

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

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 47/24x

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01620 Brigittenau, EZ 5813

BLNr. 262 und 281 mit der Bezeichnung Top 11/ St I und Top 10/St I

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1200 Wien, Sachsenplatz 9 / Adolf-Schmidl-Gasse 1 und 3/ Brigittagasse 20



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft d. Hauses 1200
Wien, Sachsenplatz 9
vertr. d. Brichard Immobilien GmbH

Peter-Jordan-Straße 8, 1190 Wien

vertreten durch

Dr. Stephan Duschel Mag. Klaus Hanten
Mag. Clemens Kurz, RAe

St.-Wendelin-Platz 6, 1220 Wien
Rechtsanwälte

Verpflichtete Partei

ARBA Real Estate Investment GmbH

Adolf Schmidl Gasse 3/10, 1200 Wien
Firmenbuchnummer 480597k

Wegen: EUR 8.282,48 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund.....	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten.....	9
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	10
2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	11
2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten	12
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	12
2.6.2. Beschreibung der bgg Wohnungseigentumsobjekte	13
2.6.2.1. Wohnung Top Nr. 10	13
2.6.2.2. Wohnung Top Nr. 11	15
3. Bewertung	17
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	17
3.2. Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG.....	17
3.3. Bewertungsfaktoren und Kriterien	17
3.3.1. Ermittlung des Rohertrages.....	17
3.3.2. Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten.....	17
3.3.3. Mietausfallwagnis	18
3.3.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes.....	18
3.4. Wertermittlung der Ertragswerte der jw. Wohnungseigentumsobjekte	19
3.4.1. Top 10	19
3.4.2. Top 11	19
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	21
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	21
4.2. Plandarstellungen	24
4.3. Fotodokumentation	25
4.4. Mietvertrag Top 10	31
4.5. Mietvertrag Top 11	32

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte BLNr. 262 Anteil 110/9092 **Top 11/ St I** und BLNr. 281, Anteil 74 /9092 **Top 10/St I** zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 21.11.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand am 8.1.2025 um 9 Uhr im Beisein des Vertreters der Betreibenden und der Verpflichteten Partei, sowie des Vertreters der Hypothekargläubigerin ‚Raiffeisen Landesbank‘ statt.

1.3. 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:

- Befundaufnahme vom 8.1.2025 um 9 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 7.1.2025
- Bauamtunterlagen, Stand 27.2.2025
- 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 Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken, Marktberichte:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2024; „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria
„Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH; „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht/Frühjahr 2025“, Otto Immobiliengruppe; „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Frühjahr 2025“, BUWOG+EHL GmbH

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.

2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

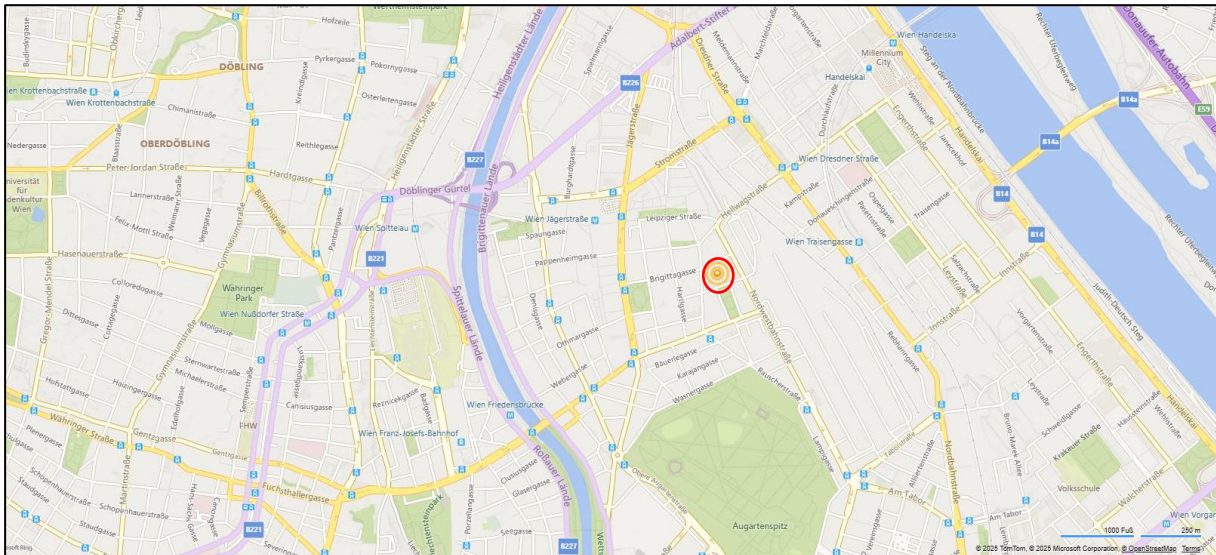
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ <small>(siehe Näheres, Seite 6-8)</small>	<p><i>Lage allgemein (durchschnittlich)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, im Kreuzungsbereich Sachsenplatz /Adolf-Schmidl-Gasse / Brigittagasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau nach 1945) aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (durchschnittlich)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr Richtung Stadtzentrum über die Wallensteinstraße; bzw. Nordwestbahnstraße erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (durchschnittlich)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der U-Bahnlinie U6 (Jägerstraße), mit der Autobuslinie 5A, 5B (Brigittagasse / Brigittaplatz) und mit den Straßenbahnlinien 5, 31, 33 (Brigittaplatz) gewährleistet.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich)</i> In der Umgebung befindet sich ein ausreichendes Angebot erforderlicher Infrastruktureinrichtungen (siehe Aufstellung IMMOUNited Pkt. 2.1.2.)</p>
Erholungsmöglichkeiten	<p>Erholungsmöglichkeiten sind im Sachsenpark, Brigittapark, Jakob-Winter-Park sowie im Hugo- Gottschlich-Park gegeben.</p>

2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Luftbild



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaft und Wohnungsumgebung

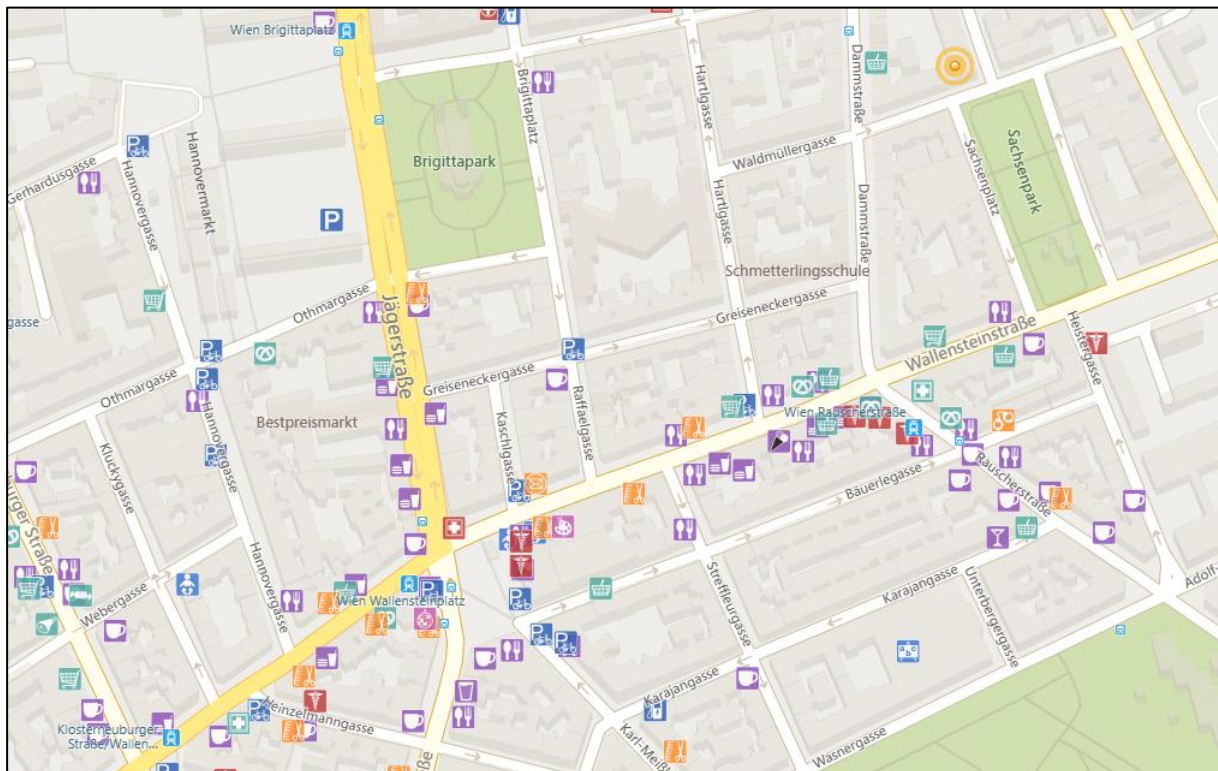
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Meine Marienapotheke, Hartlgasse 25, 1200 Wien	201 m
Arzt	Dr. Erich Ernsbrunner	196 m
Bäckerei	Der Mann, Rauscherstraße 3, 1200 Wien	221 m
Bank	Volksbank, Hellwagstraße 9, 1200 Wien	542 m
Bar	Freddys karaokeclub 29	301 m
Bibliothek	Städtische Bücherei Pappenheimgasse 10-16, 1200 Wien	626 m
Café	Cafe Palme, Keine Adressinformation	180 m
Drogerie	Bipa	204 m
Eissalon	Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien	263 m
Fast-Food Restaurant	The Best Mek Leskovac - Rostilj - Holzkohlegrill	232 m
Fleischer	Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Str.29, 1200 Wien	700 m
Friseur	Frisör/Sun Rose	283 m
Gemischtwaren	Feinkost Fröhlich, Dammstraße 18, 1200 Wien	53 m
Getränkerverkauf	Getränke Giovanni	406 m
Grünraum	Sachsenpark, Keine Adressinformation	17 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,16 km
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	366 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlstraße 66, 1200 Wien	1,12 km
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	662 m
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	743 m
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus,	1,08 km
Kulturzentrum	Mz* Baltazars Lab, Wallensteinstraße 38-40/8, 1200 Wien	380 m
Museum	Bezirksmuseum Brigittenau	573 m
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	421 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,33 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Bäuerlegasse 31-35, 1200 Wien	225 m
Postamt	Post, Wallensteinstraße 33, 1200 Wien	383 m
Rechtsanwalt	RPCK Rastegar Panchal, Börsegasse 11 / 52 - 54, 1010 Wien	2,04 km
Restaurant	Mraz & Sohn, Wallensteinstraße 59, 1200 Wien	154 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	311 m
Schule	Brigittener Gymnasium	374 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	1,48 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	3,03 km
Supermarkt	Lidl, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien	167 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	671 m
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, 1020 Wien	1,44 km
Tierarzt	Dr. Cornelia FILIPESCU, Gaußplatz 11, 1200 Wien	777 m
Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	729 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,61 km
Versicherung	Garantie Finanz, Wallensteinstraße 41, 1200 Wien	301 m
Zahnarzt	Dr. Christa Vogel, Adalbert-Stifter-Straße 35/6/1, 1200 Wien	981 m
Zoo	Schmetterlinghaus/Burrgarten, 1010 Wien	3,11 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.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage



Gemischtwaren

- 1 Feinkost Fröhlich, Dammstraße 18, 1200 Wien (53 m)
- 3 Istanbul Center, Keine Adressinformation (183 m)
- 6 Zohor Al-Sham Orientalische Lebensmittel, Keine Adressinformation (240 m)
- 8 Orientalische Lebensmittel, Keine Adressinformation (212 m)
- 11 Etsan, Keine Adressinformation (293 m)

Supermarkt

- 2 Lidl, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien (167 m)
- 10 Billa, Keine Adressinformation (259 m)

Drogerie

- 4 Bipa, Keine Adressinformation (204 m)

Bäckerei

- 5 Der Mann, Rauscherstraße 3, 1200 Wien (221 m)
- 7 Bäckerei Konditorei Cafe Wallenstein, Rauscherstraße 2, 1200 Wien (221 m)
- 9 Hazar Café Konditorei & Bäckerei, Wallensteinstraße 51, 1200 Wien (224 m)

Café

- 1 Cafe Palme, Keine Adressinformation (180 m)
- 3 Bäckerei Konditorei Cafe Wallenstein, Rauscherstraße 2, 1200 Wien (221 m)
- 4 Lounge Olympic, Keine Adressinformation (231 m)
- 5 Tempo Viola Hooka Lounge, Rauscherstraße 1200 Wien (256 m)
- 16 Wetten, Keine Adressinformation (281 m)
- 17 Cafe MDM, Keine Adressinformation (277 m)
- 18 Cafe Denise, Keine Adressinformation (305 m)
- 19 Cafe Pigalle, Keine Adressinformation (313 m)

Restaurant

- 2 Mraz & Sohn, Wallensteinstraße 59, 1200 Wien (154 m)
- 6 Emin Kebab Pizza, Keine Adressinformation (229 m)
- 7 Styria XX, Keine Adressinformation (249 m)
- 8 Vietnjam, Rauscherstraße 4, 1200 Wien (240 m)
- 10 Adriano, Keine Adressinformation (258 m)
- 13 Haller, Wallensteinstraße 49, 1200 Wien (238 m)
- 14 Casa Blanca, Wallensteinstraße 51, 1200 Wien (217 m)
- 20 Gasthaus Lehner, Pappenheimgasse 51, 1200 Wien (271 m)

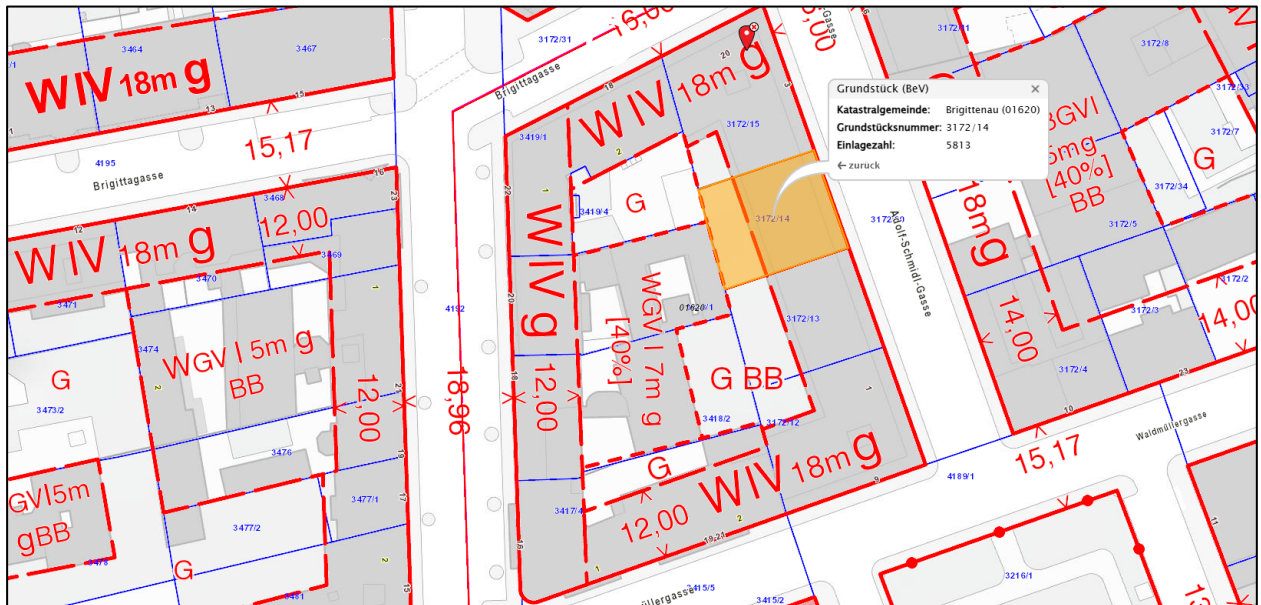
Eissalon

- 9 Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien (263 m)

Fast-Food Restaurant

- 11 Diwan Holzkohlegrill, Keine Adressinformation (288 m)
- 12 The Best Mek Leskovac - Rostilj - Holzkohlegrill, Keine Adressinformation (232 m)
- 15 komagene, Keine Adressinformation (244 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan – Stiege 1 – GST-NR. 3172/14

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Geb.Tiefe 12m, Geb.-Höhe 18m;“

Hinter der Baufluchtlinie ist Folgendes ausgewiesen:

„G BB1“

Für die mit **G BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Ober- und unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile inklusive Nebengebäude sind nicht zulässig.

Bezogen auf die Bewertung bereits errichteter Wohnungseigentumsanteile ist für die bestehenden Gebäudeteile von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

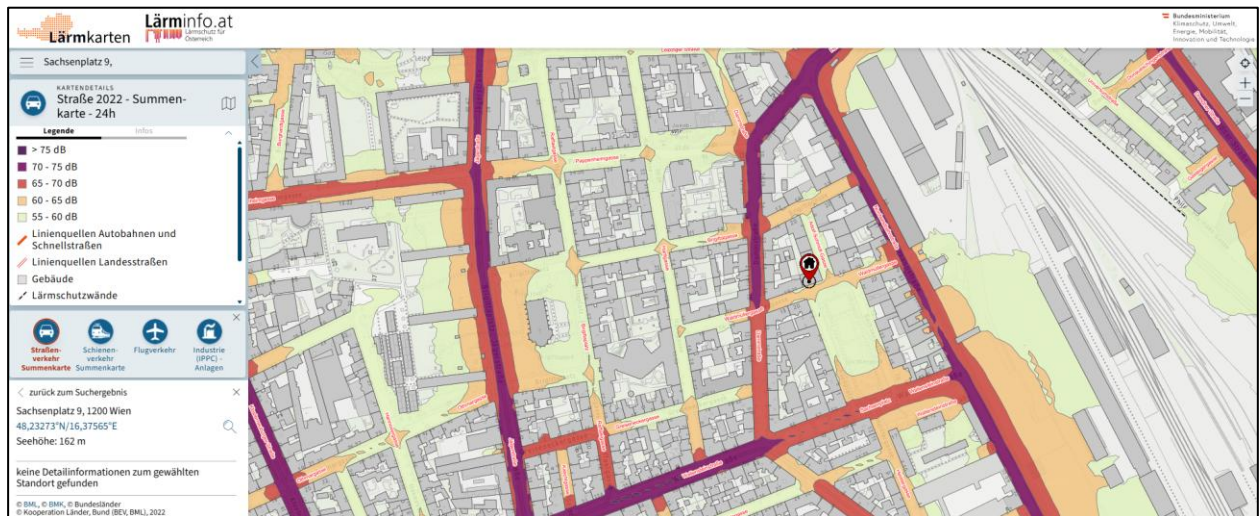
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



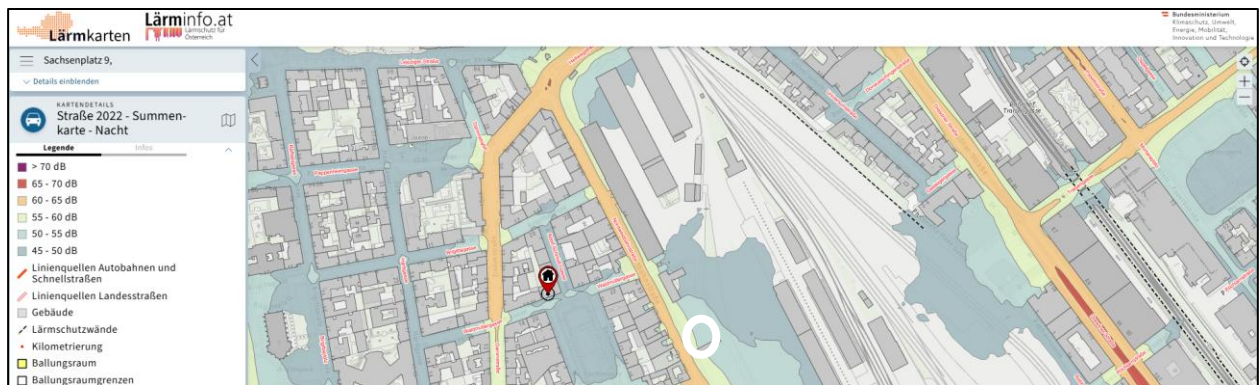
Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“:55-65 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwert / „L_{night}“:45-55 dB

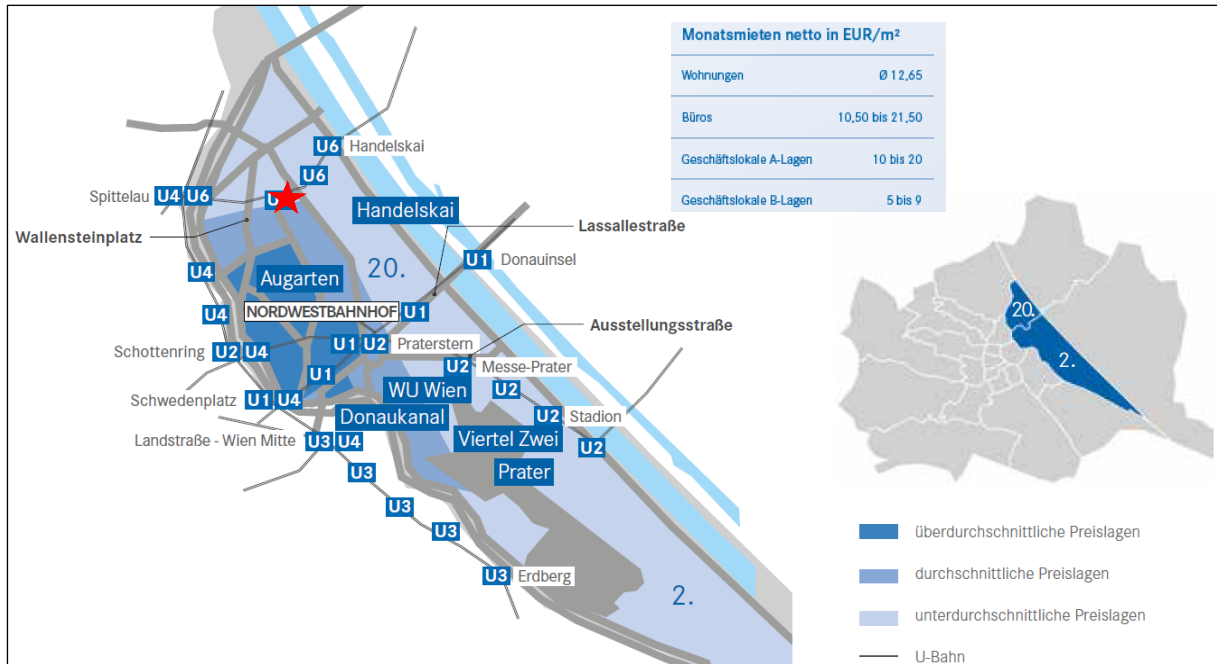
In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag).

Die strategische Lärmkarte werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. 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).

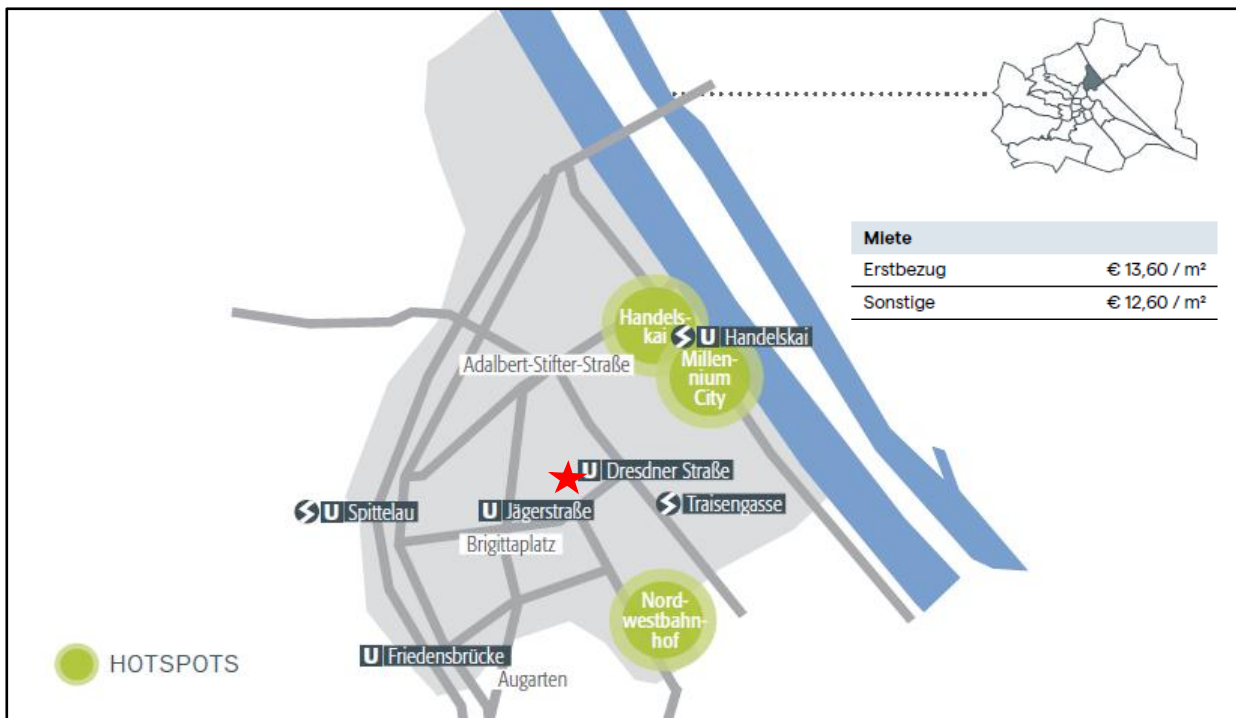
Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- /Schienen-Verkehr unter dem Schwellenwert von „L_{den}“ 60 dB bzw. „L_{night}“ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Die Erhebungen decken sich mit den Feststellungen bei der Befundaufnahme- für die Bewertung ist von keiner Lärmbeeinträchtigung der Bewertungsgegenstände auszugehen.

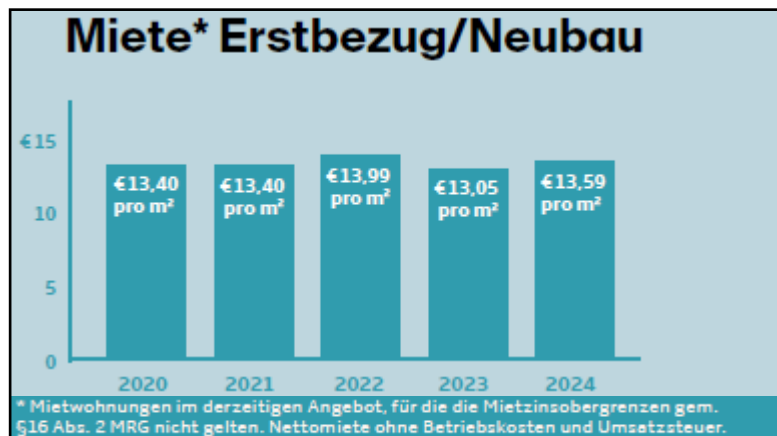
2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2023“, Stand 06/2024



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



Quelle: Otto Immobilien „Wiener Wohnungsmarkt“, Herbst 2024

2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten

Am 08.01.2025 um 9:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

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

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Bauperiode/ Konsens der Baubehörde/ Sonderregelungen im WE Vertrag	Mehrparteienwohnhaus mit 2 Stiegen: (ges. 128 WE Objekte) <ul style="list-style-type: none"> • Stg.1 (54 Wohnungen) • Stg.2 (75 Wohnungen) im Kellergeschoß befinden sich die den WE Anteilen zugeordneten Kellerabteile. Sonst. Allg. Räume: Müll-, Kinderwagen und Fahrradabstellraum. Benützungsbewilligung: 10.12.1976, (Errichtung mit Wohnbauförderung nach den Bestimmungen des WFG 1968 - die letzte WWAf-Darlehensrate wurde mit 19.09.2023 getilgt). Lt. WEV sind 38 KFZ-AP zur Nutzung der Wohnungseigentümer in der Sammelgarage der Nachbarliegenschaft Brigitta Gasse 22-26 angemietet. Die dafür zu bezahlenden Mietentgelte sind Aufwendungen der Wohnungseigentümergeinschaft. Den beiden bewertungsgegenständlichen WE Anteilen sind keine Stellplätze zugeordnet. Die Aufwendungen werden auf die Wohnungseigentumseinheiten im Verhältnis der Liegenschaftsanteile aufgeteilt, Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach Maßgabe und im Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche.	NWGA vom 11.7.1979 WEV vom 5.10.1980
Informationen zu Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten	Erneuerung Gegensprechanlage (Kalenderjahr 2022); Fliesenlegerarbeiten im Gangbereich und Sanierung der Bodenbeschichtung im Keller (Kalenderjahr 2023); Sanierungsarbeiten im Dachbereich und den Elektroleitungen in beiden Stiegen sind aktuell geplant.	NWGA vom 11.7.1979
Aktuelle Rücklage	€ 188.000.	Info HV
Geschosse	KG, EG, 1. – 6. OG, Terrassengeschoß;	Planunterlagen
Lift	je Stiege ein Lift vorhanden	Befundaufnahme/ Planunterlagen
Erhaltungszustand Haus	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allg. Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Energieausweis	Gültigkeitsdatum: 8.12.2029	Hausverwaltung
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind in den ermittelten Verkehrswerten nicht beinhaltet.	GB/WEV

2.6.2. Beschreibung der bgg Wohnungseigentumsobjekte

2.6.2.1. Wohnung Top Nr. 10

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																						
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 1.OG (Ausrichtung: Straßenseite Adolf-Schmidl-G. 3)	Befundaufnahme																																																						
Monatliche Vorschreibung der HausVw an Verpflichteter	<p style="text-align: right;">Rechnung 25/2045/VS00186 1.04.2025</p> <p>Monatsvorschreibung ab 4/2025 Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses</p> <table border="0"> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>149,35</td> <td>10%</td> <td>74 ANTEILE</td> <td>von</td> <td>9092</td> </tr> <tr> <td>Heizung</td> <td>43,75</td> <td>20%</td> <td>77,11 M2</td> <td>von</td> <td>9167,60</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser</td> <td>27,74</td> <td>10%</td> <td>77,11 M2</td> <td>von</td> <td>9167,60</td> </tr> <tr> <td>Reparatur-Fonds</td> <td>79,09</td> <td>0%</td> <td>74 ANTEILE</td> <td>von</td> <td>9092</td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>299,93</td> </tr> <tr> <td>10% USt</td> <td>17,71</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20% USt</td> <td>8,75</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>26,46</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>326,39</td> </tr> </table>	Betriebskosten	149,35	10%	74 ANTEILE	von	9092	Heizung	43,75	20%	77,11 M2	von	9167,60	Warmwasser	27,74	10%	77,11 M2	von	9167,60	Reparatur-Fonds	79,09	0%	74 ANTEILE	von	9092	Netto gesamt					299,93	10% USt	17,71					20% USt	8,75				26,46	<hr/>						Summe	EUR				326,39	
Betriebskosten	149,35	10%	74 ANTEILE	von	9092																																																			
Heizung	43,75	20%	77,11 M2	von	9167,60																																																			
Warmwasser	27,74	10%	77,11 M2	von	9167,60																																																			
Reparatur-Fonds	79,09	0%	74 ANTEILE	von	9092																																																			
Netto gesamt					299,93																																																			
10% USt	17,71																																																							
20% USt	8,75				26,46																																																			
<hr/>																																																								
Summe	EUR				326,39																																																			
Mietkonditionen (Mietvertrag vom 27.06.2024)	<p>Mietdauer: 01.07.2024 – 30.06.2027 Kautions: € 2.700,00 Pauschalmietzinsvereinbarung</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">iii.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus</td> </tr> <tr> <td>Pauschalmietzins netto</td> <td>€ 1.227,27</td> </tr> <tr> <td>Zuzüglich Umsatzsteuer in der derzeitigen Höhe von 10 %</td> <td>€ 122,72</td> </tr> <tr> <td>Pauschalmietzins derzeit monatlich brutto</td> <td>€ 1.350,00</td> </tr> </table> <p>Der Pauschalmietzins beinhaltet den Hauptmietzins, die Hausbetriebskosten, sowie die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser und Heizung.</p>	iii.		Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus		Pauschalmietzins netto	€ 1.227,27	Zuzüglich Umsatzsteuer in der derzeitigen Höhe von 10 %	€ 122,72	Pauschalmietzins derzeit monatlich brutto	€ 1.350,00																																													
iii.																																																								
Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus																																																								
Pauschalmietzins netto	€ 1.227,27																																																							
Zuzüglich Umsatzsteuer in der derzeitigen Höhe von 10 %	€ 122,72																																																							
Pauschalmietzins derzeit monatlich brutto	€ 1.350,00																																																							
Nutzfläche Raumaufteilung	<p><u>Nutzfläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 77,14 m², lt. MV; • 77,11 m², lt. NWGA und Vorschreibungsliste • 77,05 m², lt. Einreichplan <p><u>Raumaufteilung:</u> Die bewertungsgegenständliche Wohnung besteht aus: VR, 2 Kabinetten, 1 Wohnbereich (mit Durchgang in die KÜ), KÜ, Bad, WC und Abstellraum. Dem WE Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet. (Bestehende Raumaufteilung entspricht dem Baukonsens).</p> <p>Das <u>WEV</u> unterteilt die Whg:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Top Nr.</td> <td>O b j e k t</td> <td>Nutzwertanteil in 9.092 stel</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>2 Zim, 1 Kab, Nebenr. K 10</td> <td>37 } 74 37 }</td> </tr> </table>	2	3	4	Top Nr.	O b j e k t	Nutzwertanteil in 9.092 stel	10	2 Zim, 1 Kab, Nebenr. K 10	37 } 74 37 }	<p>Befundaufnahme/ Mietvertrag vom 27.6.2024 Mietbeginn: 01.07.2024</p> <p>NWGA vom 11.7.1979</p> <p>Befundaufnahme/ Plan</p> <p>WEV vom 5.10.1980</p>																																													
2	3	4																																																						
Top Nr.	O b j e k t	Nutzwertanteil in 9.092 stel																																																						
10	2 Zim, 1 Kab, Nebenr. K 10	37 } 74 37 }																																																						

Ausstattung	<p><u>Ausstattungsmerkmale</u> <u>Böden:</u> Haupträume Laminatböden ; Sanitärbereiche sind verflies. <u>Wände:</u> in den Haupträumen gestrichen; Bad und WC sind bis auf eine Höhe Türstock- Unterkante verflies. <u>Türen:</u> einfache Holzbrettertüren <u>Fenster:</u> Kunststofffenster <u>Beheizung:</u> Zentralheizung mit Radiatoren (Fernwärme mit Verrechnung durch die HV) angeschlossen. Keine Radiatoren im Sanitärbereich und im Vorraum. <u>Entlüftung Sanitärbereich:</u> WC/Bad mechanisch</p> <p><u>Sonstige Ausstattungen</u> <u>Waschmaschinenanschluss</u> in der Küche <u>Gegensprechanlage</u> im VR Im Bad befindet sich eine gemauerte Badewanne und ein Waschtisch.</p>	
Zubehör	Lt. WEV/NWGA ist dem WE-Objekt ein Kellerabteil mit 2,68 m ² zugeteilt.	Befundaufnahme/ MV
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme;	Befundaufnahme
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem altersbezogenen durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Nutzung	Dem Sachverständigen wurde ein befristet abgeschlossener Mietvertrag übergeben. Für die Bewertung ist von einem nicht bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme

2.6.2.2. Wohnung Top Nr. 11

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																						
Lage im Gebäude	Das bgg Objekt befindet sich im 1.OG (Ausrichtung: Adolf-Schmidl-Gasse 3)	Befundaufnahme																																																						
Monatliche Vorschreibung der HausVw an Verpflichteter (Vermieter)	<p style="text-align: right;">Rechnung 25/2045/VS00189 1.04.2025</p> <p>Monatsvorschreibung ab 4/2025</p> <p style="text-align: right;">Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td style="text-align: right;">222,01</td> <td style="text-align: right;">10%</td> <td style="text-align: right;">110 ANTEILE</td> <td style="text-align: right;">von</td> <td style="text-align: right;">9092</td> </tr> <tr> <td>Heizung</td> <td style="text-align: right;">61,26</td> <td style="text-align: right;">20%</td> <td style="text-align: right;">107,96 M2</td> <td style="text-align: right;">von</td> <td style="text-align: right;">9167,60</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser</td> <td style="text-align: right;">38,84</td> <td style="text-align: right;">10%</td> <td style="text-align: right;">107,96 M2</td> <td style="text-align: right;">von</td> <td style="text-align: right;">9167,60</td> </tr> <tr> <td>Reparatur-Fonds</td> <td style="text-align: right;">117,57</td> <td style="text-align: right;">0%</td> <td style="text-align: right;">110 ANTEILE</td> <td style="text-align: right;">von</td> <td style="text-align: right;">9092</td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td style="text-align: right;">439,68</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10% USt</td> <td style="text-align: right;">26,08</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20% USt</td> <td style="text-align: right;">12,25</td> <td style="text-align: right;">38,33</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">-----</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">478,01</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Betriebskosten	222,01	10%	110 ANTEILE	von	9092	Heizung	61,26	20%	107,96 M2	von	9167,60	Warmwasser	38,84	10%	107,96 M2	von	9167,60	Reparatur-Fonds	117,57	0%	110 ANTEILE	von	9092	Netto gesamt	439,68					10% USt	26,08					20% USt	12,25	38,33				-----						Summe	EUR	478,01				
Betriebskosten	222,01	10%	110 ANTEILE	von	9092																																																			
Heizung	61,26	20%	107,96 M2	von	9167,60																																																			
Warmwasser	38,84	10%	107,96 M2	von	9167,60																																																			
Reparatur-Fonds	117,57	0%	110 ANTEILE	von	9092																																																			
Netto gesamt	439,68																																																							
10% USt	26,08																																																							
20% USt	12,25	38,33																																																						

Summe	EUR	478,01																																																						
Mietkonditionen (Mietvertrag 17.09.2018 (unbefristeter MV)	<p>Mietdauer: ab 01.10.2018 unbefristet</p> <p>Wertsicherung: keine vereinbart</p> <p>Pauschalmietzins</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Der Gesamtmietzins setzt sich derzeit wie folgt zusammen:</p> <p>a) Pauschalmietzins netto € 990,00</p> <p>ñ 10% USt € 99,00</p> <p>Gesamtmietzins € 1.089,00</p> </div> <p>(1) Vereinbart wird ein monatlicher Pauschalmietzins bestehend aus dem Hauptmietzins, Bewirtschaftungskosten, Möbelmiete, Heizungs- und Warmwasserkosten zzgl Umsatzsteuer.</p> <p>Mitgemietete Ausstattung: Möblierte Küche (insbesondere E-Herd, Kühlschrank); Waschmaschine, Trockner, Klimaanlage.</p>																																																							
Nutzfläche m ² / Raumaufteilung/ Ausstattung	<p><u>Nutzfläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 104 m² exkl. Loggia mit rd. 6m², lt. MV • 107,96 m² (exkl. Loggia) ,lt. Vorschreibungsliste • 113,86 m², (inkl Loggia) lt. Einreichplan • 113,98 m² inkl. Loggia: 6,02 m², lt. NWGA <p><u>Raumaufteilung:</u></p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung VR, 3 Zimmern (hofseitig), einem großen Wohn- und Essensbereich (Ausrichtung zur Straße mit einer verglasten, Loggia), KÜ (straßenseitig), Bad, WC und 1 Abstellraum.</p> <p><i>Bestehende Raumaufteilung entspricht dem Baukonsens.</i></p> <p>Das <u>WEV</u> unterteilt die Whg:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">2</td> <td style="width: 33%;">3</td> <td style="width: 33%;">4</td> </tr> <tr> <td>Top Nr.</td> <td>O b j e k t</td> <td>Nutzwertanteil in 9.092 stel</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>2 Zim, 2 Kab, Nebenr., Loggia, K 11</td> <td>55 } 110 55 }</td> </tr> </table>	2	3	4	Top Nr.	O b j e k t	Nutzwertanteil in 9.092 stel	11	2 Zim, 2 Kab, Nebenr., Loggia, K 11	55 } 110 55 }	<p>Befundaufnahme/ Mietvertrag vom 17.09.2018 Mietbeginn: 01.10.2018</p> <p>NWGA vom 11.7.1979</p>																																													
2	3	4																																																						
Top Nr.	O b j e k t	Nutzwertanteil in 9.092 stel																																																						
11	2 Zim, 2 Kab, Nebenr., Loggia, K 11	55 } 110 55 }																																																						

	<p><u>Ausstattungsmerkmale</u> <u>Böden:</u> Haupträume Holzboden Vorraum/Flur, Badezimmer und WC sind verflies. <u>Wände:</u> Die Wände sind gestrichen. Bad und WC sind verflies. Im VR befindet sich eine abgesenkte Decke mit Spots. <u>Türen:</u> einfache Holzbretttertür tlw. mit Glaselementen <u>Fenster:</u> Kunststofffenster <u>Beheizung:</u> Zentralheizung mit Radiatoren (Fernwärme mit Verrechnung durch die HV) angeschlossen. Keine Radiatoren im Sanitärbereich und im Vorraum. <u>Entlüftung Sanitärbereich:</u> WC/Bad mechanisch</p> <p><u>Sonstige Ausstattungen</u> <u>Waschmaschinenanschluss</u> in der Küche <u>Gegensprechanlage</u> im VR Im Bad befindet sich eine gemauerte Badewanne. Klimaanlage im Wohnzimmer.</p>	
Zubehör	<p>Lt. WEV/NWGA ist dem WE-Objekt der Kellerabteil Nr.11 (1,79 m²) zugeordnet. Lt. MV ist dem Mieter sowohl Kellerabteil Nr. 11 als auch Kellerabteil Nr. 10 vermietet.</p>	Befundaufnahme/ WEV
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Fernwärme;	Befundaufnahme
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem altersbezogenen durchschnittlichen bis guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Nutzung	Dem Sachverständigen wurde ein unbefristet abgeschlossener Mietvertrag übergeben. Im Mietvertrag eine Pauschalmietzinsvereinbarung ohne Wertsicherungsvereinbarung enthalten. In diesem Vertrag ist auch ein Untervermietungs- und Weitergaberecht an den Mieter vereinbart. Für die Bewertung ist von einem nicht bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Gegenstand der Bewertung sind vermietete Wohnungseigentumsobjekte. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Ertragswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

3.2. 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.

3.3. Bewertungsfaktoren und Kriterien

3.3.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für das Ertragswertverfahren (Rohertrag) ist der im jeweiligen bestehenden Mietvertrag ausgewiesene Nettomietvertrag (Pauschalmietzins netto, abzgl. weiterverrechneten BK, Möbelmiete, Heizungs- und Warmwasserkosten) Hinsichtlich der Wertsicherung ist festzuhalten, dass im gegenständlichen unbefristet abgeschlossenen Mietvertrag für Top 11 keine Wertsicherungsregelung vereinbart ist, insofern ist der Rohertrag nicht an Veränderungen des Geldwertes gebunden. Der befristet abgeschlossene Mietvertrag für Top 10 enthält eine Wertsicherungsvereinbarung; die seit Vertragsbeginn rechnerisch ermittelbare Wertsicherungsveränderung liegt allerdings noch unter der im Vertrag festgelegten Schellengrenze von 3%.

3.3.2. Laufende Instandhaltung/Sanierungskosten

Die jährlichen laufenden Instandhaltungskosten werden in Bezug zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für beide Wohnungseigentumsobjekte mit 0,75 % der mit € 2.750,00/m² geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen - in diesem Betrag sind auch die anteiligen Kosten ‚Reparaturfonds‘ berücksichtigt.

3.3.3. 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 2,00 % angesetzt.

3.3.4. 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% (jeweils bezogen auf den Rohertrag).

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen				
Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet 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 %			
HINWEIS:				
Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.				
Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).				
HEFT 2/2024 SACHVERSTÄNDIGE 91				

Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 2/2024

Für beide WE- Objekte wird für die Kapitalisierung eine Verzinsung von 3,00% angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung mit 60 Jahren angenommen. Von einer gesonderten Berücksichtigung des Bodenwertanteiles wird auf Grund der Rechtsform ‚Wohnungseigentum‘ Abstand genommen.

3.4. Wertermittlung der Ertragswerte der jw. Wohnungseigentumsobjekte

3.4.1. Top 10

Ertragswert-Berechnung für Top 10		
mtl. Rohertrag lt. MV vom 27.06.2024		€ 927,34
Jahresrohertrag		€ 11 128,08
abzgl. laufende Instandhaltung (darin enthalten anteilig Reparaturfonds)	77,11 m ² x € 2.750,00/ m ² x 0,75%	-€ 1 590,39
abzgl. Mietausfallrisiko	2,00% vom Jahresrohertrag	-€ 222,56
Jahresreinertrag		€ 9 315,12
Kapitalisierungs-Faktor	RND 60 Jahre /3,00%	27,6756
Ertragswert		€ 257 801,33
Verkehrswert, gerundet		€ 260 000,00

Der ermittelte Ertragswert liegt bezogen auf die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung bei rd. € 3.370,00/m²; dieses Ergebnis liegt rd. 5 bis 10% unter dem durchschnittlichen Preisniveau für bestandfreie Wohnungseigentumsobjekte im 20 Wiener Gemeindebezirk in vergleichbarer Lage und durchschnittlichem Ausstattungs- und Erhaltungszustand (lt. Immobilienpreisspiegel € 3.650,00/m² - 3.970,00/m²). Auf Grund der Bestanddauer bis Juni 2027 ist dieses Ergebnis als dem Verkehrswert entsprechend zu qualifizieren.

3.4.2. Top 11

Ertragswert-Berechnung für Top 11		
mtl. Rohertrag, lt. MV vom 17.09.2018	unbefristet vermietet/keine Wertanpassung	€ 550,32
Jahresrohertrag		€ 6 603,84
abzgl. laufende Instandhaltung (darin enthalten anteilig Reparaturfonds)	113,98 m ² x € 2.750,00/ m ² x 0,75%	-€ 2 350,84
abzgl. Mietausfallrisiko	2,00% vom Jahresrohertrag	-€ 132,08
Jahresreinertrag		€ 4 120,93
Kapitalisierung Grundertrag (3,00%; RND 60 Jahre)		27,67556367
Ertragswert		€ 114 048,94
Verkehrswert, gerundet		€ 115 000,00

Der ermittelte Ertragswert liegt bezogen auf die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung bei rd. € 1.100,00/m²; dieses Ergebnis weit unter dem durchschnittlichen Preisniveau für bestandfreie Wohnungseigentumsobjekte im 20 Wiener Gemeindebezirk in vergleichbarer Lage und durchschnittlichem Ausstattungs- und Erhaltungszustand (lt. Immobilienpreisspiegel € 3.650,00/m² - 3.970,00/m²). Auf Grund des Umstandes der unbefristeten Vermietung, ohne Wertsicherungsvereinbarung, einschließlich Untervermietungs- und Weitergaberecht ist das Ergebnis der Ertragswertberechnung als dem Verkehrswert entsprechend zu qualifizieren.

Der Verkehrswert der Wohnung Top 10 ist gerundet bei € 260.000,00.
Der Verkehrswert der Wohnung Top 11 ist gerundet bei € 115.000,00.



Wien, am 15.04.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen

- ✓ beschränkter Grundbuchsauszug
- ✓ Plandarstellung
- ✓ Bilder der ggst. Liegenschaft und der Wohnungseigentumsobjekte
- ✓ Mietverträge

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5813

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 262, 281 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6153/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3172/12	GST-Fläche	552	
	Bauf. (10)	475	
	Gärten(10)	77	Sachsenplatz 9 Adolf-Schmidl-Gasse 1
3172/13	GST-Fläche	412	
	Bauf. (10)	271	
	Gärten(10)	141	
3172/14	GST-Fläche	387	
	Bauf. (10)	266	
	Gärten(10)	121	
3172/15	GST-Fläche	489	
	Bauf. (10)	461	
	Gärten(10)	28	Brigittagasse 20 Adolf-Schmidl-Gasse 3
GESAMTFLÄCHE		1840	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- a 6665/1975 Bauplatz (auf) Gst 3172/12 3172/13 3172/14 3172/15
- a 6665/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1975-06-09
- a 14348/1982 Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins Gst 1179

***** B *****

262 ANTEIL: 110/9092

ARBA Real Estate Investment GmbH (FN 480597k)

ADR: Marc Aurel Straße 7/6d, Wien 1010

a 6271/1981 Wohnungseigentum an W 11 St I

b 681/2018 IM RANG 6094/2017 Kaufvertrag 2017-11-28 Eigentumsrecht

281 ANTEIL: 74/9092

ARBA Real Estate Investment GmbH (FN 480597k)

ADR: Marc-Aurel-Straße 7/6d, Wien 1010

a 6271/1981 Wohnungseigentum an W 10 St I

d 4263/2021 IM RANG 3248/2021 Kaufvertrag 2021-06-17, Kaufvertrag

2021-08-05 Eigentumsrecht

***** C *****

- a 6271/1981 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

- 150 auf Anteil B-LNR 262
a 682/2018 Pfandurkunde 2018-02-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
c 682/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5813 KG 01620 Brigittenau C-LNR 150
EZ 1876 KG 01008 Margarethen C-LNR 18
d 6021/2024 Hypothekarklage (63 Cg 116/24i HG Wien)
- 165 auf Anteil B-LNR 281
a 4263/2021 Pfandurkunde 2021-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 365.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
b 4675/2024 Hypothekarklage (51 Cg 96/24k HG Wien)
- 175 auf Anteil B-LNR 262 281
a 4960/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 450/23s)
- 176 auf Anteil B-LNR 262 281
a 6205/2023 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-10-13
PFANDRECHT vollstr EUR 4.378,25
samt je 8 % Z aus EUR 79,45 ab 2023-10-06, aus EUR 386,37
ab 2023-10-06, aus EUR 386,37 ab 2023-10-06, aus EUR 386,37
ab 2023-10-06, aus EUR 386,37 ab 2023-10-06, aus EUR 513,36
ab 2023-10-06, aus EUR 559,99 ab 2023-10-06, aus EUR 559,99
ab 2023-10-06, aus EUR 559,99 ab 2023-10-06, aus EUR 559,99
ab 2023-10-06, Kosten EUR 906,65 samt 4 % Z seit
2023-10-13, Antragskosten EUR 508,64 für
Eigentümergeinschaft d. Hauses 1200 Wien, Sachsenplatz 9
(17 E 3104/23b)
- 177 auf Anteil B-LNR 262 281
a 6208/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1606/23y)
- 179 auf Anteil B-LNR 262 281
a 1141/2024 Antrag 2024-02-22
PFANDRECHT EUR 30.000,--
für Republik Österreich, vertr durch Finanzprokurator,
diese vertr durch FA Österreich VORGEMERKT
b 1141/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5813 KG 01620 Brigittenau C-LNR 179
EZ 5786 KG 01620 Brigittenau C-LNR 331
- 180 auf Anteil B-LNR 262 281
a 1281/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2024-01-03
PFANDRECHT vollstr EUR 2.839,08
samt jeweils 8 % Z aus EUR 386,37 ab 2023-10-06, aus EUR
559,99 ab 2023-10-06, aus EUR 386,37 ab 2023-11-06, aus EUR
559,99 ab 2023-11-06, aus EUR 386,37 ab 2023-12-06, aus EUR
559,99 ab 2023-12-06, Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit
2024-01-03, EUR 390,18 für
Eigentümergeinschaft des Hauses 1200 Wien, Sachsenplatz 9
17 E 608/24w
- 183 auf Anteil B-LNR 262 281
a 3613/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 951/24x)
- 184 auf Anteil B-LNR 262 281
a 4865/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr restl EUR 612,60
samt je 8 % Z aus EUR 52,61 seit 2024-07-10, aus EUR 559,99
seit 2024-07-10,
vollstr EUR 2.839,08
samt je 8 % Z aus EUR 386,37 seit 2023-10-06, aus EUR

559,99 seit 2023-10-06, aus EUR 386,37 seit 2023-11-06, aus
EUR 559,99 seit 2023-11-06, aus EUR 386,37 seit 2023-12-06,
aus EUR 559,99 seit 2023-12-06, Kosten EUR 646,83 samt 4 %
Z seit 2024-01-03,
vollstr EUR 4.830,80
samt je 8 % Z aus EUR 78,01 seit 2024-01-06, aus EUR 252,78
seit 2024-02-06, aus EUR 478,01 seit 2024-02-06, aus EUR
326,39 seit 2024-03-06, aus EUR 478,01 seit 2024-03-06, aus
EUR 326,39 seit 2024-04-06, aus EUR 478,01 seit 2024-04-06,
aus EUR 326,39 seit 2024-05-06, aus EUR 478,01 seit
2024-05-06, aus EUR 326,39 seit 2024-06-06, aus EUR 478,01
seit 2024-06-06, aus EUR 326,39 seit 2024-07-06, aus EUR
478,01 seit 2024-07-06, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit
2024-08-02, EUR 390,18, Antragskosten EUR 684,83 für
Eigentümergeinschaft d. Hauses 1200 Wien, Sachsenplatz 9
(24 E 47/24x)

185 auf Anteil B-LNR 262 281

a 5320/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1569/24h)

187 auf Anteil B-LNR 262 281

a 6078/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr

1. EUR 250.000,--

2. EUR 366.167,60 samt 5,625 % Z seit 2024-01-01 sowie
8,125 % Z seit 2024-01-01

Kosten EUR 3.535,48 für

Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

24 E 62/24b

188 auf Anteil B-LNR 262 281

a 6153/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.413,20 samt jeweils 8 %

aus EUR 326,39 seit 2024-08-06, aus EUR 478,01 seit

2024-08-06, aus EUR 326,39 seit 2024-09-06, aus EUR 478,01

seit 2024-09-06, aus EUR 326,39 seit 2024-10-06, aus EUR

478,01 seit 2024-10-06, Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit

2024-10-29, Kosten EUR 355,68 für

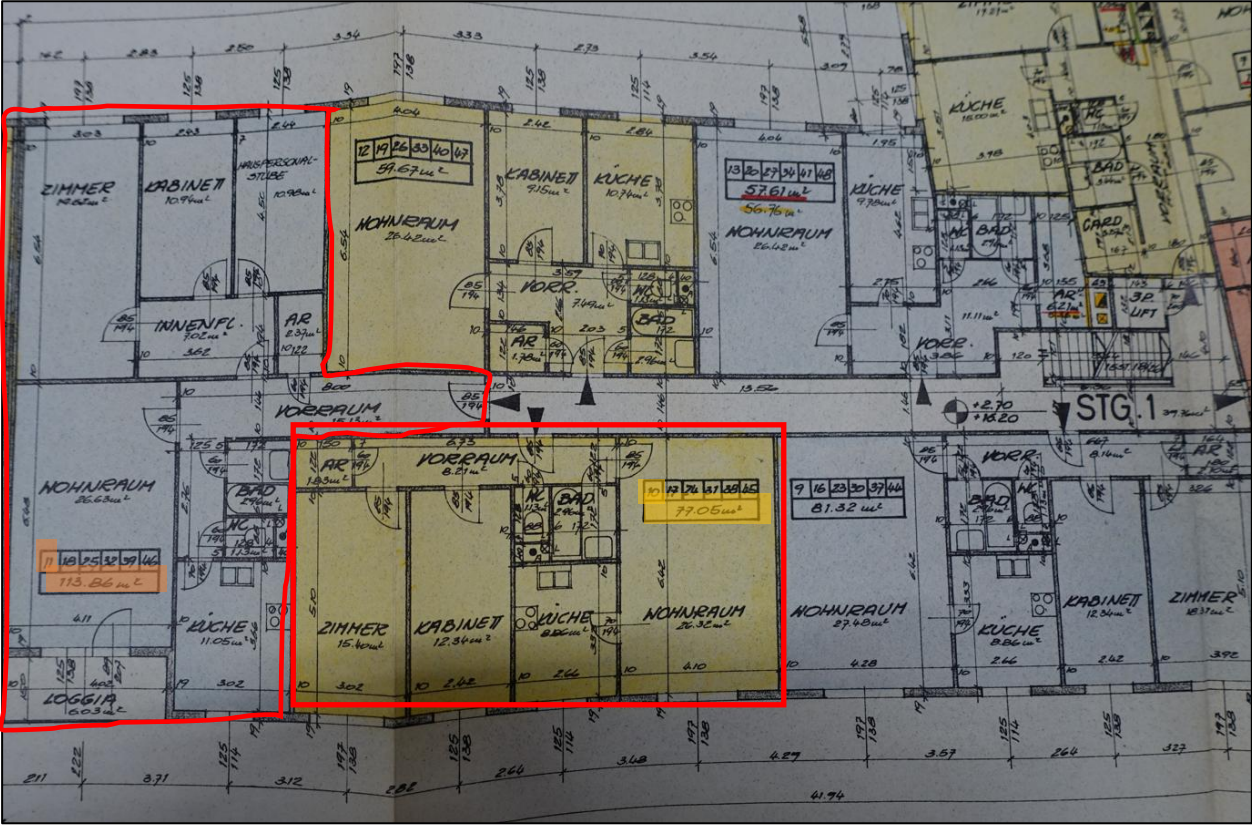
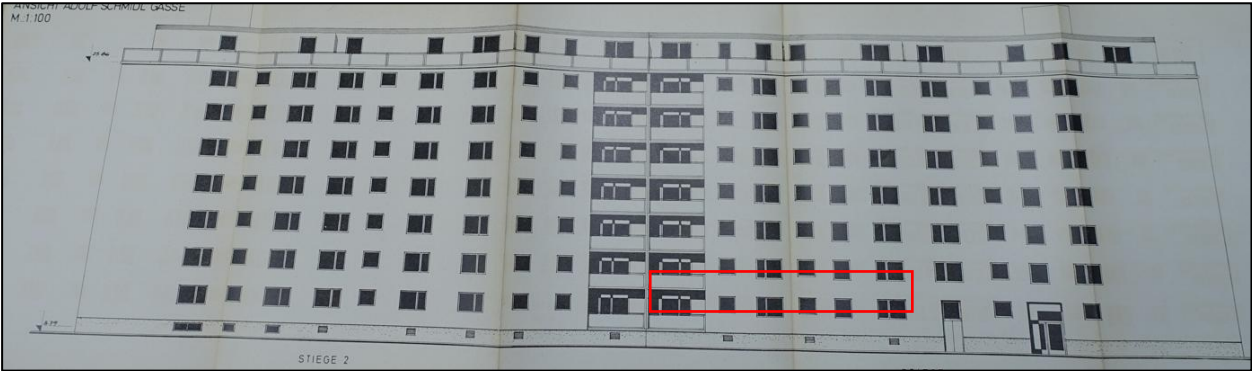
Eigentümergegem. d.H. 1220 Wien, Sachsenplatz 9

24 E 63/24z

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Plandarstellungen



4.3. Fotodokumentation

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Top 10

Vorraum



Küche

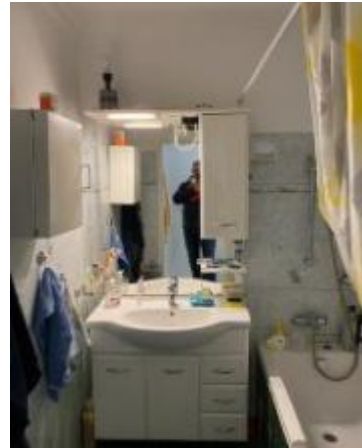
AR



WC



Bad



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

c) Top 11

VR / AR



Küche



WC



Bad



Zimmer 1 / SZ



Zimmer 2 / KZ 1



Zimmer 3 / KZ 2



Zimmer 4/ Wohn- Essbereich mit Loggia



Loggia



4.4. Mietvertrag Top 10

Mietvertrag	
<small>für Wohnungen (Wohnungseigentum, Baubewilligung nach 08.05.1945)</small>	
Abgeschlossen zwischen	
ARBA Real Estate Investment GmbH 1010 Wien, Adolf Schmidl Gasse 3/11	
als Vermieterin einerseits und	
Fra:	
Fra:	70
als Mieter/in andererseits.	
I.	
Vermietet wird die Wohnung Top 10 im Haus 1200 Wien, Adolf-Schmidl-Gasse 3 , mit einer Gesamtgröße von ca. 77,14 m² . Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie A, und verfügt über eine teilweise ausgestattete Küche. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Schriftform. Bei einer widmungswidrigen Benutzung kann der Vermieterin ein Unterlassungsanspruch zustehen. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsobjekts.	
II.	
Das Mietverhältnis beginnt am 01. Juli 2024 und wird auf drei Jahre befristet abgeschlossen. Es endet somit am 30. Juni 2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraums – nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses, das unabdingbare Recht, das Mietverhältnis gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.	
III.	
Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus	
Pauschalmietzins netto	€ 1.227,27
Zuzüglich Umsatzsteuer in der derzeitigen Höhe von 10 %	€ 122,72
Pauschalmietzins derzeit monatlich brutto	€ 1.350,00
Der Pauschalmietzins beinhaltet den Hauptmietzins, die Hausbetriebskosten, sowie die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser und Heizung.	

Es wird die Wertbeständigkeit des Pauschalmietzins vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt vereinbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich drei Prozent bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete, als auch für die Berechnung eines neuen Spielraums zu bilden hat.

IV.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs- und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ersten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses notwendig, so ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.

V.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder die von dieser beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten.

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig und zweckmäßig ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der wiederkehrenden Überprüfung zugänglich sein müssen, sind vom Mieter zu diesem Zweck zugänglich zu halten.

Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen aller Art, sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig.

VI.

Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte Veränderung des Mietgegenstandes der Vermieterin schriftlich anzuzeigen. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigten Veränderungen ab, so gilt ihre Zustimmung als erteilt. Die wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes sind vom Mieter durch dazu befugte Gewerbetreibende durchführen zu lassen. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm getätigten Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung, unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, der Vermieterin zu übergeben.

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten in der dann aktuellen Höhe, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

VII.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Erklärungen oder Mitteilungen auf Zahlscheinen oder im Wege des Onlinebankings erreichen die Vermieterin durch die automatisationsunterstützte Datenverarbeitung nicht.

XIII.

Der Mieter hinterlegt für die Dauer des Mietverhältnisses eine Kautions in der Höhe von € 2.700,--.

Wien, 27.06.2024

ARBA Real Estate Investment GmbH

Marc Aurel Str. 7/6d

1010 Wien

FN 480587k / ATU7271158

Vermieterin

Mieter

4.5. Mietvertrag Top 11

Hauptmietvertrag

§ 1. Vertragsparteien; Mietgegenstand

Vermieter: ARBA Real Estate Investment GmbH, FN 480597k
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7/6D

Mieter: Av }7
12f

Mietgegenstand: **Eigentumswohnung** in 1200 Wien, Adolf-Schmidl-Gasse 3, Stiege 1, Top 11, im Wesentlichen bestehend aus 4 Zimmern, Bad, WC mit einer Wohnnutzfläche von ca. 104 m² und einer Loggia im Ausmaß von ca. 6 m²; Kellerabteile Top 10 und Top 11.

Mitgemietete Ausstattung: Möblierte Küche (insbesondere E-Herd, Kühlschrank); Waschmaschine, Trockner, Klimaanlage.

Mietrechtliche Qualifizierung: Baubewilligung des Gebäudes nach dem 8.5.1945; **Wohnungseigentum; Teilanwendungsbereich** des MRG (§ 1 Abs 4 Z 3); Anwendbarkeit des **KSchG** aufgrund Unternehmereigenschaft des Vermieters.

§ 2. Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2018 und wird auf **unbestimmte Dauer** geschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

(2) Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters vorzugsweise schriftlich, unter Einhaltung einer **dreimonatigen** Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen. Der Vermieter ist berechtigt, die Auflösung des Mietverhältnisses vorzeitig aus den Gründen des § 30 MRG zu erklären.

§ 3. Mietzins

(1) Vereinbart wird ein monatlicher Pauschalmietzins bestehend aus dem Hauptmietzins, Bewirtschaftungskosten, Möbelmiete, Heizungs- und Warmwasserkosten zzgl Umsatzsteuer. Der Mietzins ist am 5. jeden Monats (Datum des Überweisungsauftrags) abzugsfrei auf das **Konto** des Vermieters IBAN AT92 6000 0101 1026 3681, BIC: BAWAATWW; AT AT27 3200 0000 1263 3459, BIC RNLNATWW

und dgl. entweder in das Eigentum des Vermieters über, wobei ein allfälliger Aufwandsersatzanspruch unberührt bleibt, oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

(7) Der Mietgegenstand ist geräumt von allen Fahrnissen des Mieters **zurückzustellen, dies jedoch** unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, für welche der Mieter nicht einzustehen hat. Im Falle normaler Abnutzung besteht daher keine Ausmalverpflichtung.

(8) Der Mieter hat das **Betreten** des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht bei Gefahr im Verzug jederzeit, ansonsten bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gegen vorherige angemessene Terminvereinbarung zu ermöglichen. Angemessene **Eingriffe** in sein Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hat er zu dulden. Dabei sind insbesondere auch bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses, der dazu gehörenden Anlagen oder von Mietobjekten notwendig sind, um das Haus und seine Bewohner vor Nachteilen zu bewahren, zu dulden. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat sie der Mieter soweit zu dulden, als die Ausübung der Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

(9) Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen **Hausratsversicherung**, welche auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, verpflichtet.

§ 5. Weitergabe

Der Mieter ist **berechtig**, den Mietgegenstand oder Teile davon unterzuvermieten oder sonst an andere Personen entgeltlich oder unentgeltlich weiterzugeben.

§ 6. Schadenersatz

Der Mieter **haftet** für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht, jeweils aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden der ihm zuzurechnenden Personen (§ 4 Abs 5). Ersetzt der Mieter einen von einem Dritten verursachten Schaden, ist der Vermieter verpflichtet, ihm allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Dritten abzutreten.

§ 7. Sonstiges

(1) Dem Mieter werden **3 Haustorschlüssel, 6 Wohnungsschlüssen und 2 Postschlüssel** ausgehändigt.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die ihm gleichzeitig zur Kenntnis gebrachte **Hausordnung** genau einzuhalten.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt

im Voraus einzuzahlen. Der Vermieter kann dem Mieter jederzeit ein anderes Konto bekannt geben, wobei dann nur auf dieses schuldbefreiend gezahlt werden kann.

(2) Der **Gesamtmietzins** setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

a) Pauschalmietzins netto	€ 990,00
f) 10% USt	€ 99,00
Gesamtmietzins	€ 1.089,00

(3) **Strom, Rundfunk, Kabelfernsehen und Internet** werden nicht vom Vermieter beigegeben und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen; der Vermieter ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

§ 4. Gebrauch, Wartung, Erhaltung, Verbesserung, Rückstellung

(1) Die Vermietung erfolgt zu **Wohn- und Geschäftszwecken**, wobei festgehalten wird, dass die Verwendung zu Wohnzwecken die Verwendung zu Geschäftszwecken überwiegt.

(2) Die Tierhaltung von wohnungsüblichen Kleintieren im Mietgegenstand ist bei artgerechter Haltung erlaubt. Das Tierhalten darf ein – einer Wohnung entsprechendes – übliches Ausmaß nicht überschreiten.

(3) Der Mieter ist zur Benützung folgender **Gemeinschaftsanlagen** berechtigt: Personenlift, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsgarten und Waschküche.

(4) Der Mieter hat sämtliche **Schäden**, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Handwerker, Kunden, Lieferanten) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind, und für schuldhaft Beschädigungen der Ausmalung bzw. der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) insbesondere durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Ausmalungen in verkehrsunüblichen Farben, wie zB schwarz, Verfärbungen durch starkes Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder bei Verletzung der pflichtgemäßen Aufsicht, unsachgemäßes oder übermäßiges Anbohren der Wände, Verrussungen durch verschuldete Brände oder schuldhaftes Fehlbedienen von Geräten oä).

(5) Ansonsten ist der Vermieter nach § 1096 ABGB zur **Erhaltung** des Mietgegenstandes verpflichtet; etwaige im Verlauf des Mietverhältnisses entstehende Mängel bzw Schäden hat ihm der Mieter unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz anzuzeigen.

(6) Der Mieter ist berechtigt, **bauliche Änderungen** vorzunehmen. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten

dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.

Wien, am ..17.09.2018

ARBA Real Estate Investment GmbH
Marc Aurel Str. 7/6d
1010 Wien
FN 480597k-AT UZ 11158

Vermieterin

...mieterin