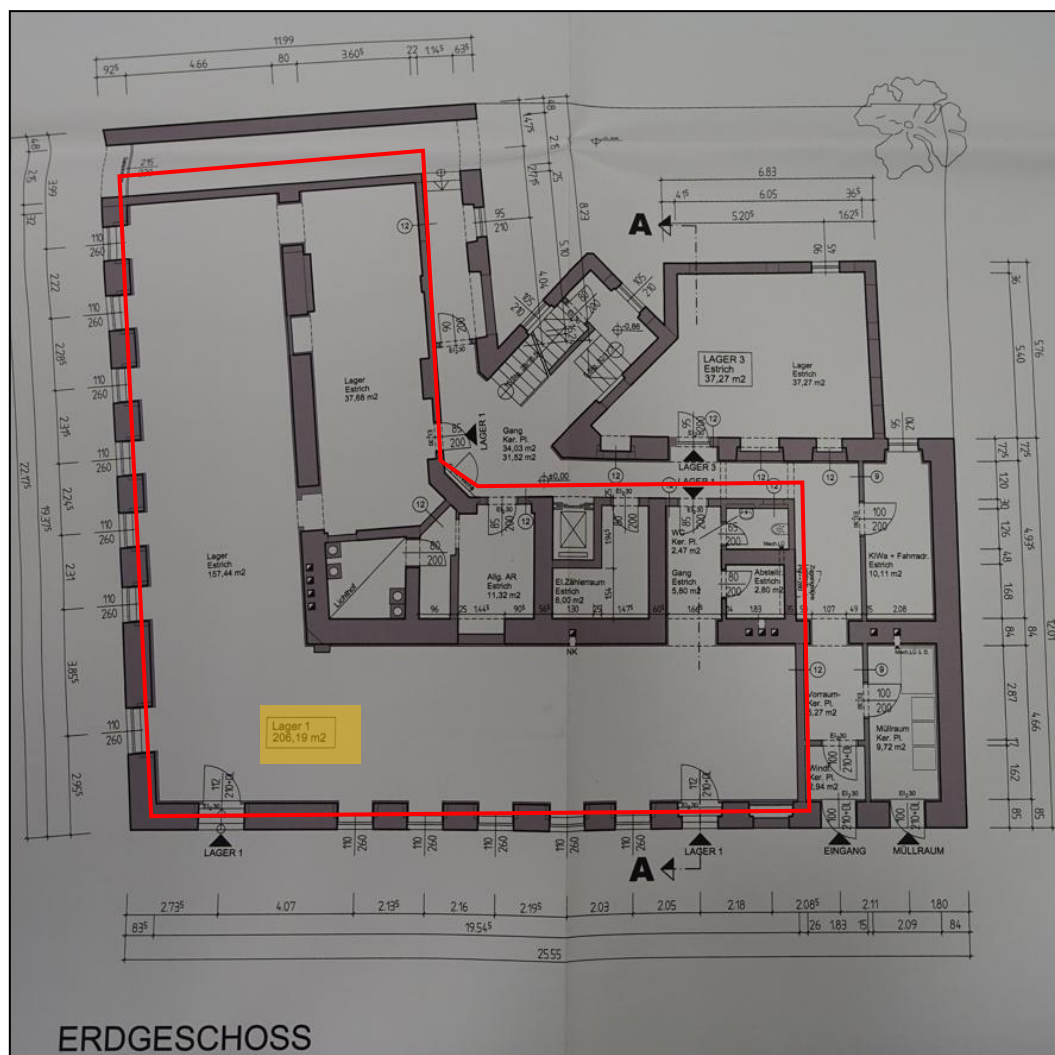
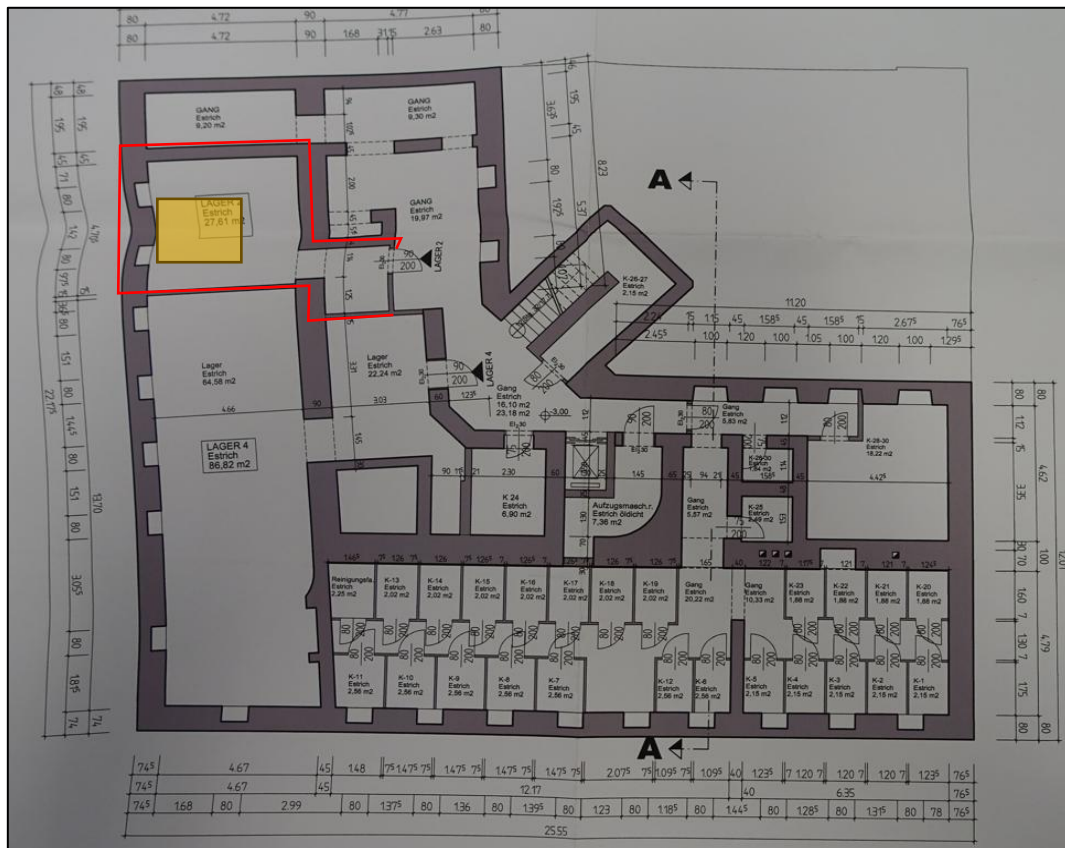
a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 4
 b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum
 Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07
 Eigentumsrecht
 e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11
 67 ANTEIL: 42/1686
 Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)
 ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080
 a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 5
 b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum
 Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07
 Eigentumsrecht
 e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11
 68 ANTEIL: 30/1686
 Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)
 ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080
 a 6445/1998 Wohnungseigentum an W 6
 b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum
 Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07
 Eigentumsrecht
 e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11
 69 ANTEIL: 8/1686
 Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)
 ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080
 a 84/2006 Wohnungseigentum an Lager 2
 b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum
 Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07
 Eigentumsrecht
 e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11
 70 ANTEIL: 93/1686
 Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (FN 406719t)
 ADR: Alser Straße 23/28, Wien 1080
 a 84/2006 Wohnungseigentum an Lager 1
 b 3951/2018 IM RANG 3376/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Änderung zum
 Kaufvertrag 2018-03-08, Änderung zum Kaufvertrag 2018-06-07
 Eigentumsrecht
 e 639/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-11
 ***** C *****
 20 a 6445/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG
 64 auf Anteil B-LNR 63 bis 70
 a 3952/2018 Pfandurkunde 2018-03-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
 für Raiffeisenbank Handenberg - St. Georgen a. F. eGen
 (FN 110723d)
 c 3104/2024 Klage wg EUR 1.841.943,17 (58 Cg 15/24z - HG Wien)
 79 auf Anteil B-LNR 63 bis 70
 a 2525/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (9 Cg 66/22z - LG ZRS Wien)
 81 auf Anteil B-LNR 63 bis 70
 a 6681/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1373/22g)
 84 auf Anteil B-LNR 66 70
 a 1121/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 73.953,59 samt Zinsen und
 Kosten (laut Exekutionsbewilligungsbeschluss in der
 Urkundensammlung) für
 EG der Liegenschaft Wallensteinstraße 6
 24 E 7/23p
 85 auf Anteil B-LNR 63 bis 70

	a 3034/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 391/23m)	
86	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 4957/2023 Urteil 2023-02-02	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 60.425,90
	samt jeweils 8,58 % Z aus EUR 20.000,-- ab 2015-07-07, aus	
	EUR 20.000,-- ab 2015-07-14, aus EUR 12.000,-- ab	
	2015-07-28, aus EUR 8.425,90 ab 2015-12-18, Kosten EUR	
	37.924,01 samt 4 % Z seit 2023-02-02, EUR 3.141,42 samt 4 %	
	Z seit 2023-07-24, EUR 2.796,70 für	
	David Klein geb 1976-10-18	
	21 E 2814/23k	
	b 4957/2023 Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 2201 KG 01620 Brigittenau, CLNR 86	
	EZ 934 KG 01614 Schwarze Lackenau, CLNR 19	
87	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 56/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 11/24x)	
88	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 2973/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 298/24i)	
89	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 4106/2024 gleichzeitig mit 4107/2024 Bedingter Zahlungsbefehl	
	2024-02-05	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 408,08
	4 % Z ab 2023-10-12, Kosten EUR 216,36 samt 4 % Z seit	
	2024-02-05, EUR 212,10, Antragskosten EUR 229,60 für	
	Mag. Peter Bauer geb 1980-09-20 (21 E 2405/24i)	
	b gelöscht	
90	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 4107/2024 gleichzeitig mit 4106/2024 Zahlungsbefehl	
	2024-03-14	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 258,--
	samt 4 % Z ab 2024-02-10, Kosten EUR 137,90 samt 4 % Z seit	
	2024-03-14, EUR 191,37 für	
	Mag. Peter Bauer geb 1980-09-20	
	21 E 2406/24m	
91	auf Anteil B-LNR 63 bis 70	
	a 6281/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 1039/24y)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		10.02.2026 11:34:22

6.2. Plandarstellung





Lager 1/EG



1.OG

6.3. Bilder

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Innenansicht der zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte (Lager 2, Rest Whg)

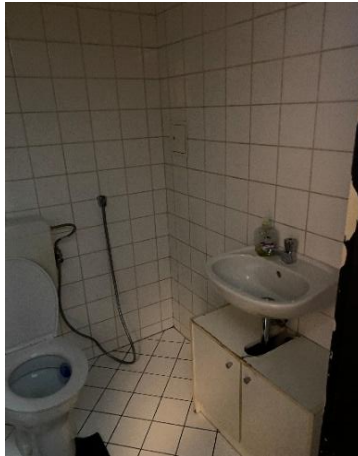
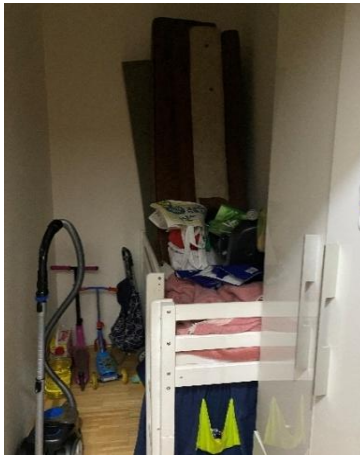
• Wohnung Top 1



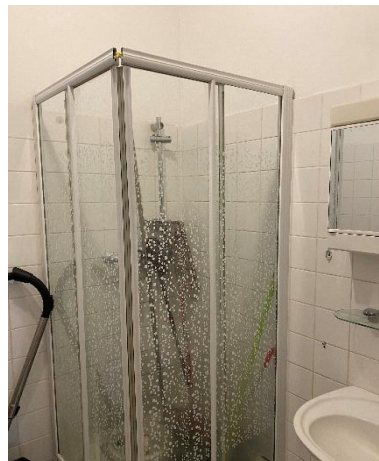
- **Wohnung Top 2**



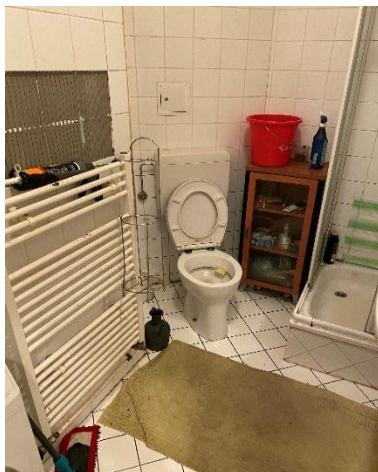
- **Wohnung Top 3**



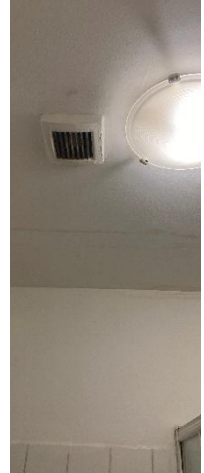
- **Wohnung Top 4**



- **Wohnung Top 5**



- **Wohnung Top 6**



- Lager, L01 (Moschee)



- **Lager 02**



6.4. Sonst. Unterlagen (Mietverträge)

6.4.1. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg Top 1, 3, 5 und 6

VEREINBARUNG

geschlossen zwischen

Mag. Nikolaus Vogt, Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien,
als **Insolvenzverwalter** (GZ 5 S 21/25k, HG Wien)
der **Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH**, FN 406719t,
Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien

und

Mauerwerk Entwicklung GmbH, FN 270488
Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien

Die Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (Vermieterin) ist unter anderem grundbücherliche Eigentümerin der nachgenannten Liegenschaftsanteile und Wohnungseigentumsobjekte ob der Liegenschaft EZ 2201, KG 01620 Brigittenau, Bezirksgericht Leopoldstadt, Treustraße 15A/Wallensteinstraße 6, 1200 Wien:

BLNR 63: 35/1686-Anteile, Wohnungseigentum an **W 1**
BLNR 65: 49/1686-Anteile, Wohnungseigentum an **W 3**
BLNR 67: 42/1686-Anteile, Wohnungseigentum an **W 5**
BLNR 68: 30/1686-Anteile, Wohnungseigentum an **W 6**

Hinsichtlich dieser Wohnungseigentumsobjekte hat die Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH als Vermieterin mit der **Mauerwerk Entwicklung GmbH** als **Mietern** jeweils einen mit 1.6.2020 datierten unbefristeten Mietvertrag geschlossen (Beilagen /1, /2, /3 und /4).

Die Parteien vereinbaren hiermit unter Aufrechterhalten aller übrigen Bestimmungen des jeweiligen Mietvertrages gemäß Beilagen:

- Das jeweilige Mietverhältnis wird, **beginnend mit 1.12.2025**, für eine **Dauer von weiteren drei Jahren geschlossen** bzw. mit 3 Jahren **befristet**. Die bisher unbefristeten Mietvertragsverhältnisse werden **sohin jeweils in ein befristetes Mietvertragsverhältnis**, beginnend 1.11.2025, **Enddatum daher 30.11.2028**, geändert. Das jeweilige Mietvertragsverhältnis endet somit, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 30.11.2028.

Der Mieter hat ungeachtet der vereinbarten Befristung nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Lösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

- Der **Bestandzins** wird ab 1.12.2025 wie folgt geändert:
 - Hinsichtlich **Top 1, 5 und 6** auf einen **Nettomietzins von EUR 7,-/m²**, davon Befristungsabschlag 25%, **sohin auf einen Nettomietzins von EUR 5,25/m²**.
 - Hinsichtlich **Top 3** bleibt es beim aktuell bzw. zuletzt verrechneten valorisierten **Mietzins von EUR 6,37/m²**.
 - Die Betriebskosten werden **ab 1.12.2025** mit den aktuell von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beträgen vorgeschrieben.

Die Mietzinse, Betriebskosten und Bruttobeträge lauten daher ab 1.12.2025 wie folgt:

Top 1: Nettomietzins	EUR 186,69 (35,56 m²)
Betriebskosten	EUR 83,95
Lift	EUR 15,87
Umsatzsteuer	EUR 28,65
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 315,16
Top 3: Nettomietzins	EUR 342,51 (53,77 m²)
Betriebskosten	EUR 123,47
Lift	EUR 23,35
Umsatzsteuer	EUR 48,93
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 538,26
Top 5: Nettomietzins	EUR 235,73 (44,9 m²)
Betriebskosten	EUR 103,12
Lift	EUR 19,49
Umsatzsteuer	EUR 35,83
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 394,17
Top 6: Nettomietzins	EUR 174,98 (33,33 m²)
Betriebskosten	EUR 76,53
Lift	EUR 14,46
Umsatzsteuer	EUR 26,60
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 292,57

Alle übrigen Bestimmungen der beiliegenden Mietverträge hinsichtlich des jeweiligen Bestandgegenstandes bleiben unverändert aufrecht.

Beilagen:
Mietverträge mit Datum 1.6.2020 zu Top 1, 3, 5 und 6

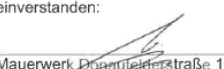
Wien, am 31.12.2025


MAG. NIKOLAUS VOGT
ALS INSOLVENZVERWALTER
Mag. Nikolaus Vogt als Insolvenzverwalter
der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH

Wien, am 29.11.2025


Mauerwerk Entwicklung GmbH

einverstanden:


Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH

41

6.4.1.2. MV Top 3

Gebührenvermerk

Parzellenverreiter/Immobilienverreiter
(Name/Firma, Adresse, Steuern, bei FA, G. und Verh.)

Selbstberechnete Gebühr:
Datum und Unterschrift:

Aufschreibung Nr.:

Mietvertrag

(angemessener Hauptmietzins - nicht dem Richtwert unterliegender Bestandvertrag)

zwischen **Mauerwerk Donaueferstraße 10 GmbH, FN 406719 t**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien als Vermieter

vertreten durch:

und **Mauerwerk Entwicklung GmbH, FN 470288 b**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien als Mieter.

L. Mietgegenstand
1200 Wien, Wallensteinstraße 6

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause
gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 03
Nutzfläche derzeit 53,77 m² (Zustellfläche inkl. Gang-WC-Amalgam).

1. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche (Kochinsel), 1 Badraum (Badenische), 1 Veranda, WC/Gang zur Altbauwohnung/Mitbenutzung.
- 102 besteht aus einem Zimmer.

2. Die Geschäftsräumlichkeit besteht aus:

Mitbenutzung: Kellerabteil, Bodenabteil

3. Geschäftszweck: für Werbezwecke

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begehung hinsichtlich der für die Angemessenheit des Mietzinses maßgebenden Ausstattung wie folgt fest:

	BSU	brauchbar	nicht vorhanden
Elektrische Installation (einschließlich Zähler)		X	
Gasinstallation (einschließlich Zähler)		X	
Wasserinstallation		X	
WC		X	
Badabteil (einschließlich Warmwasserbereitung)		X	
Zentral-/Bogen-/Heizung		X	
Küche/Kochinsel (mit/ohne Warmwasserbereitung)		X	

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benützen:

1. für eigene Wohnzwecke zur freien Verwendung und Nutzung

2. für eigene Geschäftszwecke zum Betrieb

II. Dauer

Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2020 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Kündigungsfrist: zum 31.12. eines Kalenderjahres oder

b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.

oder:

befristetes Mietverhältnis

a) Bei Wohnungen: Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren und Monaten abgeschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung. (Hier sind die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG zu beachten - Mindestfrist 3 Jahre).

b) Bei Geschäftsräumen: Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren und Monaten abgeschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung.

III. Mietzins

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

- dem vereinbarten Hauptmietzins von monatlich 268,85 €
- den monatlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, derzeit 163,27 €
- Anteil für besondere Aufwendungen wie Aufzug, Zentralheizung etc. (.....%) von dzt. monatlich €
- dem monatlichen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgüter (siehe Inventarliste) €
- dem monatlichen Entgelt für sonstige Leistungen (Lift) €
- Umsatzsteuer (10%) €
- Umsatzsteuer (20%) €

Summe 518,54 €

Für den Fall eines befristeten Mietverhältnisses entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75 % des nach § 16 Abs 1 MRG berechneten Hauptmietzins, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzins, das entspricht €.

Im Falle eines frei vereinbarten Hauptmietzinses gem. § 53 MRG wurde kein Befristungsabschlag berücksichtigt.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, einer Änderung sowie einer Erhöhung einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmchäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leistungswasserversicherung zu.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit%.

Vertragschlichter: Ein Geschäftsmann, der einen unverhältnismäßig hohen Wasserverbrauch, verpflichtet sich der Mieter auf Wunsch des Vermieters, auf eigene Kosten einen Wassermesszähler einzubauen und die daraus ermittelten Wasserkosten zu tragen. Ein nach § 21 ff MRG festgelegter Mehrverbrauch durch den Geschäftsmann ist von diesem zu begleichen.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am ersten eines Monats zu entrichten. Im Fall eines Verzugs verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter 8% Verzugszinsen ab Fälligkeit ab dem 1. Tag zu zahlen, wie notwendig geworden Maßnahmen, auch Anwaltskosten. Ebenso hat der Mieter dem Vermieter sämtliche weiteren durch den Verzug erwachsenden Nachteile zu ersetzen.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot).

Werticherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Öster. Statistisches Zentralamt) veröffentlichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000=100 bezogen. Ausgangsbasis für die Werticherung ist die für den Monat der Vertragsunterzeichnung ermittelte Indexzahl. Schwankungen bis% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die Wirkamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 9 MRG).

Im Falle eines frei vereinbarten Hauptmietzinses gem. § 53 MRG ist der Vermieter berechtigt, die entstehende Indexänderung rückwirkend auf 3 Jahre zu begrenzen. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermine fällig, ebenso stichtige Gutschriften.

Kaution

Der Mieter erlegt eine Kaution im Betrag von € zur Sicherstellung für den Mietzins/zuvermietete Einrichtungsgüter. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für fällig fällig wurde. Einlagen Zinsen bezahlt werden. Die Kaution ist erst nach vollständiger und zufriedenstellender Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gesetzlich festgesetzten Mietzins ohne Kündigungsfrist übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe nur einer allfälligen bei ihm erlegenden Kaution zu verrechnen.

IV. Erhaltung

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten sowie stichtige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht, nach § 1094 ABGB die Instandhaltung im Inne des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. missgünstiger Wartung durch den Mieter und mit ihm zusammenwohnende Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Elektroinstallationen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Heizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und anderen Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil entsteht. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Neuanfertigung von Geräten zu tragen.

V. Benützung

Besteht der Mieter Veränderungen (Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Arbeiten nicht begründet.

Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Wiederherstellen des früheren Zustandes.

Änderungen an der Außenansicht des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter haftet nicht dafür, dass der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte geschäftliche Verwendung geeignet und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Wartung und die betrieblichen Einrichtungen zu tätigen. Der Mieter hat nach dem Abschluss auf Rückersatz aller damit verbundenen Abgaben (z.B. Lufteisen, Abgaben gem. Wiener Gasgesetz) zu bezahlen.

Die Unterbenützung der Bestandsräume (ganz oder teilweise) an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Unterbenützung seiner Mietrechte einzustellen und haftet für alle Folgen der Unterbenützung, insbesondere für Mietminderung und Prozesskosten u.dgl.

Veränderung des im Grundstück betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veränderung des Unternehmens, die Veräußerung, sowie jede Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse (bei juristischen Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes) dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Erben eines vorbestehenden Hauptmietzinses verpflichtet, die Übernahme eines Unternehmens und Eintritt in das Hauptmietzins Mietzinszusatzungen. Der Mieter ist in Kenntnis, dass der Vermieter seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 12a und § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

Bei zeitlich begrenzter Unterbenützung des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er gegen zeitweilige Störung oder Absperrung der Wasserversorgung, Gasversorgung oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisationsleitungen irgendwelche Schadensersatzansprüche, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Anbahnung den Mietgegenstand zu besichtigen. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

Der Mieter verpflichtet sich, bei erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten die Abmontage und spätere Wiederanmontage der Hausteile durchführen zu lassen.

Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

VI. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietgegenstände in dem Zustand zu übergeben, in dem sie bei Übergabe waren, jedoch in einem gutem Zustand (wenn, gereinigt und frei von Schadstoffen) zu übergeben.

Bei der Übergabe werden ein Wohnungsprotokoll, das nicht älter als sechs Monate sein darf, für die Themen verwendet.

VII. Sonstiges

Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 1 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in Bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Aufhebungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

Die Unterbenützung der Bestandsräume, ohne Einschränkung der Verwendung, ist hiermit ausdrücklich gestattet, der Vermieter ist jedoch vorab dazu in Kenntnis zu setzen.

Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Mehrere Mieter haften zur ungesamten Hand.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnung sich auf einer Lagerstätte in überdurchschnittlicher Lage befindet. Diese über den Durchschnitt liegende Lage ergibt sich aus folgendem Umstand:

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages, dass ihn der Vermieter auf die besonderen Lagerstätten hingewiesen hat und dass der Vermieter jedenfalls den Lagerzins nach § 16 Abs 2 Z 4 und Abs 3 und 4 MRG beansprucht. Dieser ist im vorliegenden angemessenen Hauptmietzins enthalten.

Beide Teile vereinbaren auf den Basis der Aufzeichnung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufverträge im Sinne des Handelsgesetzbuches.)

VIII. Kosten und Vergebührung

a) Die Kosten der Erhaltung dieses Mietvertrages durch hierzu befähigte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter i.S.) hat der jeweilige Auftragsgeber zu entrichten.

b) Die Kosten der Vergebührung des Vertrages trägt der Mieter. Zum Zweck der Gebührenberechnung wird festgelegt, dass die Bemessungsbasis ausschließlich der Umsatzsteuer für Jahre € beträgt.

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I., sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit abzugeben zu sein.

Der Geschäftsmann bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages, das Bestandsobjekt übergeben zu haben.

Mietzins: **Mauerwerk Entwicklung GmbH**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel. 01 / 512 23 07, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mayerwerk.at

Ort: Wien Datum: 01.06.2020

Mauerwerk Donaueferstraße 10 GmbH
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel. 01 / 512 23 07, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mayerwerk.at

*Nichtausführlicher geschildert

Hausung und Verleger: Reformverlag österreichischer Hausbauzeitschriften, 1010 Wien, Bäckerstraße 2, Tel. 505 61 77, und Zentralverlag der Hausbauzeitschriften, 1010 Wien, Landgerichtstraße 1, Tel. 406 32 18
Wien 2020: Nachdruck Verboten

43

6.4.1.4. MV Top 6

Gebührenvermerk

Partei/vertreter/Immobilienverkäufer
(Name/Platz, Adresse, Stempel, bei FA C. Geb. und Verk.S.)

Selbstberechnete Gebühr:
Datum und Unterschrift:

Aufschriftung Nr.:

MIETVERTRAG

(angewandtes Hauptmietzins - nicht dem Richtwert unterliegender Bestandvertrag)

zwischen **Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH, FN 408719 t**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

als Vermieter

vertreten durch:

und **Mauerwerk Entwicklung GmbH, FN 470288 b**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

als Mieter

I. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Haus:
1200 Wien, Wallensteinstraße 6

gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 08 / Geschäftsraum Top Nr. 33,33

Nutzfläche derzeit: m² (zuzurechnendfalls inkl. Gang - WC - Anteil)*

1. Die Wohnung besteht aus: 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochzeile)*, Badraum (Bad/WC)*, Veranda, WC/Gang zur Alleinbenutzung/Mitbenutzung*
- Lift besteht aus: einem Zylinder

2. Die Geschäftsräume bestehen aus: einem Zylinder

Mitbenutzung: Kellerräume, Bodenabstell

3. Dachfläche/Feststellfläche* für Werbezwecke

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begehung hinsichtlich der für die Angemessenheit des Mietzinses maßgebenden Ausstattung wie folgt fest:

Mietgegenstand (einschließlich Zähler)	neu	brauchbar	nicht vorhanden
Gasheizung (einschließlich Zähler)		X	
Wasserheizung		X	
WC		X	
Bad/WC		X	
Bad/WC (einschließlich Warmwasserbereitung)		X	
Zentral- (Bogen) Heizung		X	
Küche/Kochzeile (einschließlich Warmwasserbereitung)		X	

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benützen:

1. für eigene Wohnzwecke* zur freien Verwendung und Nutzung

2. für eigene Geschäftszwecke zum Betrieb*

II. Dauer

Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2020 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt: 12 Monate
Kündigungstermine: zum 31.12. eines Kalenderjahres oder

b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.

oder:

befristetes Mietverhältnis

a) Bei Wohnungen: Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren und Monaten abgeschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung. (Hier sind die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG zu beachten - Mindestfrist 3 Jahre).

b) Bei Geschäftsräumen: Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren und Monaten abgeschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung.

III. Mietzins

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

- dem vereinbarten Hauptmietzins von monatlich 75,67 €
- den monatlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, derzeit 80,49 €
- Anteil für besondere Aufwendungen wie Aufzug, Zentralheizung etc. (.....%) von dzt. monatlich €
- dem monatlichen Entgelt für vermietete Einrichtungsgüter (siehe Inventarliste) €
- dem monatlichen Entgelt für sonstige Leistungen (Lift) 10,49 €
- Umsatzsteuer (10%) €
- Umsatzsteuer (20%) €

Summe 199,98 €

Für den Fall eines befristeten Mietverhältnisses entspricht der oben genannte Hauptmietzins 75 % des nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Hauptmietzins, da der Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzins, das entspricht € bereits berücksichtigt wurde.

Im Falle eines frei vereinbarten Hauptmietzins gem. § 53 MRG wurde kein Befristungsabschlag berücksichtigt.*

Der Mieter stimmt dem Abschluss, einer Änderung sowie einer Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leinwandversicherung zu.

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben beträgt derzeit €.

Voraussetzt ein Geschäftsräumlicher Mietvertrag einen unverhältnismäßig hohen Wasserverbrauch, verpflichtet sich der Mieter auf Wunsch des Vermieters, auf eigene Kosten einen Wasserverzähler einzubauen und die daraus ermittelten Wasserkosten zu tragen. Ein nach § 21 ff MRG festgestellter Mehrverbrauch durch den Geschäftsräumlichen Mieter ist von diesem zu begleichen.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am Ersten eines Monats zu entrichten. Im Fall seines Verzugs verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter 8% Verzugszinsen ab Fälligkeitstag ebenso zu vergüten, wie notwendig gewordene Mahnspesen, auch Anwaltsmahnspesen. Ebenso hat der Mieter dem Vermieter sämtliche weiteren durch den Verzug erwachsenden Nachteile zu ersetzen.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot).

Werteicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) veröffentlichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Werteicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl. Schwankungen bis% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 9 MRG).

Im Falle eines frei vereinbarten Hauptmietzins gem. § 53 MRG ist der Vermieter berechtigt, die entstehende Indexveränderung rückwirkend auf 3 Jahre zu lagern. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.*

Kaution

Der Mieter erlegt eine Kaution im Betrag von € zur Sicherstellung für das Mietverhältnis/vermietete Einrichtungsgüter. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für täglich fällig werdende Einlagen Zinsen bezahlt werden. Die Kaution ist erst verrechenbar und zurückzuerstatten nach Bezahlung des Schadens oder dgl. keine Forderung zusteht. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gesetzlich festgesetzten Mietungswert ohne Rückerstattung übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe nur einer allfälligen bei ihm zurechnenden Kaution zu verrechnen.*

IV. Erhaltung

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Rahmen des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelhafter Wartung durch den Mieter und mit ihm zusammenwohnende Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Elektroinstallationen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Heizungen, (einschließlich zentraler Warmwasserbereitungen) und sonstigen Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwirkt.

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Neuanschaffung von Geräten zu tragen.*

V. Benützung

Beabsichtigt der Mieter Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeile hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Deckung durch befristete Gewährleistungen zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Änderungen nicht begonnen werden.

Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter haftet nicht dafür, dass der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beabsichtigte gewerbliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erwirken. Der Mieter hat auch einen Anspruch auf Rückersatz aller durch verbundenen Abgaben (z.B. Luftsteuer, Abgaben gem. Wiener Gasungsgesetz) zu bezahlen.

Die Untervermietung des Bestandgegenstandes (ganz oder teilweise) an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Untervermietung des im Geschäftsbereich betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Untervermietung des Unternehmens, die Untervermietung, sowie jede Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten (bei juristischen Personen oder Personengesellschaften der Handelsrecht) dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Ebenso sind sofort bekanntzugeben. Eine Unterlassung dieser Bekanntgaben begründet eine Haftung für den Vermieter entstehende Mietzins gem. § 12a und § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

Bei zeitlich begrenzter Unterbenützung des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Führung und Verzinsung auf einen Betrag der Kosten des Ersatzes. Insbesondere verpflichtet er wegen zeitweiliger Störung oder Absperrung der Wasserzufuhr, Abbrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisationsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuwenden, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorzeitig noch groß fährlich beseitigen kann.

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

Der Mieter verpflichtet sich, bei erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten die Abmontage und spätere Wiederanmontage der Reklamation vorzunehmen.*

Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

VI. Rückgabe des Bestandgegenstandes

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichem Zustand wie bei Übergabe zu übergeben. Der Mieter verpflichtet sich, das Objekt in einem gut angelegenen Zustand (wohl), gereinigt und frei von Forderungen zu übergeben.

Bei der Übergabe ist weiters ein Wartungsbericht, der nicht älter als sechs Monate sein darf, für die Thematik vorzulegen.*

VII. Sonstiges

Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in Bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam erscheinende Tatsache als Aufhebungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

Die Untervermietung des Bestandgegenstandes, ohne Einschränkung der Verwendung, ist hiermit ausdrücklich gestattet, der Vermieter ist jedoch vorab dazu in Kenntnis zu setzen.

Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Mehrere Mieter haften zur ungeteilten Hand.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnung sich auf einer Liegenschaft in überdurchschnittlicher Lage befindet. Dieser über dem Durchschnitt liegende Lage ergibt sich aus folgendem Umstand:

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages, dass ihn der Vermieter auf die besonderen Lagekriterien hingewiesen hat und dass der Vermieter jedenfalls den Lagezustand nach § 16 Abs 2 Z 4 und Abs 3 und 4 MRG kennzeichnet. Dieser ist im vereinbarten angemessenen Hauptmietzins enthalten.

Beide Teile verzichten auf das Recht der Aufrechnung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufverträge im Sinne des Handelsgesetzbuches.)

VIII. Kosten und Vergütung

a) Die Kosten der Erhaltung dieses Mietvertrages durch dazu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) hat der jeweilige Auftraggeber zu entrichten.

b) Die Kosten der Vergütung des Vermieters trägt der Mieter. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage ausschließlich der Umsatzsteuer für Jahre € beträgt.

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I., sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Der Geschäftsräumliche Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages, das Bestandobjekt übergeben erhalten zu haben.

Mieter: **Mauerwerk Entwicklung GmbH**
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel. 01 / 512 23 07 Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

Ort: Wien Datum: 01.06.2020

Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel. 01 / 512 23 07 Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

*Nichtanzuführendes gilt nicht

Herausgeber und Verleger: Redaktionsrat Österreichischer Hausbesitzer, 1010 Wien, Donauefelderstraße 2, Tel. 205 61 71, und Zentralverband der Hausbesitzer, 1010 Wien, Landeplatzstraße 6, Tel. 406 33 18
Wien 2002; Nachdruck, Vervielfältigung, Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Gestalten Verboten

6.4.2. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg Top 2, inkl. MV

VEREINBARUNG	
geschlossen zwischen	
Mag. Nikolaus Vogt, Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien, als Insolvenzverwalter (GZ 5 S 21/25k, HG Wien) der Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH, FN 406719t, Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien	
und	
Mauerwerk Entwicklung GmbH, FN 270488 Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien	
sowie	
Hasan Krasnici, geb. 3.2.1992 Markgrafengasse 18/2, 3400 Klosterneuburg	
Die Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH (Vermieterin) ist unter anderem grundbücherliche Eigentümerin der nachgenannten Liegenschaftsanteile und des nachgenannten Wohnungseigentumsobjekts ob der Liegenschaft EZ 2201, KG 01620 Brigittenau, Bezirksgericht Leopoldstadt, Treustraße 15A/Wallensteinstraße 6, 1200 Wien:	
BLNR 64: 45/1686-Anteile, Wohnungseigentum an W 2	
Hinsichtlich dieses Wohnungseigentumsobjekts hat die Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH als Vermieterin mit der Mauerwerk Entwicklung GmbH als Mieterin einen mit 1.6.2020 datierten unbefristeten Mietvertrag geschlossen.	
Hinsichtlich dieses Wohnungseigentumsobjekts hat „die Hausinhabung des Hauses 1200 Wien, Wallensteinstraße 6“, mit Unterschriftsstempel „Mauerwerk Immobilien“, mit Hasan Krasnici als Mieter einen mit 1.7.2019 datierten auf drei (3) Jahre befristeten (jedoch unter Angabe des Enddatums 30.6.2025) Mietvertrag geschlossen, der zwischenzeitig als unbefristeter Untermietvertrag gilt (Beilage /1).	
Einvernehmlich wird zwischen dem Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH sowie der Mauerwerk Entwicklung GmbH die Auflösung des unbefristeten Bestandvertrages vom 1.6.2020 bzw. des allenfalls weiteren Bestandvertragsverhältnisses betreffend die Wohnung Top 2 zwischen diesen beiden Parteien per 30.11.2025 vereinbart.	
Zugleich vereinbaren der Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH und Hasan Krasnici, dass der in Kopie beiliegende Mietvertrag mit Datum 1.7.2019 nach Maßgabe der nachfolgend genannten Änderungen nunmehr ab 1.12.2025 als (unbefristeter) Hauptmietvertrag zwischen der Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH und Hasan Krasnici gilt.	
Folgende Änderungen gegenüber dem beiliegenden Mietvertrag werden vereinbart:	
a. Der Nettomietzins hinsichtlich Top 2 wird mit Hasan Krasnici als unbefristeter Hauptmieter ab 1.12.2025 in jener Höhe vereinbart, wie er zuletzt gegenüber der Mauerwerk Entwicklung GmbH vorgeschrieben wurde, somit mit dem Betrag von EUR 8,80/m².	
b. Die Betriebskosten werden Hasan Krasnici als unbefristetem Hauptmieter ab 1.12.2025 mit den aktuell von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beträgen vorgeschrieben.	
Der Mietzins, die Betriebskosten und der Bruttobetrag lauten daher ab 1.12.2025 wie folgt:	
Top 2: Nettomietzins	EUR 398,02
Betriebskosten	EUR 123,50
Umsatzsteuer	EUR 52,15
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 573,67
Alle übrigen Bestimmungen im beiliegenden Mietvertrag hinsichtlich des gegenständlichen Bestandgegenstandes vom 1.7.2019 bleiben unverändert aufrecht.	
Beilage: Mietvertrag mit Datum 1.7.2019	
Wien, am 22.1.2026	Mag. Nikolaus Vogt als Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donauefelderstraße 10 GmbH
Wien, am 08.11.2025	Mauerwerk Entwicklung GmbH
Wien, am 24.11.2025	Hasan Krasnici
1000 bis Einvernehmlich - Mauerwerk Donauefelderstraße 10 G.H.B.H.	
§ 2 (Vertragsdauer)	
4. Unbefristeter Mietvertrag Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden. Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.	
oder	
2. Befristeter Mietvertrag (Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer) Das Mietverhältnis beginnt am 01. Juli 2019 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: somit am 30.06.2022). Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Aufhebungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.	
3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:	
§ 3 (Mietzins)	
Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus	
- dem Hauptmietzins in Höhe von	500,00 €
(im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 2)	350,52 €
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiteren	
- dem gesetzmäßigen Anteil an:	derzeit 90,46 €
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	
- besonderen Aufwendungen (z.B. EUR 13,57)	
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)	
2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:	
Hauptmietzins ohne Befristung	Euro 438,15
- 25 % Befristungsschlag	- Euro 87,63
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro 350,52
Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.	
An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist	
- gemäß §§ 48 ff MRG für die Dauer des Verfallszeitraumes (bei unbefristetem Mietvertragsverhältnis oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 48 Abs. 8 MRG vorliegt.	
- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten.	
für die Dauer des Einrichtungszeitraumes, das ist bis zu entrichten.	
3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis 07/2017, 113,7; VPI 2010.	
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertminderung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.	

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 45,23 mV 514,46 mV.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, zu bzw. tritt den bestehenden Versicherungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten veranschlagt.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Versicherungen etwas oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform abzugeben.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

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

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

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidisch.

Diese Mietzinsverpflichtung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform abzugeben.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

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

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

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidisch.

Diese Mietzinsverpflichtung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroanlagen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Heizungs- und sanitäre Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Mieter. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigen Schadensersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
- Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter nach vorgängiger Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
- Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils üblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung erster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung.
- Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mittelräume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
- Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Erhaltungarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung erster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn-, oder Geschäftsräumen notwendig und zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kanalarbeiter, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entlüftungseinrichtungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

- Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Leht der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
- Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1038 ABGB).
- In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kanalarbeiter) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
- Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch die Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jenen Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Erderkung von insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
- Das Aushängen und Legen von Fahrscheinen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorseht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

- Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widerfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

- Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieser Vereinbarungen kann nur im Einvernehmen beider Parteien erreicht werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzliche Vermerke auf unseren Originalzeichenscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikon durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den angrenzenden Räumen kommt. Die Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergebäude über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Beseitigung davon aufzubereiten und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vorgängiger Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen, dies unter Beachtung üblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungspflicht entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Der Mieter übernimmt die Wohnung auf eigenen Wunsch und nach Besichtigung ohne Beanstandungen vom Vermieter. Der Mieter bestreitet ausdrücklich die Haftung für die Richtigkeit des Mietzinses. Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen (siehe Mietanbot).

§ 8 (Kautions)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von € 1.500,00 (Euro tausendfünfhundert,00) in bar erlegt hat (siehe Punkt 7 des Mietvertrages). Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nimmere zur Sicherung der Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Mietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch den Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahren- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfälliges vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geklärt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

- Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geklärt sowie gereinigten Mietgegenstandes,
- Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
- Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geklärt sowie gereinigten Kellerabteils,
- Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
- Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergebäude (nicht älter als 11 Monate),
- Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörigen Sicherungskarten sind zurück zu stellen,
- Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unberührt, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen,
- Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu beauftragen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung im Mißt.

Beilage: Energieausweis

Wien, am 01.07.2019

Neuerwerb Immobilien
Kampfar Straße 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307 30 Fax: 01/512 2307 30
office@neuerwerb.at
Vermieter

Mieter

6.4.3. Vereinbarung InsolvenzVw, Ver/Mieter bzgl. Whg. 4, Lager 1+2

VEREINBARUNG											
geschlossen zwischen											
Mag. Nikolaus Vogt , Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien, als Insolvenzverwalter (GZ 5 S 21/25k, HG Wien), der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH , FN 406719t, Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien											
und											
Mauerwerk Entwicklung GmbH, FN 270488 Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien											
sowie											
General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ , ZVR-Zahl: 703173282 Mariahilfer Straße 101/1/2/20, 1060 Wien											
Die Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH (Vermieterin) ist unter anderem grundbücherliche Eigentümerin der nachgenannten Liegenschaftsanteile und der nachgenannten Wohnungseigentumsobjekte ob der Liegenschaft EZ 2201, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, Treustraße 15A/Wallensteinstraße 6, 1200 Wien:											
BLNR 66: 63/1686-Anteile, Wohnungseigentum an W 4 BLNR 69: 8/1686-Anteile, Wohnungseigentum an Lager 2 BLNR 70: 93/1686-Anteile Lager 1											
Hinsichtlich dieser Wohnungseigentumsobjekte hat die Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH als Vermieterin mit der Mauerwerk Entwicklung GmbH als Mieterin mit 1.6.2020 datierte unbefristete Mietverträge geschlossen.											
Hinsichtlich des Objekts L1 hat die Mauerwerk Entwicklung GmbH als Untervermieterin mit der General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ als Untermieterin einen mit 1.6.2020 datierten unbefristeten Untermietvertrag geschlossen (Beilage .1).											
Hinsichtlich der Objekte L2 und Top 4 hat die Mauerwerk Entwicklung GmbH als Untervermieterin mit der General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ als Untermieterin einen mit 18.6.2024 datierten Untermietvertrag, auf drei Jahre befristet , beginnend mit 1.3.2025, geschlossen (Beilage .2).											
Einvernehmlich wird zwischen dem Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH sowie der Mauerwerk Entwicklung GmbH die Auflösung der oben genannten unbefristeten Bestandverträge mit Datum 1.6.2020 per 30.11.2025 vereinbart.											
Zugleich vereinbaren der Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH und die General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ, mit Zustimmung der Mauerwerk Entwicklung GmbH, dass die in Kopie beiliegenden (bisherigen Unter-) Mietverträge (betreffend L1: Mit 1.6.2020 datierter unbefristeter Untermietvertrag [Beilage .1]; betreffend L2 und Top 4: Mit 18.6.2024 datierter befristeter Untermietvertrag [Beilage .2]) nach Maßgabe der nachfolgend genannten Änderungen nunmehr ab 1.12.2025 als (unbefristete) Hauptmietverträge zwischen der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH und der General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ gelten.											
Folgende Änderungen gegenüber den beiliegenden (bisherigen Unter-) Mietverträgen werden vereinbart:											
Der Nettomietzins hinsichtlich L1 und Top 4 wird ab 1.12.2025 auf EUR 7,-/m² erhöht; der Nettomietzins hinsichtlich L2 wird auf den aktuell im Mietvertragsverhältnis zwischen der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH und der Mauerwerk Entwicklung GmbH geltenden Betrag von EUR 4,90/m² erhöht.											
Die Betriebskosten werden ab 1.12.2025 mit den aktuell von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beträgen vorgeschrieben.											
Die Mietzinse, Betriebskosten und Bruttobeträge lauten daher ab 1.12.2025 wie folgt:											
L1:	<table><tr><td>Nettomietzins</td><td>EUR 1.443,33 (206,19 m²)</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>EUR 473,50</td></tr><tr><td>Umsatzsteuer</td><td>EUR 383,37</td></tr><tr><td>Bruttomietzins inkl. USt + BK</td><td>EUR 2.300,20</td></tr></table>	Nettomietzins	EUR 1.443,33 (206,19 m²)	Betriebskosten	EUR 473,50	Umsatzsteuer	EUR 383,37	Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 2.300,20		
Nettomietzins	EUR 1.443,33 (206,19 m²)										
Betriebskosten	EUR 473,50										
Umsatzsteuer	EUR 383,37										
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 2.300,20										
L2:	<table><tr><td>Nettomietzins</td><td>EUR 135,29 (27,61 m²)</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>EUR 63,43</td></tr><tr><td>Umsatzsteuer</td><td>EUR 39,74</td></tr><tr><td>Bruttomietzins inkl. USt + BK</td><td>EUR 238,46</td></tr></table>	Nettomietzins	EUR 135,29 (27,61 m²)	Betriebskosten	EUR 63,43	Umsatzsteuer	EUR 39,74	Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 238,46		
Nettomietzins	EUR 135,29 (27,61 m²)										
Betriebskosten	EUR 63,43										
Umsatzsteuer	EUR 39,74										
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 238,46										
Top 4:	<table><tr><td>Nettomietzins</td><td>EUR 468,09 (66,87 m²)</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>EUR 153,56</td></tr><tr><td>Lift</td><td>EUR 29,02</td></tr><tr><td>Umsatzsteuer</td><td>EUR 130,13</td></tr><tr><td>Bruttomietzins inkl. USt + BK</td><td>EUR 780,80</td></tr></table>	Nettomietzins	EUR 468,09 (66,87 m²)	Betriebskosten	EUR 153,56	Lift	EUR 29,02	Umsatzsteuer	EUR 130,13	Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 780,80
Nettomietzins	EUR 468,09 (66,87 m²)										
Betriebskosten	EUR 153,56										
Lift	EUR 29,02										
Umsatzsteuer	EUR 130,13										
Bruttomietzins inkl. USt + BK	EUR 780,80										
Alle übrigen Bestimmungen der beiliegenden (bisherigen Untermietverträge, nunmehrigen Haupt-) Mietverträge hinsichtlich des jeweiligen Bestandgegenstandes bleiben unverändert aufrecht.											
Beilagen: Mietverträge mit Datum 1.6.2020 zu L1 und mit Datum 18.6.2024 hinsichtlich L2 und Top 4											
Wien, am <u>30.11.2026</u>	 Mag. Nikolaus Vogt als Insolvenzverwalter der Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH										
Wien, am <u>25.11.2025</u>	 Mauerwerk Entwicklung GmbH										
Wien, am <u>25.11.2025</u>	 General Union der Ägypter in Österreich UÄÖ										
einverstanden:											
 Mauerwerk Donaufelderstraße 10 GmbH											

6.4.3.1. Mietvertrag Lager 1

[illegible]

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

- a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
- b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
- c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
- d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
- e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate),
- f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörigen Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
- g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionersatz bleibt unberührt, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
- h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragsgemäßem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kautions gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am 01.06.2020

Mauerwerk Entwicklung GmbH
Stadlerstraße 23 A, 1220 Wien
Tel. 01 / 512 23 07, fax 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

Mieter

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

- a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
- b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
- c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils
- d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten.
- e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
- f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörigen Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
- g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unberührt, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
- h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragsgemäßem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kautions gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien am 18.06.2024

Mauerwerk Entwicklung GmbH

Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien
Tel. 01 / 512 73 62, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

Mieter