

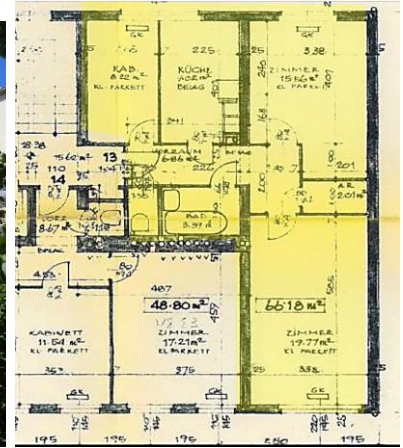
Dr. Bruno Ettenauer MRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertung

2100 Korneuburg
Tel./Fax 02262/64162

Dr. Ludwigstr. 13
Mobil 0664/2019642
e-mail: b.ettenauer@kabsi.at

Korneuburg, 25.07.2026



GUTACHTEN

Rechtssache: 36S 26/26 d -2 Landesgericht Korneuburg
Konkursverfahren

Schuldner: Modern Nord.M Bau GmbH (FN528667b)
2232 Deutsch Wagram, Angerer Bundesstraße 1 c

Geschäftsführer: Hr. Davic Janzarik
00699/11271907
davic.,janzarik@gmail.com

Masseverwalter: RA Dr. Werner Borns
2230 Gänserndorf, Strassergasse 1

Bewertungsobjekt: 1210 Wien, Peitlgasse 11			
EZ 585 KG 01607 Großjedlersdorf II	WOHNUNGSEIGENTUM	verbunden mit	Miteigentumsanteile
B LNR. 35	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 13	93/ 1549

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes
im Insolvenzverfahren

Bewertungsstichtag: 25.06.2026



ATU58916007
Bankverbindung: BAWAG P.S.K., • SWIFT/BIC: OPSKATWW • IBAN: AT726000000071091804



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN.....	4
1.1	Örtliche Besichtigung	4
1.2	Grundbuchsauszüge mit Abfragedatum 26.02.2026.	4
1.3	MA 37 Einsicht.....	4
1.4	Einsichtnahme.....	4
1.5	Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen durch HV Realitäten Ofner GmbH	5
1.5.1	Beschluss Fenster 2012 _ Vereinbarung Instandhaltung/Setzung Fenster.	6
1.6	Beobachtung und Erhebung des Liegenschaftsmarktes	7
1.7	Allgemeine Annahmen	7
1.8	Besondere Annahmen.....	7
1.9	Fachliteratur	8
2	BEFUND	9
2.1	Liegenschaft.....	9
2.1.1	Gutsbestand.....	9
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt).....	9
2.1.3	Eigentümer.....	10
2.1.4	Dingliche Lasten	11
2.2	Wien Floridsdorf.....	12
2.2.1	Bezirksteile/Gliederung des Bezirks	12
2.2.2	Verkehrslage	13
2.2.3	öffentliche Verkehrsverbindungen.....	15
2.2.4	Bezirksteil Floridsdorf.....	16
2.2.5	Demografie und Facts.....	17
2.3	Peitlgasse 11	17
2.3.1	Mikrolage.....	17
2.3.2	Verkehrslage öffentliche Anbindung.....	18
2.3.3	Nahversorger und Gemeinbedarfseinrichtungen.....	19
2.3.4	Lage Zusammenfassung	19
2.4	Grundstücksparemeter	19
2.4.1	Anschlüsse	19
2.4.2	Umweltkriterien.....	19
2.4.3	Maße und Form.....	22
2.4.4	Flächenwidmung / Bebaubarkeit.....	23

2.5	Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage.....	23
2.5.1	Behördliche Bewilligungen	24
2.5.2	Technische Beschreibung	25
2.5.3	Energieausweis	25
2.5.4	Allgemeine Flächen	26
2.6	Wohnung W 13.....	27
2.6.1	Räumliche Beschreibung	27
2.6.2	Baulicher Zustand	28
2.7	Zubehör.....	28
2.8	Ertragswirtschaftliche Betrachtung	28
2.8.1	Mietvertrag.....	28
2.8.2	Markt _ Miete	29
2.8.3	Markt _ Eigentum	29
2.8.4	Markt _ Transaktionen in der Wohnungsanlage	29
3	BEWERTUNG	30
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	30
3.2	Vergleichswertverfahren	30
3.3	Vergleichswert.....	30
3.4	Verkehrswert (unbelastet).....	31
3.5	Schlussbemerkungen	32
3.6	Zusammenfassung	33
4	ANHANG	34
4.1	Grundbuchauszug	34
4.2	Informationen der Hausverwaltung.....	38
4.2.1	Aktuelle Monatsvorschreibung.....	38
4.2.2	Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise).....	39
4.2.3	Rücklagenabrechnung Stand 24.06.2026	43
4.2.4	Protokoll Hausversammlung 14.08.2025	46
4.2.5	Energieausweis für Wohngebäude	49
4.3	Informationen des Eigentümers.....	50
4.3.1	Mietvertrag.....	51
4.4	Fotoanhang	65

GUTACHTEN

Gegenstand der Bewertung: EZ 585, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf

WOHNUNGSEIGENUM

BLNr. 35_93/15491tel Anteil verb. mit W13
an der Adresse 1210 Peitlgasse 11

Bewertungsstichtag: 25.06.2026, wobei die anlässlich der Befundaufnahmen am 25.06.2026 festgestellten Gegebenheiten zugrunde gelegt wurden.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Örtliche Besichtigung
am 25.06.2025 in Anwesenheit von

Hr. NN, Vertretung für GF Hr. David Janzarik
Fr. Solmaz Sahan, Mieterin
Hr. Dr. Bruno Ettenauer, SV
Fr. Mag. Barbara Preglej

Anlässlich der Befundaufnahme wurde vom gefertigten SV die Liegenschaft besichtigt und ein Befundaufnahmeprotokoll aufgenommen, welches in nachstehendem Befund integriert wurde. Weiters wurden Dokumentationsfotos angefertigt, welche der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung als Beilage angefügt wurden.

1.2 Grundbuchsauszüge mit Abfragedatum 26.02.2026.

1.3 MA 37 Einsicht

- zur Flächenwidmung

gesonderte Einsicht in den Bauakt wurde durch den SV nicht geführt, durch die Hausverwaltung (HV) wurden baurechtlich notw. Unterlagen/ Informationen zur Verfügung gestellt wurden.

1.4 Einsichtnahme
in die Urkundensammlung des BG

1.5 Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen durch HV Realitäten Ofner GmbH

AW: Ersuchen um Übermittlung von Unterlagen zu 36S 26/26 d-2 LG Korneuburg

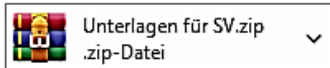


office@realitaeten-ofner.at

An Barbara Preglej

Cc Ofner Dr. Gerhard

Zur Nachverfolgung. Beginn am Mittwoch, 24. Juni 2026. Fällig am Mittwoch, 24. Juni 2026.



Unterlagen für SV.zip
.zip-Datei

Sehr geehrte Frau Preglej,

im Anhang sende ich Ihnen die vorhandenen Unterlagen.

U.a. noch die Beantwortung der sonstigen Fragen:

Gesamtnutzfläche Peitlgasse 11: 1104,63m²

Nutzfläche Top 13: 65,94m²

Bauwerksbuch: NEIN

Sonstiges Erwähnenswertes:

- Allgemeine Waschküche
- vorhandene Parkplätze werden im Rotationsmodell jährlich den Hauptwohnsitz gemeldeten Eigentümern zugeteilt
- Hausbesorgerin Frau Trumpes geht Ende 2026 in Pension, sie erhält eine Abfertigung
- Keine aktuellen behördlichen Aufträge
- 2026 wurde Elektrische Allgemeinanlage aufgerüstet

Bei Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Agnes Zöchling

Staatlich geprüfte Immobilienverwalterin
und- maklerin

Realitäten Ofner GmbH

Umseer Straße 8

3040 Tausendblum bei Neulengbach

Mail: buchhaltung@realitaeten-ofner.at

0664/3522102

www.realitaeten-ofner.at

FN:298510 k

Gericht Neulengbach

UID-Nr.: ATU63691455

Abfertigungsrücklage 2025.pdf	05.01.2026 16:47	Adobe Acrobat-D...	48 KB
Beschluss Fenster (2).pdf	01.08.2022 10:55	Adobe Acrobat-D...	96 KB
Betriebskosten 2025.pdf	05.01.2026 16:58	Adobe Acrobat-D...	213 KB
EAW_Peitlgasse11_1210_Wien_untersch...	31.01.2023 17:21	Adobe Acrobat-D...	6 079 KB
Lageplan Haus Peitlgasse 9 und 11.pdf	26.08.2022 09:06	Adobe Acrobat-D...	439 KB
Plan der Top 13.pdf	24.06.2026 08:39	Adobe Acrobat-D...	121 KB
Plan Grundriß Liegenschaften Gerichtsga...	20.06.2017 12:44	Adobe Acrobat-D...	347 KB
Protokoll HV 1.pdf	14.08.2025 13:17	Adobe Acrobat-D...	243 KB
Rücklagenabrechnung Stand 24.06.2026....	24.06.2026 10:30	Adobe Acrobat-D...	108 KB
Verschreibung Top 13 aktuell.pdf	24.06.2026 10:32	Adobe Acrobat-D...	60 KB
WEG-Vertrag.pdf	01.08.2022 10:50	Adobe Acrobat-D...	786 KB

1.5.1 Beschluss Fenster 2012 _ Vereinbarung Instandhaltung/Setzung Fenster

Dr. Gerhard Ofner Immobilienverwaltung GmbH



**Ebersberg 12, Umseer Straße
3040 Neulengbach**

Sprechstelle: Wallgasse 28, Top 1, 1060 Wien
Tel.Nr.: 02772/53878, Fax DW 12; Mobiltel.: 0664/3848798
www.immo-ofner.at
FN 298510 k, Gericht Neulengbach UID.Nr. ATU63691455

«ANREDE»
«TITEL» «VORNAME» «ZUNAME»
«STRASSE»
«PLZ_ORT»

Neulengbach, am 7. August 2012
anita.bichler@immo-ofner.at

Liegenschaft Peitlgasse 11, 1210 Wien Bekanntmachung eines Beschlusses

«BRIEFANR»

In meiner Funktion als Verwalter der o.a. Liegenschaft teile ich Ihnen mit:

Es hat die Mehrheit der Eigentümer Ihrer Liegenschaft im Zuge einer Abstimmung schriftlich befürwortet, dass jeder Eigentümer die Wohnungsfenster und Türen seiner Wohnung auf eigene Kosten erhält und bei Bedarf erneuert. Diese Vereinbarung gilt auch für Rechtsnachfolger der einzelnen Wohnungen. Die Fenster und Türen müssen dem Altbestand angepasst werden. (1549 Anteile von insgesamt 1549 Anteilen stimmten zu, 0 Anteile stimmten dagegen und 0 Anteile enthielten sich ihrer Stimme). Somit hat dieser Beschluss Einstimmigkeit und zu 100 % Zustimmung erlangt.

Ich danke allen Eigentümern für ihre Teilnahme an dieser Entscheidungsfindung.

Diese Bekanntmachung des Beschlusses wird jedem Wohnungseigentümer durch Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene Zustellanschrift zur Kenntnis gebracht. Der Anschlag dieser Niederschrift erfolgt in dem Eingangsbereich Ihrer Liegenschaft am 10. August 2012.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtmitteilung umseitig

1.6 Beobachtung und Erhebung des Liegenschaftsmarktes

1.7 Allgemeine Annahmen

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme, oft bei Fehlen bestimmter Informationen, trifft (Europäische Bewertungsstandards).

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht geführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich daraus maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung des Bestandes auf Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Auflagen sowie der Rechtmäßigkeit der Nutzung, wurde vom Sachverständigen nicht geführt. Unterstellt wird die Konsensmäßigkeit des stichtagsbezogenen Bestandes.
- Eine Prüfung der Gesamtheit der Miteigentumsanteile der Liegenschaft erfolgt nicht. Unterstellt wird, dass die grundbücherlich einverleibten Miteigentumsanteile 100% darstellen.

1.8 Besondere Annahmen

Im Unterschied zu einer Annahme, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung, treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen.

- Es werden keine Besonderen Annahmen getroffen

1.9 Fachliteratur

- Austrian Standards plus: „ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) 01.03.2022“. Wien: Austrian Standard plus GmbH
- Bienert/ Funk, Hrsg.: „Immobilienbewertung Österreich“, 2022
- Kleiber, Wolfgang (2019, 9. Auflage): „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Kranewitter, Heimo (2017, 7. Auflage): „Liegenschaftsbewertung“. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Seiser/ Kainz (2014): „Der Wert von Immobilien“. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.
- Stabentheiner (2010, 3. Auflage): „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ Wien: Manz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Ulrich Renner und Michael Sohni (2012, 30. Auflage): „Der „Ross-Brachmann“, Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien“. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Die Wohnhausanlage weist gem. Hausverwaltung eine Wohnnutzfläche von gesamt 1.104,63m² bei 18 Wohnungseigentumsobjekten.

An Allgemeinflächen ist eine Wackküche vorhanden. Die in den Aussenanlagen errichteten Parklätze werden jährlich im Rotationsmodell Hauptwohnsitz gemeldeten Eigentümern, gegen Entgelt, zugeteilt.

2.1.1 Gutsbestand

WOHNUNGSEIGENTUM

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
585	357/2		Gärten	17m ²	* +
	359/1		GST Fläche	537m ²	
			Baufläche Gebäude	246m ²	
			Baufläche Gebäudenebenflächen	291m ²	
Fläche gesamt				554m ²	

+ Peitlgasse 11

* die Grundstücksfläche ist rechnerisch ermittelt

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Eine Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht geführt. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

```
***** A2 *****
1  a 1310/1951 Verpflichtung des Baubeschränkung gem Bescheid 1950-10-14
2  a 3439/1958 Bauplatz (auf) Gst 357/2 359/1
3  a 3439/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
    gem Pkt 1 Bescheid 1958-01-07
4  a 3439/1958 Bauplatz (auf) Gst 359/1
5  a 2453/1976 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 359/3 359/4 359/5 für
    Gst 359/1
6  a 1650/2008 VERWALTER: Dr. Gerhard Ofner, Ebersberg 12, Umseer STr, 3040
    Neulengbach
```

```
***** B *****
```

Den historischen Eintragungen 1951-1958 wird keine aktuelle Wertrelevanz unterstellt.

Die zu TZ 2453/1976 eingetragene Dienstbarkeit weist die gegenständliche Liegenschaft als herrschendes und im C Blatt als dienendes Gut aus. Unterstellt wird, dass sich Vorteile/Nachteile aus den dinglichen Rechten/Lasten jeweils aufheben. Ein gesonderter Wertausweis erfolgt daher nicht.

Zur inhaltlichen Abklärung der Dienstbarkeit, deren Urkunde dem SV nicht vorliegt, werden die betroffenen Grundstücke im Lageplan dargestellt:

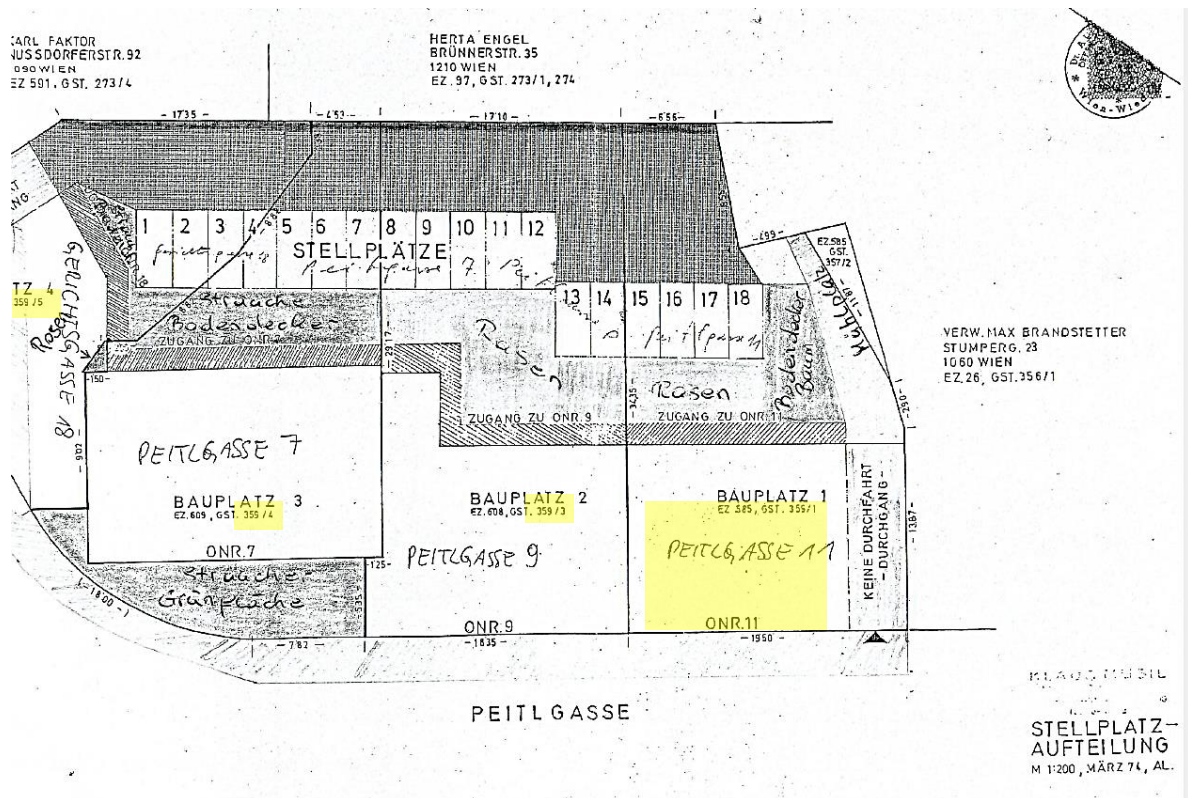


Abbildung 1; Lageplan Q: Hausverwaltung. Den Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft ON 11 werden jährlich 4 Stellplätze (aus der Gesamtanzahl der nummerierten Stellplätze) im Rotationsmodell zur Nutzung vergeben.

Der eingetragene Hausverwaltung ist aktuell als Hausverwaltung tätig, Dr. Ofner ist zudem Miteigentümer im Haus.

2.1.3 Eigentümer

B Blatt	(WOHNUNGSEIGENTUM)	verbunden mit Nutzungsrecht an	Miteigentumsanteile
B LNR. 35	Modern Nord.M. BauGmbH (FN 528667b)	W 13	93/ 1549

Abbildung 2; Auszug gem. Grundbuch

2.1.4 Dingliche Lasten

i. Eintragungen im C Blatt

- 3 a 2453/1976
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und Benützung von
Abstellplätzen über Gst 359/1 für Gst 359/3 359/4 359/5
- 33 auf Anteil B-LNR 35
a 3534/2023 Pfandurkunde 2023-09-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 198.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s)
- 35 auf Anteil B-LNR 35
a 3845/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 1630/24v)
- 42 auf Anteil B-LNR 35
a 3919/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 1679/25a)
- 43 auf Anteil B-LNR 35
a 102/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 52/26p)
- 44 auf Anteil B-LNR 35
a 127/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.547,94 samt Anhang,
Antragskosten EUR 331,50 für WEG 1210 Wien, Peitlgasse 11
(88 E 2/26h)

Die Dienstbarkeit weist die gegenständliche Liegenschaft mit der GNR. 359/1 als dienendes Gut aus. Unterstellt wird, dass sich Vorteile/Nachteile aus den dinglichen Rechten/Lasten jeweils aufheben.

Im Grundbuch ist zudem ein Pfandrecht eingetragen. Zudem sind mehrere Klagen der Wohnungseigentümergeinschaft und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens dazu angemerkt.

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

ii. Unverbücherte dingliche Lasten

Gem. Protokoll zur Wohnungseigentümersammlung vom 23. April 2025 wird eine Vereinbarung zur Ansparung der Abfertigungszahlung für Fr. Trumpets bis Ende Dezember 2026 getroffen. Die monatliche Vorschreibung für die einzelnen Wohnungen wird derart befristet erhöht.

Dem SV sind keine sonstigen außerbüchlichen Lasten bekannt

2.2 Wien Floridsdorf

Der 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf liegt im Norden der Bundeshauptstadt Wien am linken Donauufer und grenzt im Norden an das Bundesland Niederösterreich, im Osten an den 22. Bezirk im Süden an die Donau. Mit 191.527 Einwohnern (1. Jänner 2026) ist er der drittbevölkerungsreichste Gemeindebezirk, mit 44,46 km² der zweitgrößte nach der Fläche.

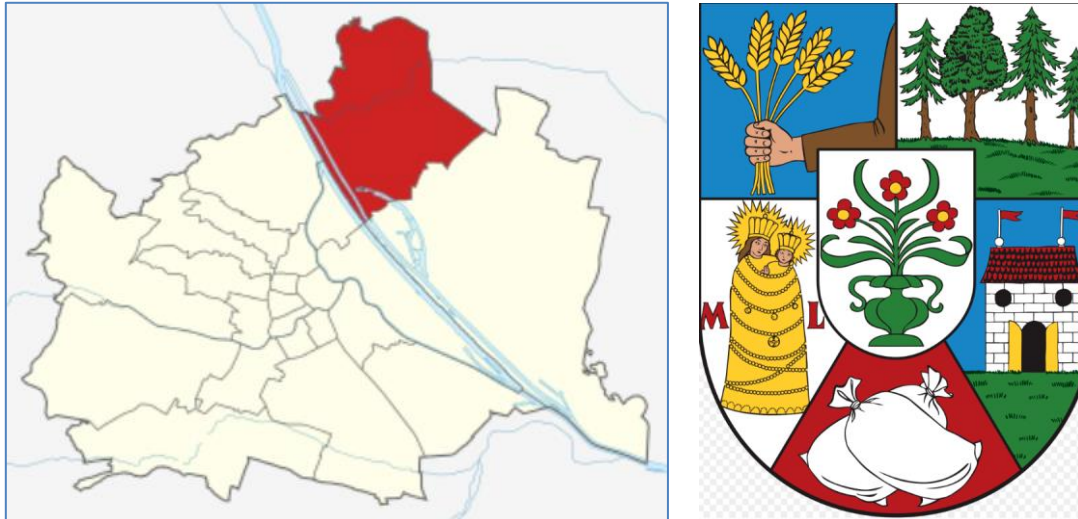


Abbildung 3; Lage des 21. Gemeindebezirkes Floridsdorf im Stadtgebiet von Wien Q: Wikipedia

2.2.1 Bezirksteile/Gliederung des Bezirks

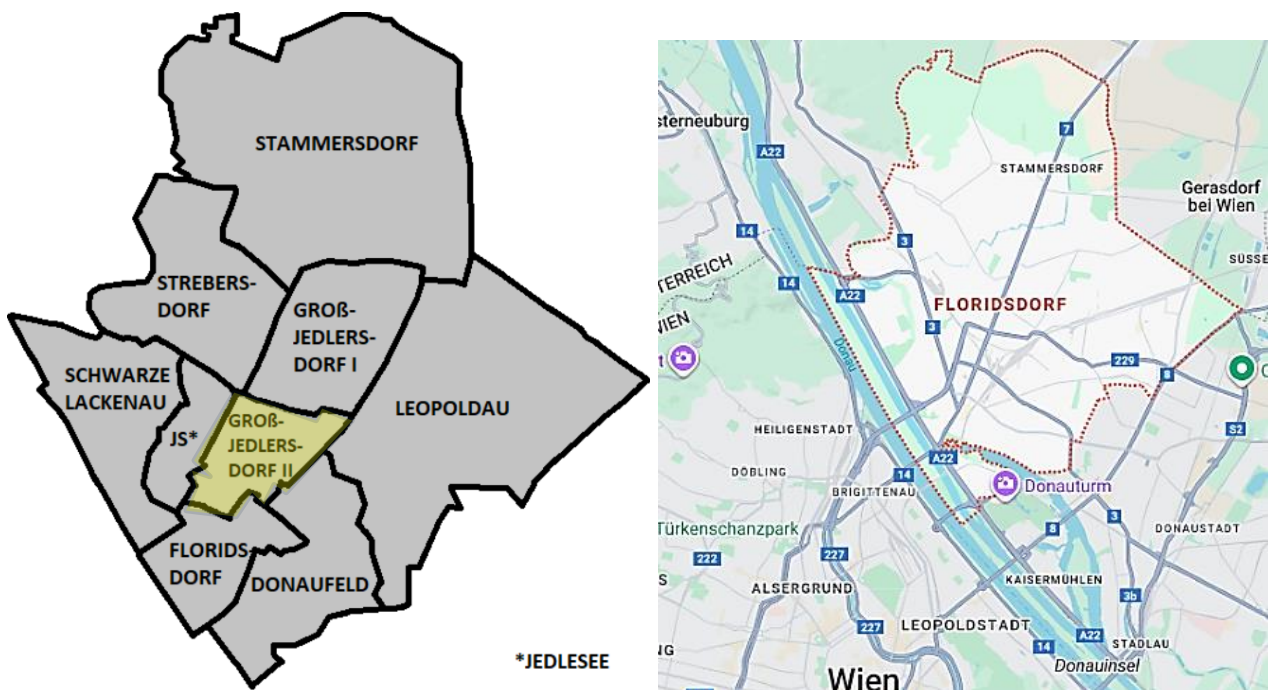


Abbildung 4; XXI Bezirksgliederung, Katastralgemeinden. Q: wikipedia SV gelb hinterlegt: Bezirksteil Floridsdorf

2.2.2 Verkehrslage

Floridsdorf wird durch die **Radialen**

B7 (bis zur Einmündung der Prager Straße B3 Floridsdorfer Hauptstraße, ab dort stadtauswärts Brünner Straße) und die

B3 (Prager Straße und Verlängerung, parallel zur Donau), die sich im **Bezirkszentrum beim Bezirksamt „Am Spitz“** verbinden, sowie

weitere **Donau parallel verlaufende Straßen und Straßenzüge** Autobahn A22, Donaufelder Straße, Siemensstraße - Julius-Ficker-Straße B229, Leopoldauer Straße und Strebersdorfer Straße - Gerasdorfer Straße

gegliedert und ist mit zwei Autobahnbrücken, einer Straßenbrücke sowie einer Eisenbahn- und U-Bahnbrücke mit dem dicht verbauten Stadtgebiet Wiens am rechten Ufer der Donau verbunden.

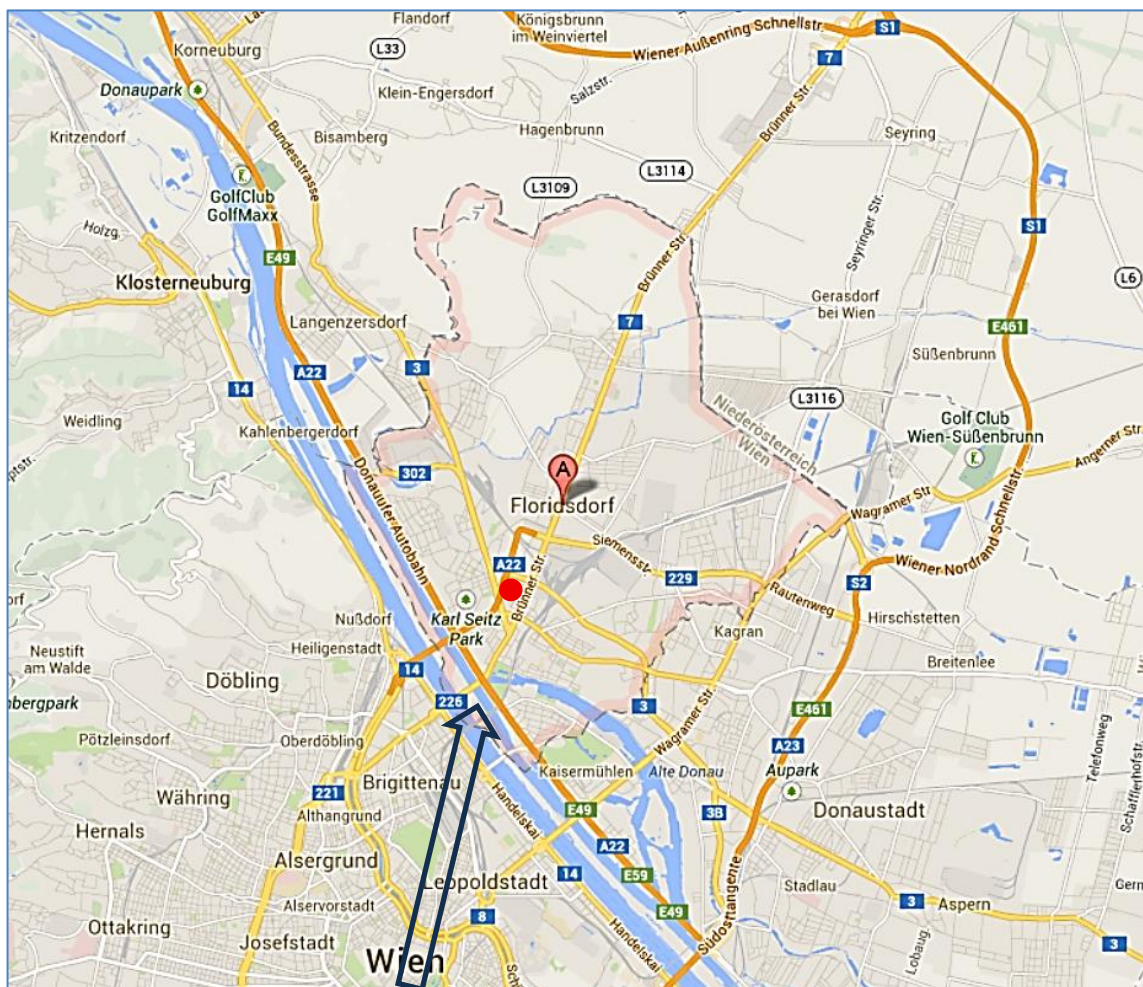


Abbildung 5; Floridsdorf; Straßenkarte mit Bezirksgrenzen, roter Kreis ca. Standort



Abbildung 6; Floridsdorf; Luftbild mit dem Zentrum des Bezirks „am Spitz“; rote Stecknadel Standort

Entlang der Donau sind durchgrünte Siedlungsstrukturen ersichtlich, entlang den Straßen finden bauliche Verdichtung und Baulückenschlüsse statt, an Kreuzungspunkten erfolgen städtebauliche Initiativen von Schwerpunktansiedlungen und Standortverdichtungen mit Nahversorgern.

An der Brünner Straße befindet sich das Krankenhaus Nord.

Zwischen Autobahnast der A22, Brünner Straße, Nordbahn und entlang der Nordbahn finden sich Gewerbeansiedlungen, Flächenreserven und Nachnutzungsmöglichkeiten von brach liegenden Flächen alter Industrie- und Gewerbestandorte. Rund um Altortkerne und alte, Identifikation bildenden Siedlungsstrukturen entlang den gliedernden Straßenzügen gibt es bauliche Verdichtungen im verdichteten Flachbau.

An der Kreuzung von B229 und Wagramer Straße B8, an der Grenze zum XXII. Gemeindebezirk Donaustadt ist in den vergangenen Jahren die Ansiedlung Citygate mit Wohnhochhäusern und ShoppingMall entstanden.

Am Knotenpunkt der B7 (Brünner Straße) und der B 3 (Donau Straße), am Floridsdorfer Spitz, befindet sich das Bezirkszentrum mit dem Bezirksamt.

2.2.3 öffentliche Verkehrsanbindungen



Abbildung 7; Öffentlicher Verkehr Wien/Transdanubien (XXI Bezirk). Q: Stadt Wien
rote Stecknadel ca. bewertungsgegenständlicher Standort

Anschluss an den öffentlichen Verkehr besteht über die U-Bahn Linien U6 und U1 sowie die Schnellbahnlinien. Es führen mehrere Straßenbahnen und etliche Buslinien durch den Bezirk.

2.2.4 Bezirksteil Floridsdorf



Abbildung 8; Q: Google maps Rote Stecknadel ca. bewertungsgegenständlicher Standort.

Der Bezirksteil Floridsdorf ist das Zentrum des 21. Wiener Gemeindebezirkes. Der bewertungsgegenständliche Standort im Bezirksteil Großjedlersdorf liegt nördlich, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum, in einer Seitengasse zur Brünner Straße.

2.2.5 Demografie und Facts

FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	189.551
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	85.555
Personen/Haushalt	2,17
Zuzüge	+ 16.891
Wegzüge	- 14.129
Wanderungsbilanz	+ 2.762

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

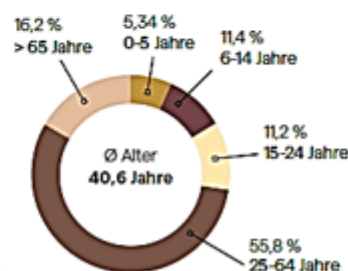
Wien	36,4 %
Floridsdorf	32,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Floridsdorf	€ 29.191

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Floridsdorf	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.650,- / m²
Sonstige	€ 3.850,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,80 / m²
Sonstige	€ 12,80 / m²

Zinshaus	€ 1.600,- bis € 2.200,- / m²
----------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT 2026

Abbildung 9; Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2026 _ Q:EHL 1210 wien – floridsdorf

2.3 Peitlgasse 11

2.3.1 Mikrolage

Der bewertungsgegenständliche Standort ist eine Mittelparzelle in geschlossener Bebauung, die fußläufig ca. 2 Minuten (140 m) zum Schlingermarkt (= Floridsdorfer Markt) und in 9 Minuten (650 m) zum Floridsdorfer Orts- und Bezirkszentrum beim Bezirksamt „Am Spitz“ entfernt liegt.

Im Umfeld sind gründerzeitliche Geschoßwohnbauten, auch modernere Wohnanlagen, wie auch der Betriebsbahnhof Floridsdorf und auf der gegenüberliegenden Seite der Brünnerstraße das Marktgelände des Floridsdorfer Marktes errichtet.

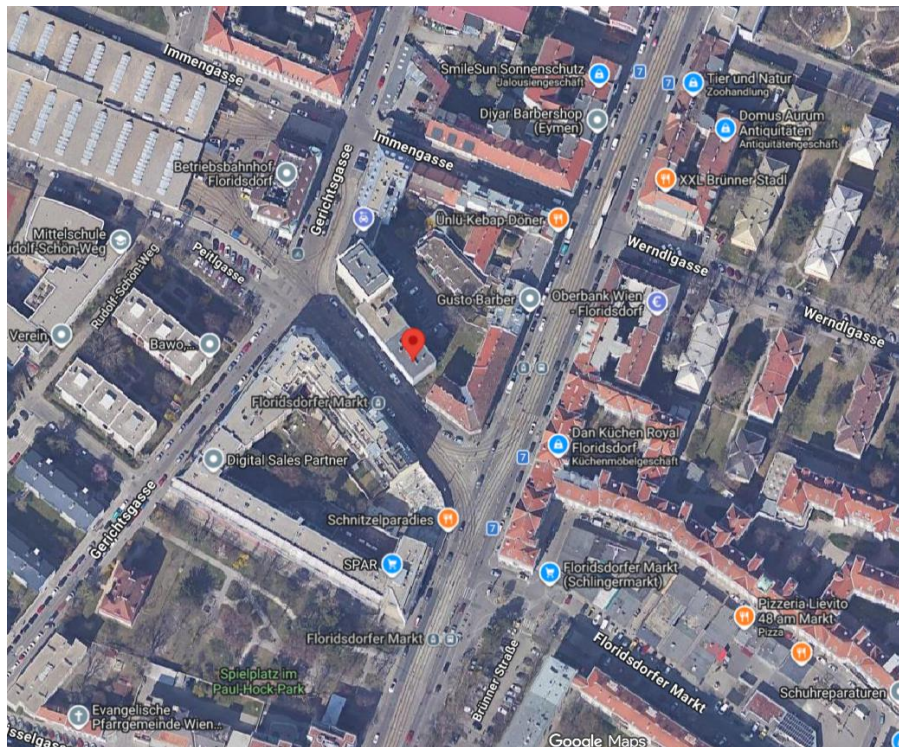


Abbildung 10; Luftbild Google Maps

2.3.2 Verkehrslage öffentliche Anbindung

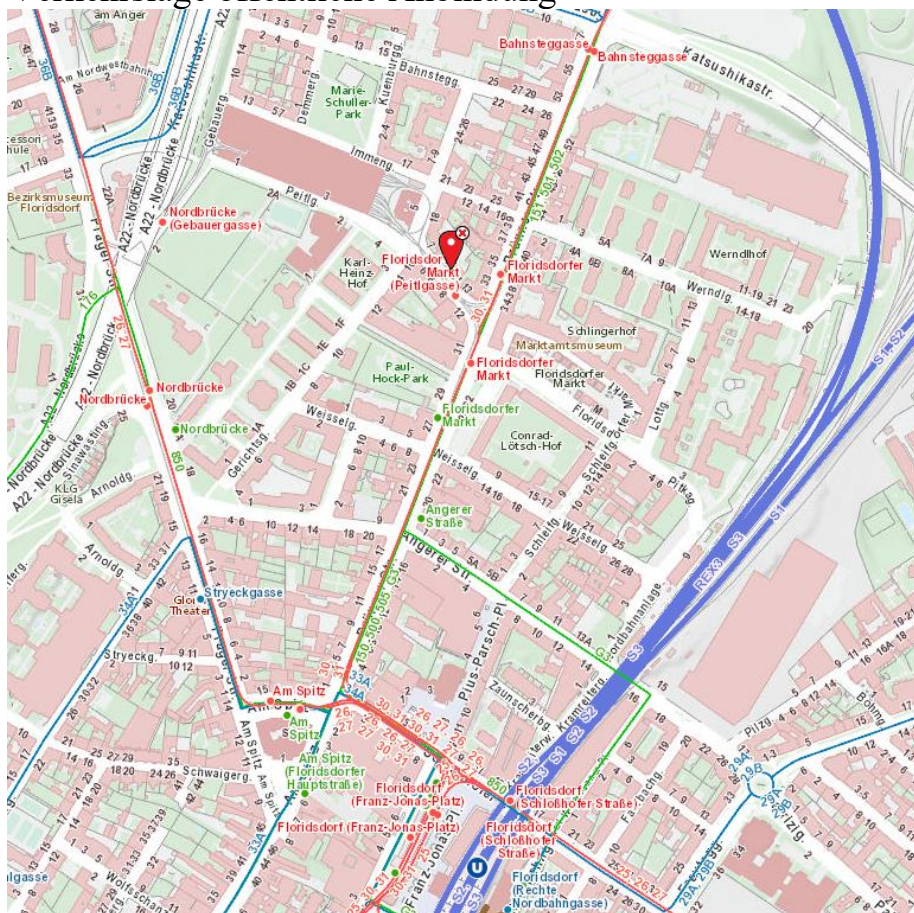


Abbildung 11; wien.gv.at/Stadtplan/

2.3.3 Nahversorger und Gemeinbedarfseinrichtungen

Nahversorger und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in fußläufiger¹ Entfernung sehr gut ausgeprägt.

2.3.4 Lage Zusammenfassung

Die bewertungsgegenständliche Lage in Floridsdorf wird als gute bis sehr gute, zentrumsnahe Lage im Bezirk bezeichnet.

2.4 Grundstücksparemeter

2.4.1 Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, und Kanalnetz angeschlossen und wird durch öffentliches Wasser und Gas versorgt.

2.4.2 Umweltkriterien

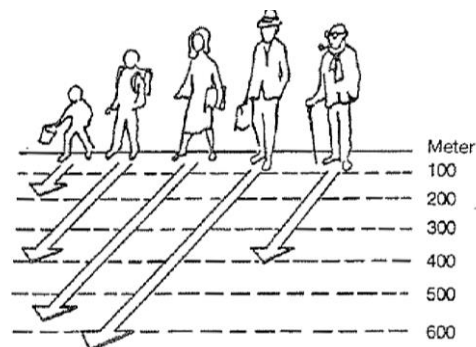
i. Kontamination

Eine Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden. Augenscheinlich war keine Kontamination erkennbar.

ii. HORA_

Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Entsprechend HORA Pass (auszugsweise) werden folgende Gefährdungspotentiale aus Naturgefahren für den Standort ausgewiesen.

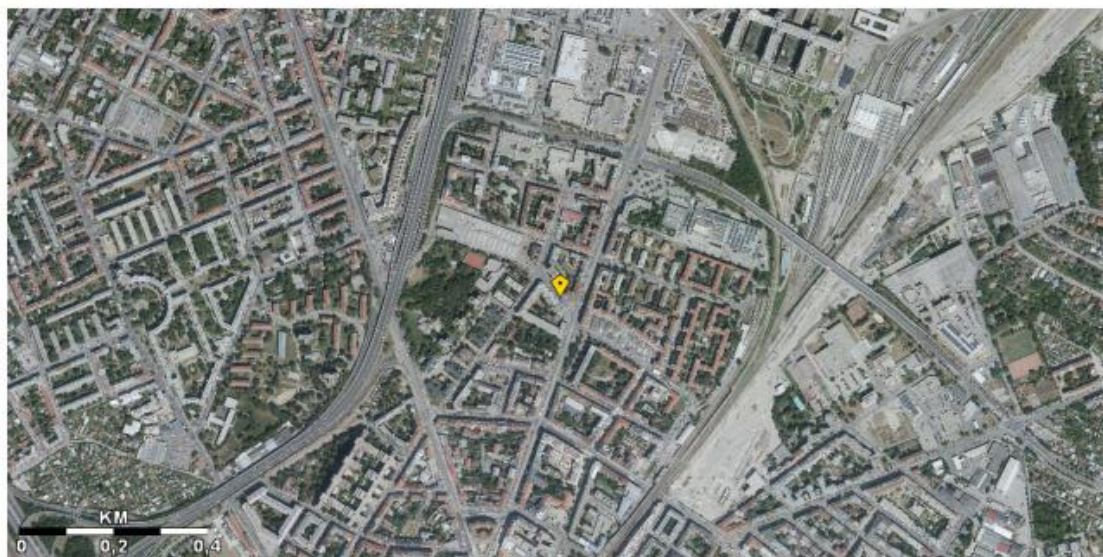


¹ Fußläufige Entfernung ————— Q: Prinz (1991):“Städtebau“, Kohlhammer

HORA-Pass

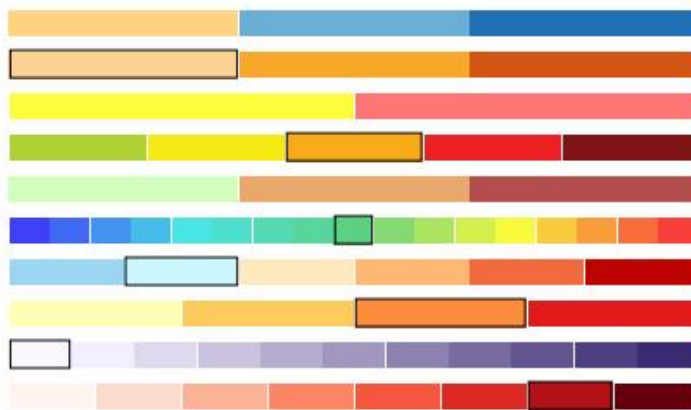
Adresse: Peitlgasse 11 Stiege 1, 1210 Wien
Seehöhe: 163 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,26265° N | 16,39986° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

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

iii. Lärminfo.at

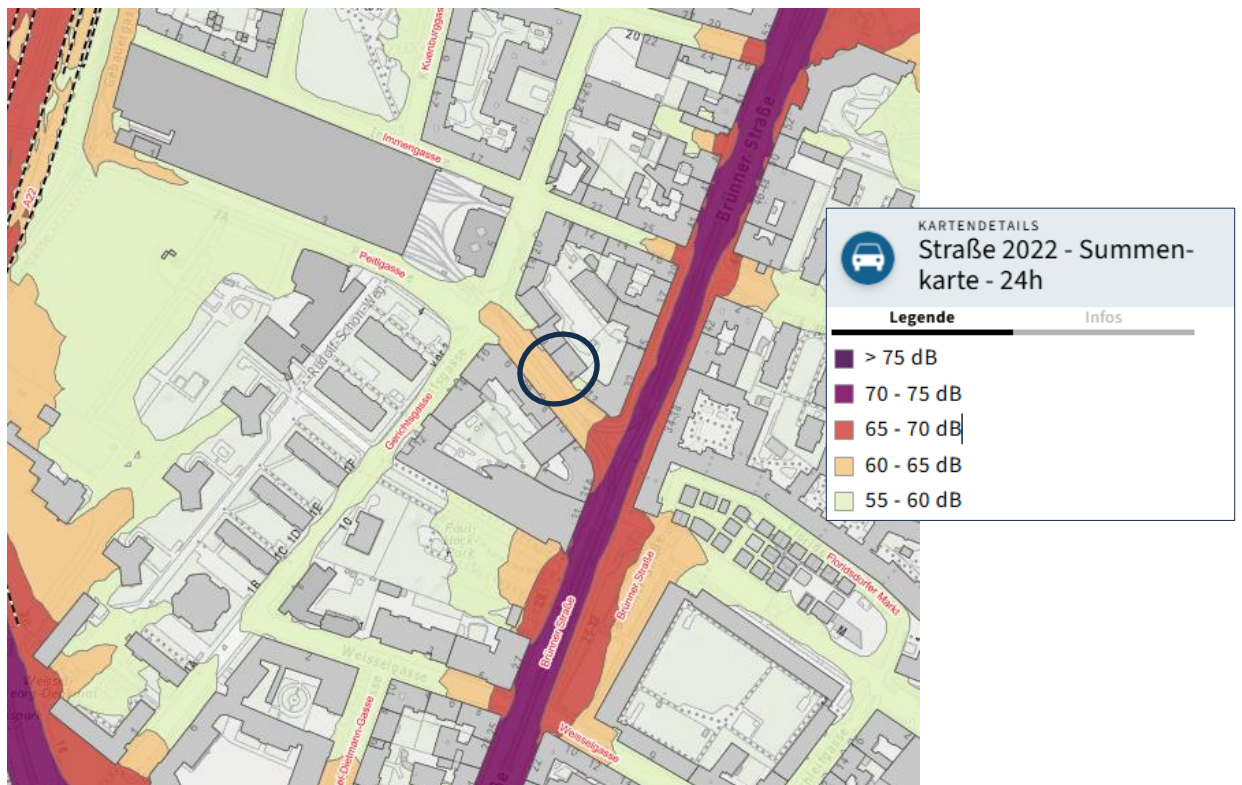


Abbildung 13; Abfrage Lärmkarte Straßenverkehr vom 24.07..2026. Q: <https://maps.laerminfo.at/>

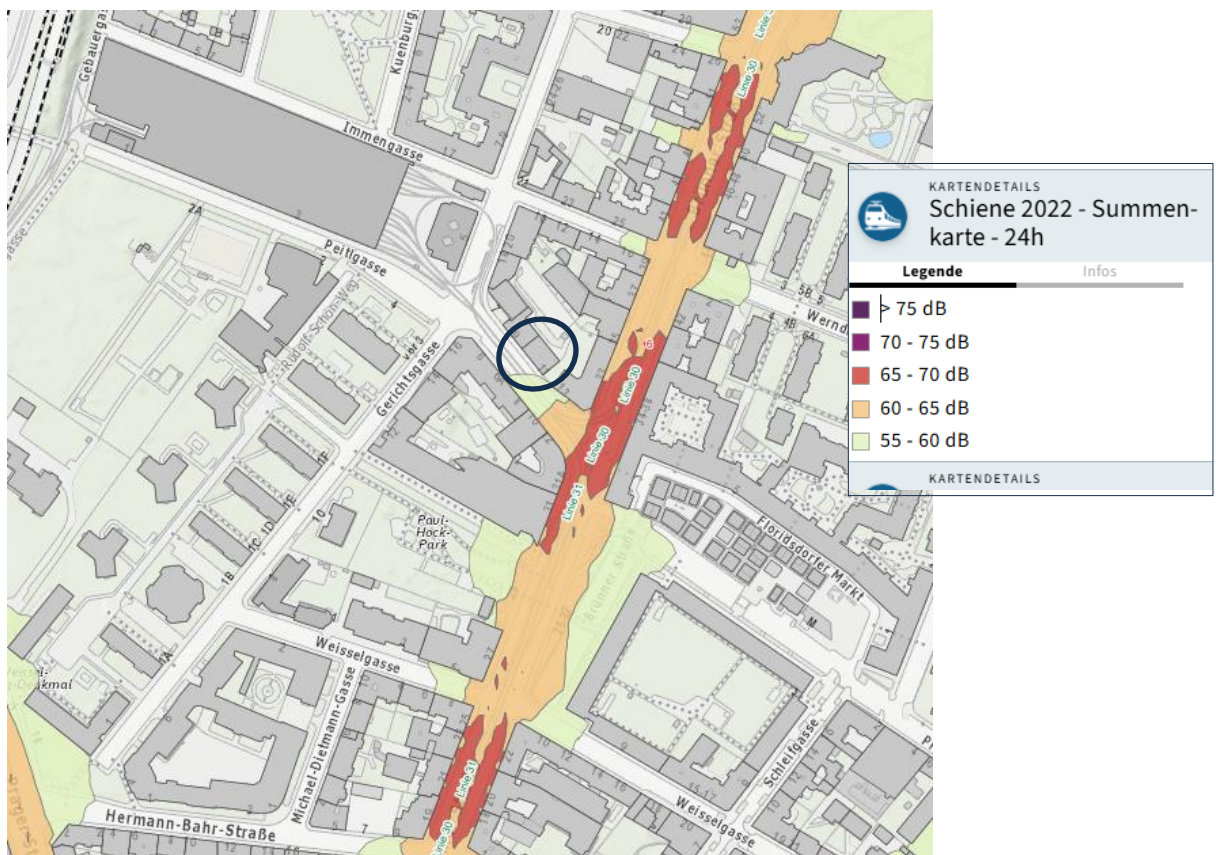


Abbildung 14; Abfrage Lärmkarte Schienenverkehr vom 24.07.2026. Q: <https://maps.laerminfo.at/>

Mit den Karten für den Verkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar.

Am bewertungsgegenständlichen Standort ist gem. obiger Lärmkarte straßenseitig vom Straßenverkehr eine Lärmbeeinträchtigung von 60-65 db, vom Schienenverkehr kaum noch eine ausgewiesene Beeinträchtigung gegeben.

2.4.3 Maße und Form

Die bewertungsgegenständliche, polygonal geschnittene Eckliegenschaft weist im Norden eine Straßenfront an der Schwaigergasse von rd. 20 m und im Osten an der Grabmayrgasse von rd. 35 m auf. Der Eingang in beide Objekte befindet sich in der Hausdurchfahrt an der Grabmayrgasse. Zusätzlich besteht von der Schwaigergasse ein Eingang in das Erdgeschoß / Gastwirtschaft. Die südliche Grundstücksgrenze zum Nachbarn erstreckt sich auf rd. 16 m.

Das Grundstück ist gem. Grundbuch zu rd. 82% bebaut.

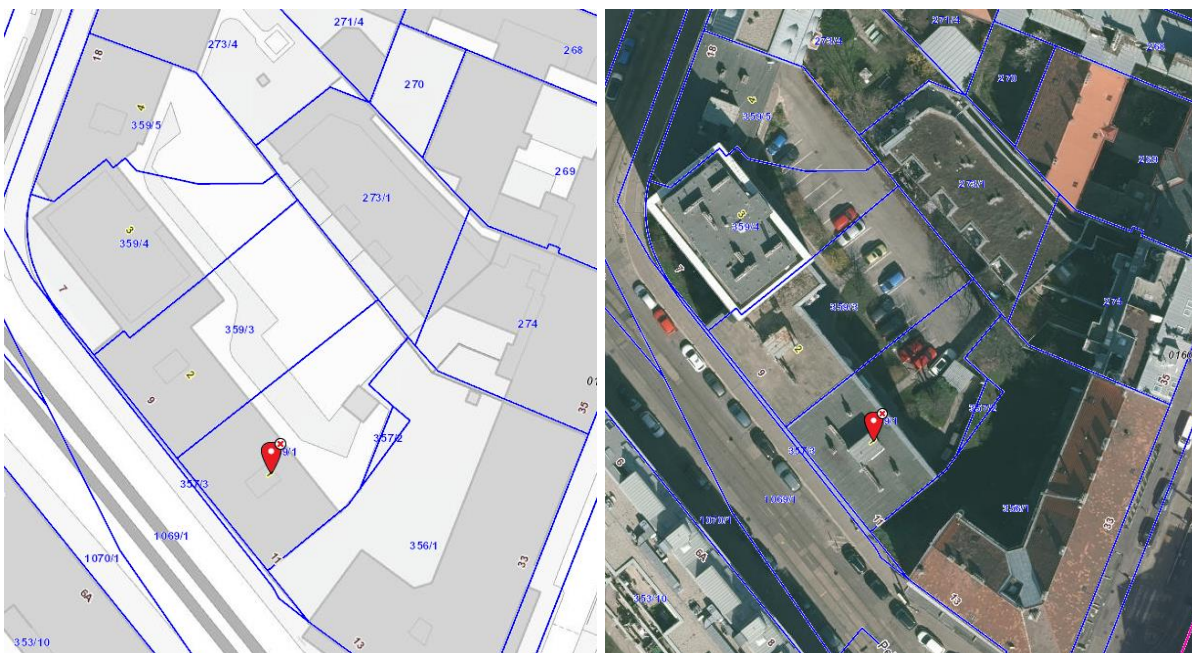


Abbildung 15; Grundstücksgrenzen. und Luftbild und Q: wien.gv.at

2.4.4 Flächenwidmung / Bebaubarkeit

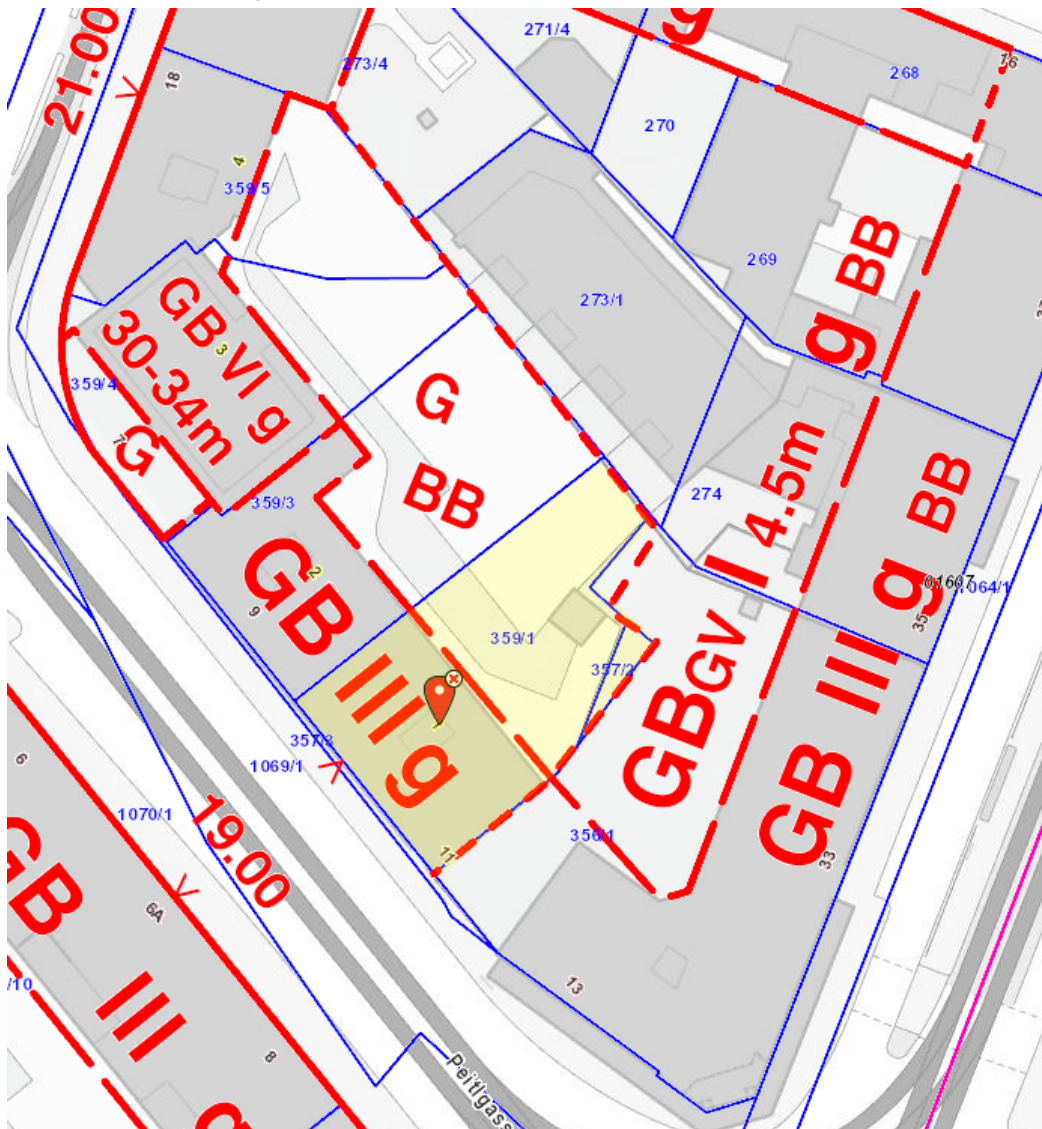


Abbildung 16; Auszug aus der Flächenwidmung mit Bebauungsbestimmungen: Q: wien.gv.at

2.5 Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage

Der unterkellerte Straßentrakter ist ein mehrgeschoßiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer schlicht gestalteten und hell beschichteten straßenseitigen Hauptfassader sowie einer verputzten hofseitigen Fassade mit einfacher funktional geprägter Fensteranordnung.

Der Straßentrakter grenzt links an einen Baukörper ähnlicher Architektur. Die beiden Baukörper wirken als unmittelbar aneinander anschließende Gebäude in geschlossener Bebauung, die ein weitgehend einheitliches Straßenbild bilden und stammen aus der Bauperiode nach 1945.

2.5.1 Behördliche Bewilligungen

Eine gesonderte Bauakteinsicht hat durch den Sachverständigen nicht stattgefunden.

Einreichplan aus 1968

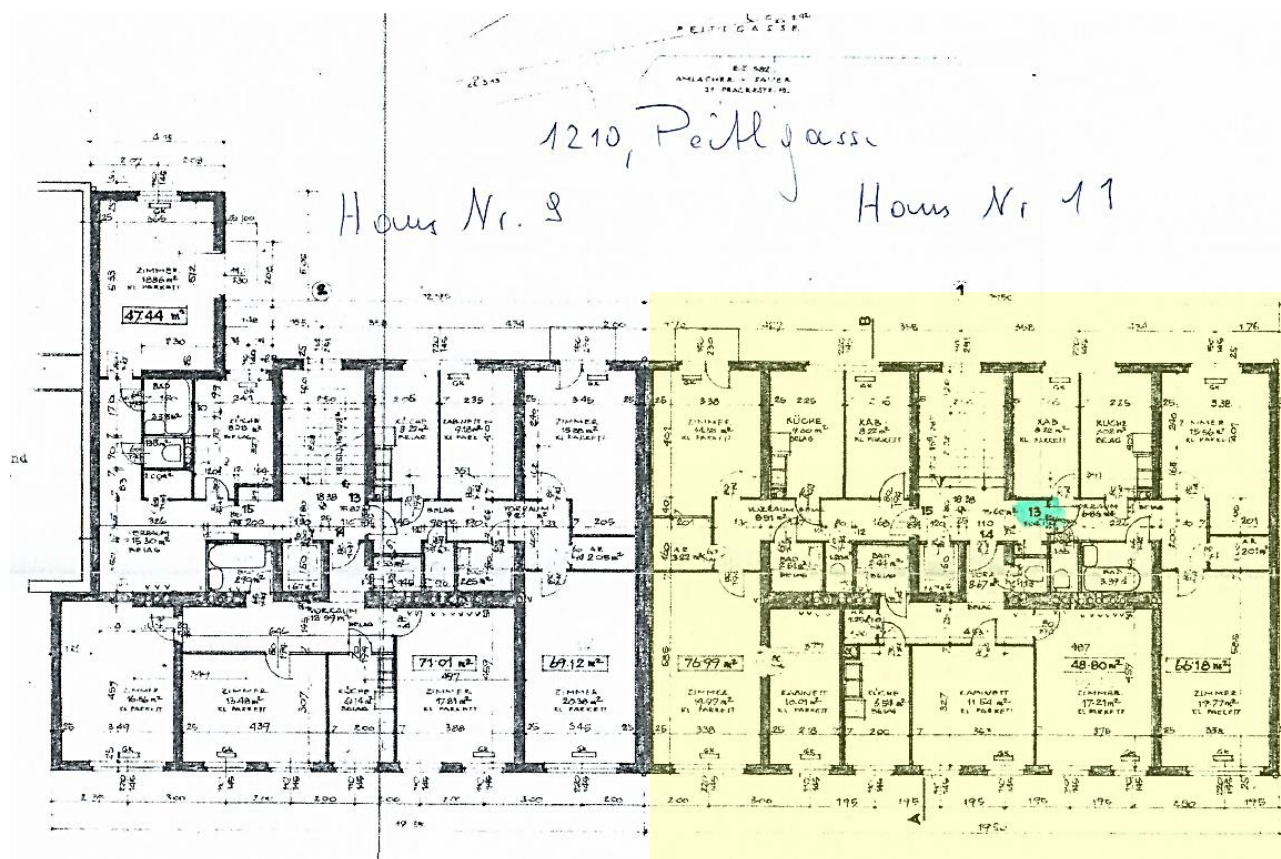


Abbildung 17; Regelgrundriss bewertungsgegenständliche LIE gelb markiert Q: Hausverwaltung
Bewertungsgegenständliche Wohnung W 13 im IV.Stock

2.5.2 Technische Beschreibung

<u>Bauart:</u>	Massivbauweise außen und innen verputzt.
<u>Fenster:</u>	augenscheinlich wurden straßen- und hofseitig (bis auf eine Wohnung) alle Fenster ausgetauscht, ebenso im Stiegenhaus. Die Fenster weisen unterschiedliches Alter auf.
<u>Fassade:</u>	Die straßenseitige Südwestfassade wurde vor einigen Jahren neu verputzt. Die hofseitige Nordfassade befindet sich weitgehend im Ursprungszustand.
<u>Dach:</u>	Gemäß Energieausweis (dat 31.01.2023) befindet sich das Dach im Ursprungszustand
<u>Haustechnik:</u>	Die Raumheizung und Wasserbereitung erfolgen dezentral je Nutzungseinheit über gasbetriebene Kombithermen mit elektronischer Regelung.

Die Funktion der technischen Anlagen wurde durch den SV nicht überprüft.

2.5.3 Energieausweis

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) **liegt vor**.

Bei der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

**Energiekennzahlen für die Anzeige in
Druckwerken und elektronischen Medien**
Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Peitlgasse 11		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1968
Straße	Peitlgasse 11/1	Katastralgemeinde	Großjedlersdorf II
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01607
Grundstücksnr.	359/1	Seehöhe	163

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **120** kWh/m²a **fGEE** **1,74** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 31.01.2023 Gültigkeitsdatum 30.01.2033

Abbildung 18; Auszug Energieausweis

2.5.4 Allgemeine Flächen

i. Reparaturrücklage

Informationen seitens der Hausverwaltung über die Höhe der Instandhaltungsrücklage liegen vor. Zum Stichtag 24.06.2026 wird ein Guthaben wie folgt ausgewiesen:

24.06.2026

A B R E C H N U N G =====

Betrifft : Rücklagenabrechnung

für den Zeitraum **Jänner bis Juni 2026**

Mit der Verwaltung des Eigent./Miethauses **1210 Wien, Peitlgasse 11** beauftragt, erlauben wir uns nachstehende, direkt aus der Hausbuchhaltung entnommene Abrechnung in EURO zu legen :

---- Kostenstelle (Konto)	----- Ausgaben	----- Einnahmen
RR Reparaturen u. Spesen	15,982.73	
Versicherungsleistungen		1,225.32
Zinsen Treuhandkonto		0.61
Gerichtsgebühren	5,000.00	
Zahlungen für Rücklage		7,500.24
Rücklage der Vorjahre		35,351.08
Mietzins f. Abstellplätze		400.08
----- Summe Ausgaben - Summe Einnahmen		
	20,982.73	44,477.33
Summe Einnahmen	44,477.33	
Summe Ausgaben	-20,982.73	

Guthaben	23,494.60	
=====		

Mit freundlichen Grüßen

ii. Instandhaltungsplanung und Vorausschau

Seitens der Hausverwaltung wird darauf verwiesen, dass 2026 die elektrischen Allgemeinanlagen aufgerüstet wurden und dass keine aktuellen behördlichen Aufträge vorliegen. Eine Instandhaltungsvorausschau liegt dem SV nicht vor.

2.6 Wohnung W 13

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und vorliegendem Planwerk.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Die Wohnung W13 liegt im 4.Stock (Stiegenhaus mit Lift), hat 1 Fenster zur Peitlgasse und ist mit 3 Fenstern hofseitig ausgerichtet.

2.6.1 Räumliche Beschreibung

Die Beschreibung folgt dem Augenschein und dem vorliegenden Planwerk. Die Anordnung der Räumlichkeiten entspricht dem Plan, Änderungen Bestand gegenüber Plan im Bad (Eckdusche) .

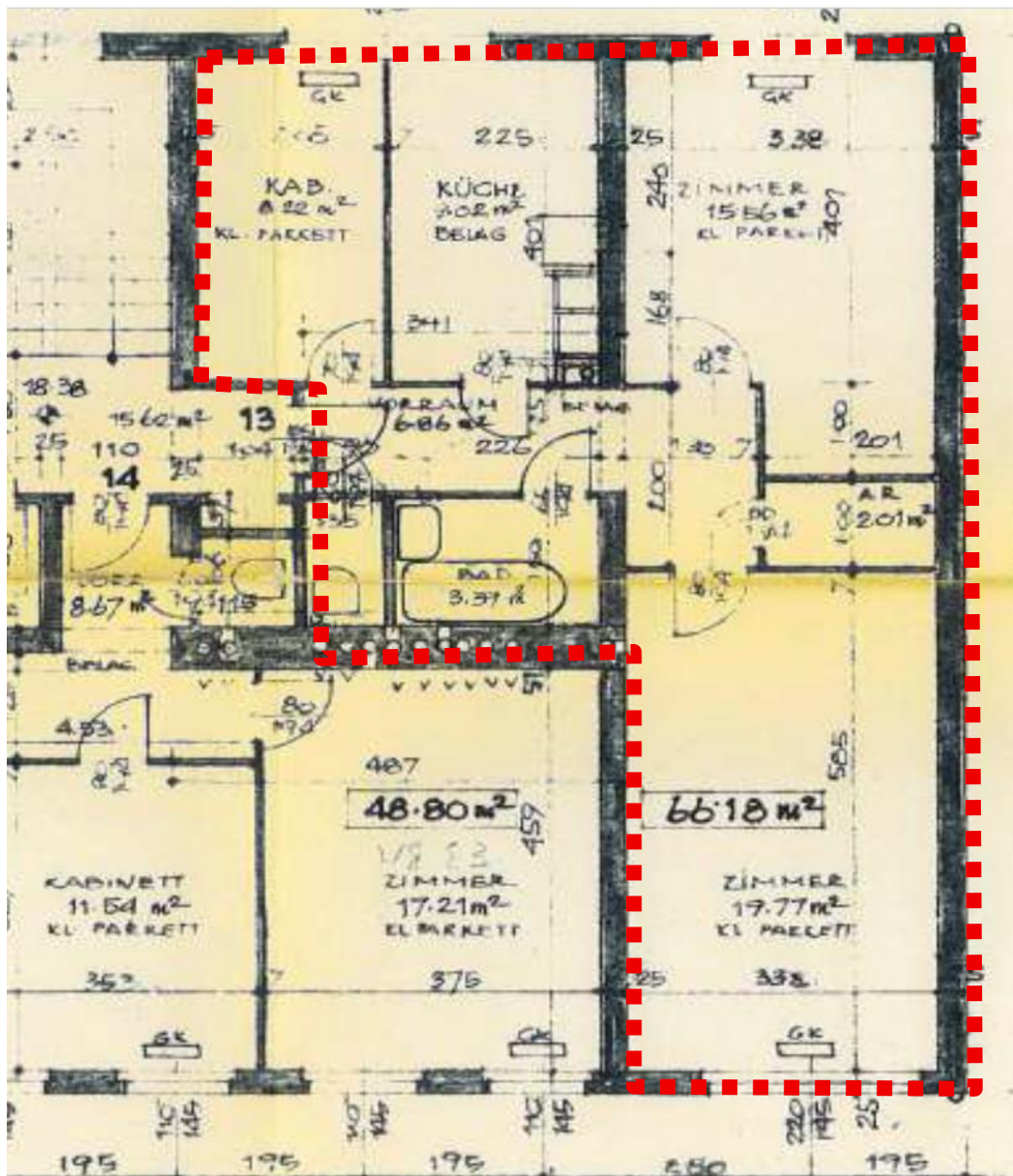


Abbildung 19; Grundrissplan Wohnung W4 St I bewertungsgegenständliches Objekt , o.M. Q: Hausverwaltung

Die Wände sind verputzt und gefärbelt, die Decke im Vorraum ist abgehängt.

Im *Eingangsbereich* Melanboden, weiterführend im Gang zum Standort der Gastherme (Vaillant). *Küche* Boden gefliest, einzeliger Küchenblock als Zubehör mit eigenständigem Wertansatz € 3.000), *Bad* Boden und Wände gefliest (Eckdusche, Handwaschbecken Anschluss Waschmaschine; Handtuchrockner). *WC* Boden und Wände gefliest (HängeWC, Handwaschbecken). In den 3 *Zimmern* sind Holzböden verlegt.

Der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen wurden durch den SV nicht geprüft.

Dem Wohnungseigentumsobjekt ist angabengem. ein Einlagerungsraum im Keller zugeordnet, befundet wurde er mangels Schlüssel nicht.

2.6.2 Baulicher Zustand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt W 13 befindet sich in einem sanierten u. gepflegten Zustand.

Eine Vermessung durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

Im ursprünglichen Planwerk und im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3689/75) wird das Wohnungseigentumsobjekt Top 13 mit 66,18 m² ausgewiesen, seitens der Hausverwaltung wird eine Wohnnutzfläche von **65,94m² bekannt gegeben**.

Der gegenständlichen Bewertung wird die Fläche der Top 13 gem. Hausverwaltung unterstellt.

2.7 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.8 Ertragswirtschaftliche Betrachtung

2.8.1 Mietvertrag

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt top 13 wird darin befristet bis 01.04.2028, ausschließlich zu Wohnzwecken, vermietet. Der Mietvertrag ist unter 4.3.1. im Gutachten auffindbar.

Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet ausschließlich zu

Wohnzwecken

den oben genannten Mietgegenstand bestehend aus Vorraum, 3 Zimmern, Abstellraum, Küche, sowie Bad und WC. Die Nutzfläche beträgt ca. 66,18 m². Die Vermietung des Objektes erfolgt ausschließlich zu dem oben genannten Zwecke.

Abbildung 20; Auszug aus dem Mietvertrag

Der Mietzins wird per 01.04.2025 mit netto € 500,-- ,wertgesichert (VPI 2020/ April 25), zuzgl. Ust und Betriebskosten sowie eine Kautions in Höhe von € 2.544 (3 Brutmonatsmieten) vereinbart. Der vereinbarte Hauptmietzins entspricht
 $\text{€}500/65,94\text{m}^2 = \text{€} 7,58/\text{m}^2 \text{ net}$

2.8.2 Markt _ Miete

Der Immobilienpreisspiegel 2026 (Markt 2025) weist für Mietwohnungen, für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs. 2 MRG nicht gelten, im gebrauchten Segment in guter Wohnlage in 1210 Floridsdorf im neuwertigen Zustand € 10,99/m² p.m. aus, im brauchbaren Zustand € 9,86/m² aus

Der gegenständliche Hauptmietzins in Höhe von rd. € 7,58/m² p.m. wird daher als sehr moderat eingeschätzt.

2.8.3 Markt _ Eigentum

Der Immobilienpreisspiegel 2026 (Markt 2025) weist für gebrauchtes Wohnungseigentum in guter Wohnlage im durchschnittlichen Wohnwert € 3.344,10 /m² aus. Die jährliche Preissteigerung wird mit 1,92% dargestellt.

2.8.4 Markt _ Transaktionen in der Wohnungsanlage

Folgende zeitnahe Transaktionen wurden in der Anlage erhoben.

Kaufvertrag W 1	TZ 3902/2025	€ 150 000	43,15m ²	€ 3 476/m ²
Kaufvertrag W 3	TZ 3186/2025	€ 180 000	75,15m ²	€ 2 395/m ²

Die W 3 wurde durch den Erben bestandsfrei verkauft; die W1 wurde mit befristetem Mietverhältnis veräußert. Der Zustand der Wohnungen ist dem SV nicht bekannt.

3 BEWERTUNG

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich zwei Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Eigentumswohnungen werden eigengenutzt oder vermietet. Im gegenständlichen Fall ist das Wohnungseigentumsobjekt befristet vermietet.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das **Vergleichswertverfahren herangezogen**. Der ermittelte Vergleichswert wird auf die Laufzeit der Vermietung abgezinst, dafür der Barwert der Mieterträge bis zum Auslaufen der Befristung des Mietverhältnisses zugeschlagen.

3.2 Vergleichswertverfahren

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Demnach sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Abweichende Eigenschaften der Sache sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

3.3 Vergleichswert

Der Wert gem. Immobilienpreisspiegel entspricht auch der erhobenen Transaktion zu W 1 recht gut.

Als Vergleichswert werden zum Stichtag 2026 € 3.344,10 * 1,092 (jährliche Preissteigerung) = rd € 3.652/m² herangezogen

Vergleichswert	65,94m²	€ 3 652/m² =	EUR € 240 796,87
abgezinst bis zum Ende der			
Befristung (2,5%, 1,91J)	0,954		EUR € 229 729,05

Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger

Restnutzungsdauer:	1,91 Jahre		
Liegenschaftszins:	2,50%		
Vervielfältiger	=	1,839	
EUR	6 000,00	x	1,839 =
			EUR 11 031,19
			EUR 240 760,24
abzüglich rückzuzahlende			
Kaution			EUR -2 544,00
abzüglich Investitionen zur			
Wiedervermietung	(= EUR 150,00/m²)	=	EUR -9 891,00
Verkehrswert			EUR 228 325,24
Verkehrswert rd.			EUR 228 000

3.4 Verkehrswert (unbelastet)

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

§ 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.

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

§ 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert (unbelastet) der
 BLNR 35 _ 93/1549tel Anteil
 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 13
 an der Liegenschaft
 EZ 585 KG Großjedlersdodrf II
 wird zum Stichtag
 25.06.2026 (Befundaufnahme)
 gerundet festgesetzt mit

€ 228 000

in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend

3.5 Schlussbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Der Bewertung wird keine Bodenkontaminierung unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. Von dem Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürften direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen.

3.6 Zusammenfassung

Grundbuch	EZ	Bezeichnung der Liegenschaft		Schätzwert samt Zubehör *
01607 Großjedlersdorf II	585	Eigentumswohnung BJ 1968 saniert, ruhige Lage in Seitengasse zur Brünnerstraße, nahe zum Floridsdorfer Markt.		
		Gst. Nr.:	452	
		Adresse:	1210 Wien Peitlgasse 11	
		BLNr.	BLNR.35	
			93/1549 tel Anteil verbunden mit Wohnungseigentum an W 13	
		Wohnungsgröße lt HV	65,94 m²	
		Bewertungsstichtag	25.06.2026 (Befundaufnahme)	
Verkehrswert (unbelastet)				€ 228 000
* zur Liegenschaft gehört an Zubehör eine Küche ohne eigenständigem Wertansatz.				

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Dr. Bruno Ettenauer

Verteiler: Original Masseverwalter
1 Kopie – SV

4 ANHANG

4.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01607 Großjedlersdorf II
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 585

Letzte TZ 127/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
357/2	Gärten(10)	17	
359/1	GST-Fläche *	537	
	Bauf. (10)	246	
	Sonst (40)	291	Peitlgasse 11
GESAMTFLÄCHE		554	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- 1 a 1310/1951 Verpflichtung des Baubeschränkung gem Bescheid 1950-10-14
- 2 a 3439/1958 Bauplatz (auf) Gst 357/2 359/1
- 3 a 3439/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
gem Pkt 1 Bescheid 1958-01-07
- 4 a 3439/1958 Bauplatz (auf) Gst 359/1
- 5 a 2453/1976 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 359/3 359/4 359/5 für
Gst 359/1
- 6 a 1650/2008 VERWALTER: Dr. Gerhard Ofner, Ebersberg 12, Umseer Str, 3040
Neulengbach

***** B *****

- 1 ANTEIL: 108/1549
Bozidar Jovanovic
GEB: 1978-02-02 ADR: Peitlg. 11/12 1210
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 12
g 1616/2008 IM RANG 4656/2007 Kaufvertrag 2007-12-10 Eigentumsrecht
h 1883/2008 Adressenänderung
- 3 ANTEIL: 45/1549
Catina Korber
GEB: ADR: Peitlg. 9/2 1210
a 3689/1975 Kaufvertrag und Urkunde 1974-10-09 Eigentumsrecht
b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 2
- 5 ANTEIL: 90/1549
Michaela Wolf
GEB: 1963-01-02 ADR: Peitlg 11/4 1210
b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 4
d 3217/2013 Schenkungsvertrag 2013-07-12 Eigentumsrecht
e 403/2017 Adressenänderung
- 6 ANTEIL: 72/1549
Hedwig Trulp
GEB: 1946-12-28 ADR: Peitlgasse 11/1/5, Wien 1210

- b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 5
 - c 3244/1986 Kaufvertrag 1985-10-29 Eigentumsrecht
 - d 104/2017 Adressenänderung
- 7 ANTEIL: 110/1549
Ing. Peter Babunek
GEB: 1964-08-07 ADR: Grundackergasse 18, Königsbrunn 2202
 - b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 6
 - c 22955/2012 Schenkungsvertrag 2012-11-14 Eigentumsrecht
 - d 22955/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 11 ANTEIL: 93/1549
Mag. Dagmar Weginger
GEB: 1981-06-26 ADR: Wegleiten 3, Ried im Innkreis 4910
 - b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 10
 - d 22273/2012 Übergabsvertrag 2012-09-28 Eigentumsrecht
 - e 22273/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 15 ANTEIL: 108/1549
Alexander Gehr
GEB: 1971-01-28 ADR: Peitlgasse 11/15, Wien 1210
 - b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 15
 - c 5789/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-19 Eigentumsrecht
 - e 5789/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 18 ANTEIL: 99/1549
Franz Nicham
GEB: ADR: Peitlg. 9/18 1210
 - a 3689/1975 Kaufvertrag und Urkunde 1974-10-09 Eigentumsrecht
 - b 3689/1975 Wohnungseigentum an W 18
- 26 ANTEIL: 85/1549
Brigitta Kostolnik
GEB: 1952-10-21 ADR: Friedhofstr. 44/7, Langenzersdorf 2103
 - a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 16
 - e 45/2004 Einantwortungsurkunde 2003-08-08 Eigentumsrecht
- 27 ANTEIL: 130/3098
Dr. Gerhard Ofner
GEB: 1957-05-23 ADR: Umseer Straße 8, Tausendblum 3040
 - a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 17
 - d 3025/2010 IM RANG 2930/2010 Kaufvertrag 2010-08-24 Eigentumsrecht
 - e gelöscht
- 28 ANTEIL: 35/1549
Heidelinde Fasching
GEB: 1975-11-27 ADR: Retzenweg 28, Pulkau 3741
 - a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 11
 - c 5157/2011 IM RANG 2421/2011 Kaufvertrag 2011-12-02 Eigentumsrecht
 - d 5157/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - e 454/2012 Adressenänderung
- 29 ANTEIL: 35/1549
Josef Fasching
GEB: 1965-09-09 ADR: Retzenweg 28, Pulkau 3741
 - a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 11
 - c 5157/2011 IM RANG 2421/2011 Kaufvertrag 2011-12-02 Eigentumsrecht
 - d 5157/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - e 454/2012 Adressenänderung
- 30 ANTEIL: 95/1549
Dipl.Ing. Reinhard Reiter
GEB: 1955-01-05 ADR: Kreuzgasse 31/2/11, Wien 1180
 - a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 7
 - b 367/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-07-29, Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 110/3098
Ingeborg Holzer

GEB: 1959-05-22 ADR: Trambauerstraße 5/14, Wien 1100
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 9
b 5372/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-09-25 Eigentumsrecht
c 5372/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

32 ANTEIL: 110/3098
Patrick Bestenlehner
GEB: 1983-08-28 ADR: Max-Winter-Platz 18/27, Wien 1020
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 9
b 5372/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-09-25 Eigentumsrecht
c 5372/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

33 ANTEIL: 70/1549
Norbert Hammer
GEB: 1985-10-18 ADR: Gerichtsgasse 18/3/10, Wien 1210
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 14
b 932/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-12 Eigentumsrecht

34 ANTEIL: 72/1549
Peter Rippl
GEB: 1973-02-28 ADR: Leystraße 159/2/23, Wien 1200
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 8
b 2147/2019 Übergabsvertrag 2016-10-28 Eigentumsrecht
c 2147/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

35 ANTEIL: 93/1549
Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)
ADR: Angerer Bundesstr. 1c, Deutsch Wagram 2232
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 13
b 3408/2023 IM RANG 1310/2023 Kaufvertrag 2023-03-28 Eigentumsrecht

36 ANTEIL: 105/1549
Alexander Pluskota
GEB: 1984-01-30 ADR: Erlaaer Str. 113/11, Wien 1230
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 3
b 3186/2025 Kaufvertrag 2025-09-18 Eigentumsrecht

37 ANTEIL: 59/1549
Dr. Gerhard Ofner
GEB: 1957-05-23 ADR: Umseer Straße 8, Tausendblum 3040
a 3689/1975 Wohnungseigentum an W 1
b 3902/2025 Kaufvertrag 2025-11-11 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 2453/1976
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und Benützung von
Abstellplätzen über Gst 359/1 für Gst 359/3 359/4 359/5

15 auf Anteil B-LNR 11
a 22273/2012
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Hermann Weginger geb 1936-05-26
Jitka Weginger geb 1946-12-07

16 auf Anteil B-LNR 11
a 22273/2012
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
Hermann Weginger geb 1936-05-26
Jitka Weginger geb 1946-12-07

17 auf Anteil B-LNR 7
a 22955/2012
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Kurt Babunek geb 1940-10-16

18 auf Anteil B-LNR 7
a 22955/2012
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für Kurt Babunek
geb 1940-10-16

21 auf Anteil B-LNR 15
a 5789/2015
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für Johann Gehr

- geb 1943-06-19 Johanna Gehr geb 1945-02-22
- 22 auf Anteil B-LNR 15
- a 5789/2015
- WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Johann Gehr geb 1943-06-19
Johanna Gehr geb 1945-02-22
- 29 auf Anteil B-LNR 34
- a 2147/2019
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Josef Rippl
geb 1940-04-29 Erna Rippl geb 1943-01-17
- 30 auf Anteil B-LNR 34
- a 2147/2019
- WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Josef Rippl geb 1940-04-29 Erna
Rippl geb 1943-01-17
- 33 auf Anteil B-LNR 35
- a 3534/2023 Pfandurkunde 2023-09-05
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 198.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s)
- 35 auf Anteil B-LNR 35
- a 3845/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 1630/24v)
- 42 auf Anteil B-LNR 35
- a 3919/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 1679/25a)
- 43 auf Anteil B-LNR 35
- a 102/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 52/26p)
- 44 auf Anteil B-LNR 35
- a 127/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.547,94 samt Anhang,
Antragskosten EUR 331,50 für WEG 1210 Wien, Peitlgasse 11
(88 E 2/26h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2 Informationen der Hausverwaltung

4.2.1 Aktuelle Monatsvorschreibung

Der/Die Eigentümer des Eigent./Miethauses in
1210 Wien, Peitlgasse 11 vertreten durch

Realitäten OFNER GmbH
3040 Tausendblum b. Neulengbach, Umseer Straße 8

Rechnungsdatum 01.08.2026 Rechnungsnr.111/376
Haus 111 / 13 UID-Nr. ATU 59101901
Beträge mit 0% Ust. sind gemäß §6 UStG befreit
VORSCHREIBUNG 08 2026

Fa.
MODERN NORD.M. BAU GMBH
Peitlgasse 11/13
1210 Wien

Z.H.HERRN JANZARZIK DAVID
Peitlgasse 11/13
1210 Wien

Betriebskosten	5,9694%	222,06 MW 10%
Rücklage	5,9694%	74,62 MW 0%
Abfertigung Trumpes	5,9694%	37,61 MW 10%

Nettovorschreibung	334,29
Mehrwertsteuer 10%	25,97

Mon. Vorschreibungsbetrag **€ 360,26**

Bitte den Betrag bis spätestens 5.08.2026
auf das Konto AT85 2021 9018 0030 1119 (SPHEAT21XXX)
"1210 Peitlgasse 11" einzahlen!

Bitte nutzen Sie die preiswerte Möglichkeit eines
Einzahlungsauftrages den Sie bei Ihrer Bank
erteilen können.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

AT Sparkasse Neulengbach

1210 Peitlgasse 11

AT85 2021 9018 0030 1119

SPHEAT21XXX 360,26
411100130826 +
Vorschreibung für 08/2026

I.V.
Dr. Werner Brons, RA
Strassergasse 1
2230 Gänserndorf
EDV Nr.111 Pers.Nr.13

MODERN NORD.M. BAU GMBH
Veränderungen auf der Zahlungsanweisung
werden keinesfalls anerkannt. Die Zahlung
gilt ausschließlich für den maschinell
gedruckten Namen als entgegengenommen !!

>> W I C H T I G << bei Telebanking setzen Sie
bitte im Feld Kundendaten 411100130826 ein !

AT Sparkasse Neulengbach

1210 Peitlgasse 11

AT85 2021 9018 0030 1119

SPHEAT21XXX 360,26
411100130826 +

Vorschreibung für 08/2026
MODERN NORD.M. BAU GMBH
1210 Wien, Peitlgasse 11/13
EDV Nr.111 Pers.Nr.13

MODERN NORD.M. BAU GMBH 006
+ 00000036026< 30+

Abbildung 21; Monatsvorschreibung; Quelle: Hausverwaltung

4.2.2 Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

3689775

Gründerwerbsteuerfrei gemäss
§ 4, Abs. 1, Ziff. 3 GrEStG. 1955



Angezeigt am 28. AUG. 1975	unter D.R.P. Verbucht
109348	
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern in Wien	

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der
Firma Gemeinnützige Bauvereinigung "Wohnungseigentum" Gesell-
schaft mit beschränkter Haftung, Sitz: Heiligenkreuz Nr. 68, N.Ö.;
Stadtbüro: 1090 - Wien, Nußdorferstrasse 64, als Verkäuferin ei-
nerseits und

den im Punkte XIX. Spalte 3 unter laufender Nummer 1 bis 18 ge-
nannten Personen als Käufern andererseits.

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft E.Z. 585 des
Grundbuches über die Katastralgemeinde Gross - Jedlersdorf II.,
Haus (K.Nr. 2254) Peitlgasse 11, bestehend aus den Grundstücken
Nr. 357/2 Garten und Nr. 359/1 Garten, gemeinsam Bauplatz 1. Auf
dem Grundstück Nr. 359/1 Garten wurde das Haus Wien 21., Peitl-
gasse 11 (auch Peitlgasse 9 - Stiege I) errichtet.

Sie verkauft und übergibt von dieser Liegenschaft an die im Punk-
te XIX. Spalte 3 unter laufender Nummer 1 bis 18 genannten Perso-
nen die in Spalte 6 eingetragenen Anteile um die in der beige-
schlossenen Aufstellung angeführten Kaufpreise (= Gesamtkosten).
Die Käufer übernehmen schon die im Punkte II. lit. c) und lit. d)
angeführten pfandreichtlich sichergestellten Forderungen unter An-
rechnung auf die Kaufpreise und haben die ausgewiesenen Barzahlun-
gen bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages geleistet.

II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass diese Liegen-

schaft am Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages in der angeführten Reihenfolge belastet ist wie folgt:

- a) in A 2 - OZ 2 durch die Verpflichtung der Baubeschränkung gem. Pkt. 3 des Bescheides der Mag.Abt. 64 vom 14. Oktober 1950, M.Abt. 64 - 2686/50;
- b) in A 2 - OZ 8 durch die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Pkt. 1 des Bescheides der Mag.Abt. 64 vom 7. Jän. 1958, M.Abt. 64 - 1167/57 und zur Übergabe bzw. des Bauverbotes nach Pkt. 2 dieses Bescheides;
- c) in C OZ 9 durch das Pfandrecht zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien für deren Darlehensforderung von S 2,653.700.-- samt Anhang (derzeit aushaftend mit S 2,282.182.--);
- d) in C OZ 10 durch das Pfandrecht zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien für deren Darlehensforderung von S 29.600.-- samt Anhang (derzeit aushaftend mit - - - S 26.048.--).

III.

Die Verkäuferin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, noch für einen bestimmten Bauzustand oder für ein bestimmtes Ausmass des Kaufgegenstandes, sie haftet aber dafür, dass er mit Ausnahme der im Punkt II. genannten Rechte lastenfrei ist und nicht der österreichischen Rückgabe- oder Rückstellungsgesetzgebung unterliegt.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käufer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Verkäuferin. Gefahr, Zufall, Nutzen und Lasten gehen mit diesem Tag auf die Käufer über.

Am gleichen Tage endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Nutzungsverhältnis. Die bis zu diesem Tage aufgelaufenen Nutzungsgebühren sind durch die bisher von den Käufern bezahlten Beträge mit Ausnahme der erst am Jahresende abzurechnenden Betriebs- und Instandhaltungskosten abgegolten. Aus den eingegangenen Nutzungsgebühren hat die Verkäuferin die bisher vorgesch

benen Darlehensraten derart abzudecken, dass die Käufer am Übergabstag kein Rückstand mehr trifft.

V.

Die im Punkte XIX. in Spalte 3 unter laufender Nummer 1 bis 18 genannten Käufer übernehmen alle im Punkt II. bezeichneten Lasten - die in lit. a) und b) genannten ohne Anrechnung auf den Kaufpreis - und erklären, gemäss § 1495 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung die im Punkte II. unter lit. c) und d) genannten Darlehen zur ungeteilten Hand zu übernehmen.

Ferner erklären die im Punkte XIX. in Spalte 3 unter laufender Nummer 1 bis 18 genannten Käufer gemäss § 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung an Stelle der Verkäuferin in die Schuldverhältnisse mit der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien (lit. c) und lit. d) bezüglich des im Verhältnis der Nutzflächen der im Punkte XIX. in Spalte 2 bezeichneten Wohnungen auf sie entfallenden Darlehensteilbeträge unter den im Vertrag über die Darlehensgewährung angeführten Bedingungen rückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

Die Käufer verpflichten sich weiter, diese hiemit übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VI.

Die Käufer räumen der Verkäuferin für einen Zeitraum von 20 Jahren ab dem Tage der Rechtskraft der Benützungsbewilligung für das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft errichtete Kleinwohnungshaus das Recht ein, ihre Liegenschaftsanteile wieder einzulösen (Wiederkaufsrecht gemäss § 8 WGG. bzw. § 12 der DV dazu); die Einlösung darf jedoch nur aus einem wichtigen Grund erfolgen.

Als ein wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn der Käufer 1. solange die Verkäuferin für die im Punkte II. genannten Darlehen haftet, mit der Bezahlung der übernommenen Verbindlichkeiten (Punkt V.) in Rückstand gerät,

.....

XIX.

lfde. top Nr.	N r.	N a m e alle Wien 21., Peitlg. 11	Jahresmiet- wert 1914	Nutz- fläche in m2	Anteile in 1549-stel
1	2	3	4	5	6
1	1	Erich Steindl	590	43,15	59
2	2	Catina Korber	450	30,32	45
3	3	Dkfm. Manfred Kanz	1050	75,15	105
4	4	Josef Eidler	900	66,12	90
5	5	Hermine Popper	720	48,83	72
6	6	Kurt Babunek	1100	76,99	110
7	7	Manfred Pozsgay	950	66,18	95
8	8	Josef Rippl	720	48,87	72
9	9	Ingrid Kremser	1100	76,94	110
10	10	Hermann Weginger	930	66,18	93
11	11	Peter Wittekind	700	48,87	70
12	12	Gustav Adolf Kiraly	1080	76,94	108
13	13	Christine Maschl	930	66,18	93
14	14	Monika Hammer	700	48,87	70
15	15	Johanna Gehr	1080	76,94	108
16	16	Margarete Gerobl	850	66,18	85
17	17	Erna Svec	650	48,87	65
18	18	Franz Nicham	990	76,94	99

XX.

Die im Punkte XIX. in Spalte 3 unter laufender Nummer 1 bis 18 genannten Miteigentümer vereinbaren gemäss § 8 (4) WEG, dass die Verrechnung sämtlicher Kosten die vertragsgegenständliche Liegenschaft betreffend für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft nach dem Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungen zur Gesamtfläche des Hauses zu erfolgen hat.

4.2.3 Rücklagenabrechnung Stand 24.06.2026

Der/Die Eigent.d.Eigent./Miethauses in 1210 Wien, Peitlgasse 11 vertr.d.
Realitäten OFNER GmbH 3040 Tausendblum bei Neulengbach, Umseer Straße 8

24.06.2026

A B R E C H N U N G =====

Betrifft : Rücklagenabrechnung

für den Zeitraum **Jänner bis Juni 2026**

Mit der Verwaltung des Eigent./Miethauses **1210 Wien, Peitlgasse 11**
beauftragt, erlauben wir uns nachstehende, direkt aus der Hausbuchhaltung
entnommene Abrechnung in EURO zu legen :

500 **RR Reparaturen u. Spesen**

---	Datum	-	Belegnr.-	Text	-----	NETTO	Ausgaben	--	Einnahmen	Mw%	Vorsteuer
	14.01.		B005	Fa. Nitsch			300.00			20%	60.00
				Rep. Riegel Carport nach							
				Einbruch							
	26.01.		B009	Fa. Lanzendorfer			301.60			20%	60.32
				Rep. Torsprechstelle							
	09.02.		B015	Fa. Pannonia Kies			1,140.00			20%	228.00
				Streumittel							
	03.03.		B027	Fa. Lanzendorfer			3,820.20			20%	764.04
				1. Teilrechnung Aufrüstung							
				E-Anlage							
	04.03.		B028	Fa. Polygon			416.60			20%	83.32
				Trocknung nach Wasserschaden							
				Top 5							
	06.03.		B030	Fa. Kures			454.50			20%	90.90
				Rep. Ventil nach Gasaustritt							
	11.03.		B032	Fa. Bischof			386.00			20%	77.20
				Malerarbeiten nach Wassers. T5							
	11.03.		B032	Fa. Lanzendorfer			4,833.80			20%	966.76
				2. Teilrechnung							
				Rep. E-Anlage							
	18.03.		B035	Fa. Lanzendorfer			189.52			20%	37.90
				Sensorleuchte Waschküche							
	31.03.		B039	Kontoführung			60.51				
	03.04.		B042	Fa. Lanzendorfer			4,080.00			20%	816.00
				Schlussrechnung							
				Rep. E-Anlage							

Es wurden ausgegeben -15,982.73 15,982.73 0.00

503 **Versicherungsleistungen**

--- Datum - Belegnr.- Text ----- NETTO Ausgaben -- Einnahmen Mw% Vorsteuer

Fortsetzung Seite 2

27.02.	B025	Rückvergütung		300.00
05.03.	B029	Rückvergütung		416.60
05.03.	B029	Rückvergütung		87.80
		Stromkosten Top 5		
10.03.	B031	Rückzahlung	87.80	
		Stromkosten Top 5		
12.03.	B033	Rückvergütung		386.00
26.03.	B037	Rückvergütung		122.72
		aus 2025		
01.04.	B040	Stromkosten	63.00	
		Top 5		
16.04.	B048	Rückvergütung		63.00
		Stromkosten Top 5 - Teil 2		

Es wurden eingenommen 1,225.32 150.80 1,376.12

504 **Zinsen Treuhandkonto**

--- Datum - Belegnr.- Text	----- NETTO	Ausgaben --	Einnahmen	Mw% Vorsteuer
31.03. B039	Habenzinsen		0.81	
31.03. B039	KEST	0.20		

Es wurden eingenommen 0.61 0.20 0.81

510 **Gerichtsgebühren**

--- Datum - Belegnr.- Text	----- NETTO	Ausgaben --	Einnahmen	Mw% Vorsteuer
20.02. B022	Klage	5,000.00		
	Modern Nord GmbH			
	Kostenvorschuss Zwangsverstei.			

Es wurden ausgegeben -5,000.00 5,000.00 0.00

820 **Zahlungen für Rücklage**

--- Datum - Belegnr.- Text	----- NETTO	Ausgaben --	Einnahmen	Mw% Vorsteuer
01.01.	01/26 0 Rücklage		1,250.04	
01.02.	02/26 0 Rücklage		1,250.04	
01.03.	03/26 0 Rücklage		1,250.04	
01.04.	04/26 0 Rücklage		1,250.04	
01.05.	05/26 0 Rücklage		1,250.04	
01.06.	06/26 0 Rücklage		1,250.04	

Es wurden eingenommen 7,500.24 0.00 7,500.24

Fortsetzung Seite 3

821 **Rücklage der Vorjahre**

---	Datum	-	Belegnr.-	Text	-----	NETTO	Ausgaben	--	Einnahmen	Mw%	Vorsteuer
	01.01.			Guthaben 2025					35,351.08		

Es wurden eingenommen	35,351.08	0.00	35,351.08
-----------------------	-----------	------	-----------

823 **Mietzins f. Abstellplätze**

---	Datum	-	Belegnr.-	Text	-----	NETTO	Ausgaben	--	Einnahmen	Mw%	Vorsteuer
	01.01.			01/26 20 Abstellplat					66.68		
	01.02.			02/26 20 Abstellplat					66.68		
	01.03.			03/26 20 Abstellplat					66.68		
	01.04.			04/26 20 Abstellplat					66.68		
	01.05.			05/26 20 Abstellplat					66.68		
	01.06.			06/26 20 Abstellplat					66.68		

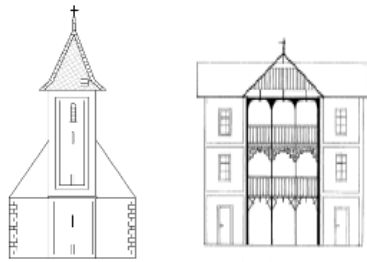
Es wurden eingenommen	400.08	0.00	400.08
-----------------------	--------	------	--------

Somit ergibt sich ein Guthaben in der Höhe von E	23,494.60		
Gesamt Vorsteuerbetrag:			3,184.44

Alle Beträge sind in EURO

Mit freundlichen Grüßen

4.2.4 Protokoll Hausversammlung 14.08.2025



Realitäten Ofner GmbH
Umseer Straße 8
3040 Tausendblum bei Neulengbach

Telefon: 0664/3848798

www.realitaeten-ofner.at

FN 298510 k, Gericht Neulengbach UID.Nr.ATU63691455

An alle
Eigentümerinnen und Eigentümer
der Liegenschaft
Peitlgasse 11
1210 Wien

Neulengbach, am 14. August 2025
verwaltung@realitaeten-ofner.at

Liegenschaft Peitlgasse 11, 1210 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!
Liebe Miteigentümer!

Ich erlaube mir, Ihnen das Protokoll (Niederschrift) zu der

Wohnungseigentümerversammlung

Ihrer Liegenschaft zu senden. Diese fand am
Mittwoch, 23. April 2025 um 19:00 Uhr im Lokal Master Pizza
Burger, Hermann Bahr Straße 2, 1210 Wien statt.

PROGRAMM:

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit.

Wir danken Ihnen für die Bestellung zur Verwaltung Ihrer Liegenschaft und das damit entgegen gebrachte Vertrauen. Es freut mich, dass die Eigentümer von neuen Wohnungen an der Versammlung teilgenommen haben. Die Anwesenheitsliste wird den Protokoll beigelegt.

2. Liegenschaftsbetreuung:

Frau Trumpes erklärte mir mehrmals glaubhaft, dass sie im Dezember 2026 in Pension gehen wird. Hier wird eine Abfertigung fällig; laut Berechnung der Lohnverrechnung wäre das ein Betrag von ca. € 13.700,00. Der Stand der Abfertigungsrücklage per 31.12.2023 betrug € 1.606,89. Mein Vorschlag, dass wir die monatlichen Vorschreibung ab Juni 2025 (für die Dauer von 19 Monaten) um einen Betrag von € 35,00 netto pro durchschnittlicher Wohnung (für größere Wohnungen mehr, für kleinere Wohnungen weniger) erhöhen, um so die erforderliche Abfertigungszahlung für Frau Trumpes bis Ende Dezember 2026 angespart zu haben, stimmten alle Eigentümer zu. Daher legen wir neue Zahlscheine für die Zeit ab Juni 2025 bei.

3. Sicherheitsnormen-Wartungsarbeiten:

Bitte beachten Sie die beiliegende Sicherheitsliste.

4. Parkplatzeinteilung:

Folgende Eigentümer nutzen 2025 einen Parkplatz:

Top 04 Wolf
Top 07 Reiter
Top 09 Bestenlehner
Top 18 Nicham

Vergabe für 2026 (aus heutiger Sicht):

Top 05 Trulp
Top 08 Rippl
Top 12 Jovanovic
Top 18 Nicham

5. Klagen gegen Miteigentümer:

Es freut mich bekannt zu geben zu können, dass die Zahlungsrückstände von Frau Katina Korber und der Firma Modern Nord M. Bau GmbH gänzlich beglichen wurden. Die beiden Gerichtsverfahren ist daher beendet.

6. Liftbetreuung:

Derzeit hat die Firma Aufzugmanagement AMO GmbH aus Alland diesen Auftrag übernommen und ist für die Wartung, Überprüfung und Kontrolle verantwortlich. Aber wir haben diesen Vertrag wegen hoher Kosten per 31. Dezember 2025 gekündigt.

7. Wünsche und Anliegen der Eigentümer.

Wir haben unverzüglich die Firma ArborCura e.U. beauftragt den Kirschbaum in Ihrer Liegenschaft auf seine Sicherheit zu überprüfen und im Bedarfsfall einen Pflegeschnitt durchführen lassen.

Es wurde uns gemeldet von der Firma Füglistner, dass der Verputz und die Malerei im Lifttriebwerkraum im Dachgeschoss Ihrer Liegenschaft saniert werden müsse. Das Bestangebot legte die Firma Bischof, wir haben den Auftrag vergeben.

Die Firma Steiner Dach bot an um zirka 1.400 Euro netto die Behebung von Schadstellen am Dach an. Herr Dipl. Ing. Reiter hat freundlicherweise gemeinsam mit Frau Trumpes die Notwendigkeit dieser Reparatur kontrolliert und tatsächlich nicht unbeträchtliche Schäden (Undichtheiten) festgestellt. Vielen Dank Herr DI R. Reiter! Wir haben den Auftrag an die Fa. Steiner erteilt.

Die Bitte eines Eigentümers der Peitlgasse 7, dass Fahrräder auf Ihrer Liegenschaft abgestellt werden, fand bei den Eigentümern keine Zustimmung.

8. Blick in die Zukunft (Vorausschau):

Es wurden von der Vorverwaltung im Summe 41.239,57 überwiesen. Erst die Jahresabrechnung, welche wir noch nicht erhalten haben, wird zeigen, welcher Teil dieses Guthabens Betriebskosten, Rücklage und eventuell steuerliche Komponenten betrifft. Es sind keine Reparaturen geplant.

9. Termine: Die nächste Eigentümerversammlung findet nach den gesetzlichen Vorgaben bzw. nach Bedarf statt.

Dieses Protokoll wird jedem Wohnungseigentümer durch Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene Zustellanschrift (auf Wunsch auch per Mail) zur Kenntnis gebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Ofner

Beilagen:

Anwesenheitsliste

Sicherheitsliste

Zahlscheine

4.2.5 Energieausweis für Wohngebäude

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Peitlgasse 11	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Peitlgasse 11/1	Katastralgemeinde	Großjedlersdorf II
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01607
Grundstücksnr.	359/1	Seehöhe	163 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.579,9 m²	Heiztage	304 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.263,9 m²	Heizgradtage	3634 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	4.392,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.675,5 m²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (l _c)	2,62 m	mittlerer U-Wert	1,170 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _g -Wert	76,18	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 108,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 108,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 178,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,71
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 189.100 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 119,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 186.727 kWh/a	HWB _{SK} = 118,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 16.147 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 267.950 kWh/a	HEB _{SK} = 169,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,77
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,27
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,31
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 35.984 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 303.934 kWh/a	EEB _{SK} = 192,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 353.631 kWh/a	PEB _{SK} = 223,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 331.414 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 209,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 22.217 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 74.343 kg/a	CO _{2eq,SK} = 47,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,74
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	31.01.2023
Gültigkeitsdatum	30.01.2033
Geschäftszahl	

ErstellerIn Arch. Dipl.-Ing. Bernhard Sommer

Unterschrift

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

4.3 Informationen des Eigentümers

4.3.1 Mietvertrag

Dem SV wurde zudem die letzte Seite dieses Vertrages mit Signatur beider Vertragspartner übermittelt.

<u>Vermieter:</u>	Modern Nord.M BauGmbH Angerer Bundesstraße 1c 2232 Deutsch Wagram
<u>Mieter:</u>	Solmaz Şahan geb.am 31.10.1992 dzt wohnhaft in Pöchlarn
<u>Mietobjekt:</u>	Wohnung Peitlgasse 11/1/13, 1210 Wien

MIETVERTRAG

§ 1 Mietgegenstand

1.

Die Vermieterin ist Eigentümerin der mit Liegenschaft EZ EZ585 zu 93/1549 Anteilen, Katastralgemeinde 01607 Großjedlersdorf II, untrennbar verbundenen Wohnung mit der Adresse Peitlgasse 11/1/13, 1210 Wien.

Diese Wohnung bildet den Gegenstand dieses Mietvertrages.

Das Gebäude, in welchem der Mietgegenstand gelegen ist, wurde aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet, weshalb das gegenständliche Mietverhältnis daher gemäß § 1 Abs. 4 Z. 3 MRG dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt.

2.

Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet ausschließlich zu

Wohnzwecken

den oben genannten Mietgegenstand bestehend aus Vorraum, 3 Zimmern, Abstellraum, Küche, sowie Bad und WC. Die Nutzfläche beträgt ca. 66,18 m². Die Vermietung des Objektes erfolgt ausschließlich zu dem oben genannten Zwecke.

3.

Jede Änderung des Mietzweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin, da ansonsten ein als vorzeitiger Kündigungsgrund vereinbarter Umstand gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG eintritt, der für die Vermieterin als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

§ 2 Mietzins und Nebenkosten

1.

Der vereinbarte monatliche Mietzins beträgt EUR 550,00

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d. § 21 MRG sowie alle anderen dem Mieter oder seinem Nutzen zugute kommenden Ausgaben, öffentliche Abgaben etc;
auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung zu leisten von

EUR 298,00

Seite 2 / 14

Insgesamt sind von der Mieterin monatlich zu bezahlen

EUR 848,00

2.

In diesem Mietzins ist gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten, da die Vermieterin umsatzsteuerpflichtig ist.

3.

Festgehalten wird, dass die o.a. Betriebskostenvorschrift die Kosten für das Warmwasser beinhaltet, nicht jedoch Strom.

Das Mietobjekt verfügt über einen eigenen Zähler für die Stromversorgung. Der Mieter ist sohin verpflichtet, direkte Verträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen, zu unterhalten und die notwendigen Erklärungen (zB Anmeldungen, Abmeldungen, Zählerstandbekanntgabe etc.) abzugeben. Ebenso trifft ihn auch die Verpflichtung zur direkten Bezahlung von Bezugs-, Bereitstellungskosten oder ähnlichen Ausgaben, die mit dem direkten Bezug von Strom oder Wasser in Zusammenhang stehen, wobei das Wasser gewöhnlicherweise als Betriebskosten verrechnet wird.

Sollten direkte Vertragsbeziehungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen nicht möglich sein, verpflichtet sich der Mieter, die Vermieterin vollkommen schad- und klaglos zu halten.

4.

Über die Vorauszahlung für die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten ist jährlich einmal durch die Vermieterin eine Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald der Vermieterin die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen durch die Hausverwaltung vorliegen, spätestens jedoch am 30.6. eines jeden Folgejahres, wobei dem Mieter auf sein schriftliches Verlangen Einsicht in die bezughabenden Belege zu gewähren ist.

Ergibt sich bei der Jahresabrechnung und beim Vergleich der tatsächlichen Ausgaben mit den vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen ein Fehlbetrag zulasten des Mieters, so ist dieser verpflichtet, den Fehlbetrag zu dem auf die Benachrichtigung/Fälligestellung folgenden Zinstermin neben der laufenden Miete zu entrichten.

Sollte sich jedoch ein Überschuss zugunsten des Mieters ergeben, so ist der Überschussbetrag nach Wahl der Vermieterin entweder dem Mieter spätestens zum nächsten Zinstermin zurückzuerstatten oder bei der nächsten fälligen Miete in Abzug zu bringen.

5.

Erhöhen sich die Betriebs- oder sonstigen Nebenkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, diese im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung des Vorauszahlungsanteils zu verlangen.

6.

Der Mieter verzichtet hiermit auf die Einrede der Verjährung einer allfällig unterlassenen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung durch die Vermieter.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1.

Miete und Nebenkosten (auch Fehlbeträge aus den jährlichen Abrechnungen gem. § 2 Pkt. 4) sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum 5. (Fünften) eines Monats für die Vermieterin kostenfrei auf folgende Kontoverbindung derart zur Überweisung zu bringen, dass die Vermieterin spätestens am Fälligkeitstag darüber verfügen können:

Kontoinhaber: Modern Nord.M BauGmbH,
IBAN: AT93 4300 0403 0071 8000
BIC: VBOEATWW
Bank: Volksbank

Ein 2-tägiges Respiro gilt als vereinbart. Sollte sich die Kontoverbindung der Vermieterin ändern, wird dies dem Mieter umgehend bekanntgegeben werden.

2.

Für den Fall des Zahlungsverzuges mit der Miete oder allfälligen Nebenkosten gelten 12 % Verzugszinsen p.a. als vereinbart.

3.

Der Mieter ist nicht berechtigt allfällige Gegenforderungen mit der Gesamtmiete (Mietzins, Betriebs- oder anderen Kosten) zu kompensieren und im Hinblick auf solche Gegenforderungen die Gesamtmiete ganz oder teilweise zurückzubehalten (Kompensationsverbot).

§ 4 Mietdauer

1.

Die Wohnung wurde am 01.08.2024 besichtigt und das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2025 und wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen, sodass es nach Ablauf von 3 (drei) Jahren, also mit Ablauf des 01.04.2028 endet.

2.

Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer gesonderten Erklärung oder Kündigung bedürfte, nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer. Eine Verlängerung ohne den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages ist ausgeschlossen.

§ 5 Kautio

1.

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin spätestens bei Unterfertigung dieses Mietvertrages eine Kautio von 3 Bruttomonatsmieten zu leisten.

2.

Die Kautio dient als Haftung für sämtliche aus dem Mietverhältnis entstehenden Ansprüche der Vermieterin gegen den Mieter, insbesondere rückständigem Mietzins, offenen Neben-/Betriebskosten, Ansprüche nach § 1111 ABGB, Kosten der gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsverfolgung sowie aus Schadenersatzansprüchen jeder Art. Der Mieter ist nicht berechtigt während des aufrechten Mietverhältnisses Mietzinse mit der Kautio aufzurechnen, sondern wird die Kautio erst nach Ende des Vertragsverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Mietgegenstandes abgerechnet. Die Rückzahlung der Kautio wird erst fällig, wenn der Mieter den Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zurückgestellt haben sollte.

3.

Für den Fall, dass während aufrechtem Mietverhältnis von Vermieterseite Gebrauch von der Kautio gemacht werden muss, verpflichtet sich der Mieter zur Aufzahlung der sich ergebenden Differenz (Verstoß bildet vereinbarten Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG). Sollte der Mieter dieser Aufzahlungspflicht nicht nachkommen, kann die Vermieterin das Mietverhältnis nach Mahnung und Setzung einer mindestens 14-tägigen Nachfrist aus wichtigem Grund einseitig auflösen oder die Aufzahlung einklagen.

§ 6 Zustand des Mietgegenstandes

1.

Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss eingehend besichtigt, geprüft bzw. von einem Fachmann prüfen lassen und bestätigt hiermit, dass sich der Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte in einem ordnungsgemäßen, gebrauchsfähigen und dem vereinbarten Mietzweck geeigneten Zustand befinden, weshalb der Mieter ausdrücklich auf Rechte aus § 1096 Abs. 1 Satz 2 ABGB verzichtet.

2.

Die Vermieterin übernimmt sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht keinerlei Gewähr für die Beschaffenheit, Zustand, und Größe des Mietgegenstandes.

3.

Der Mieter erklärt, aus allfälligen zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

4.

Sollte der Mieter im Mietgegenstand Veränderungen an Wand-, Bodenbelägen oder sonstigen Einrichtungen vornehmen, die nicht auf einen funktionsbeeinträchtigenden Zustand zurückzuführen sind und von der Vermieterin im Voraus schriftlich zu genehmigen sind, verpflichtet sich der Mieter daraus keine wie immer gearteten, insbes. finanziellen, Ansprüche abzuleiten (siehe auch § 9 Abs. 4). Vielmehr hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, da ansonsten die Vermieterin die Veränderungen auf Kosten des Mieters rückgängig machen darf.

§ 7 Versicherungspflicht

1.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder Veränderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Haftpflicht-, Feuer-, Glasbruch-, Sturm- und Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden durch die Vermieter bzw. die Hausverwaltung sowie der anteiligen Verrechnung der Versicherungsprämien an den Mieter (Betriebskosten) ab Beginn des Mietverhältnisses ausdrücklich zu.

2.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Versicherung des Innenbereiches des Mietgegenstandes sowie der Gegenstände im Mietgegenstand (zB Hausrat, Mobiliar, Küchengeräte etc.). Die abgeschlossene Versicherung muss der Vermieterin urkundlich binnen 4 Wochen ab Unterfertigung dieses Mietvertrages nachgewiesen werden.

3.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß des Mieters gegen die sich aus Pkt. 2 ergebende Versicherungspflicht einen für die Vermieterin wichtigen und bedeutsamen Umstand darstellt, der zu einer Kündigung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG berechtigt.

§ 8 Erhaltung/Instandhaltung der Mietsache

1.

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen (Näheres siehe § 14 Abs. 1).

2.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen, Küche und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die überlassenen Gebrauchsgegenstände, insbesondere eine allenfalls vorhandene Heiztherme und Küchenelektrogeräte, zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Der Mieter verzichtet auf allfällige Ersatzansprüche, die aus der allfälligen Erneuerung dieser o.b. Leitungen, Anlagen oder Gegenständen aufgrund der Aufwertung des Mietobjektes entspringen, sowohl für die Dauer des Mietverhältnisses als auch den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses.

Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, die Vermieterin aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

3.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben bzw. beheben zu lassen.

4.

Weiters hat sich der Mieter mit landesgesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungsverpflichtungen vertraut zu machen, sie zu erfüllen, die entstehenden Kosten direkt an das Überprüfungsorgan abzuführen und die Vermieterin schad- und klagslos zu halten.

§ 9 Benutzung der Mietsache

1.

Der Mieter bestätigt den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand erhalten zu haben und ist berechtigt, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen vertragsgemäß zu benützen und sind verpflichtet, sie pfleglich und schonend zu behandeln.

2.

Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin benutzen, da ansonsten der Mieter einen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG verwirklicht.

3.

Eine schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten jeglicher Art, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will. Ein Verstoß gegen die Anzeige- und Zustimmungseinholungsverpflichtung stellt ebenfalls einen Grund dar, der die Vermieterin zu einer Kündigung des Mietvertrages gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG berechtigt. Unabhängig davon, kann die Vermieterin die Wiederherstellung des vorigen Zustandes verlangen und, im Falle der Säumigkeit der Mieter, den vorigen Zustand auf Kosten des Mieters wiederherstellen lassen.

4.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann die Vermieterin die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Erfolgt dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum der Vermieterin über (siehe auch § 6 Abs. 4).

5.

Der Mieter ist verpflichtet, sich an die Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung zu halten und verpflichtet sich, die sich aus der Hausordnung ergebenden Verpflichtungen der Wohnungseigentümer, sprich der Vermieterin, für die Dauer des Mietverhältnisses zu erfüllen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung einen für die Vermieterin wichtigen und bedeutsamen Umstand darstellt, der zu einer Kündigung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG berechtigt.

Mit Unterfertigung dieses Mietvertrages bestätigt der Mieter die angeschlossene derzeit gültige Hausordnung erhalten zu haben.

6.

Die Haltung von Tieren jedweder Art ist dem Mieter in einvernehmlicher Abbedingung des § 1098 ABGB nicht gestattet.

7.

Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

8.

Das Aufhängen von Wäsche ist nur in den dafür vorgesehenen Räumen der Wohnhausanlage erlaubt. Im Mietobjekt selbst oder im Keller ist das Aufhängen von Wäsche zum Trocknen nicht gestattet.

9.

Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch den Mieter, wenn auch nicht schuldhaft, verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen im Objekt aufhalten oder es aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat der Mieter diesen unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.

10.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich durch einen befugten Gewerbsmann beseitigen zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß des Mieters gegen diese Verpflichtung einen für die Vermieterin wichtigen und bedeutsamen Umstand darstellt, der zu einer Kündigung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG berechtigt.

§ 10 Weitergabe

1.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die jedwede andere (entgeltliche oder unentgeltliche) Überlassung der Mietsache an Dritte ausdrücklich verboten und unzulässig ist. Davon ausgenommen ist das gesetzliche Mietrecht im Todesfall nach § 14 MRG.

2.

Eine davon abweichende Vereinbarung bzw. Zustimmung der Vermieterin bedarf der Schriftform. Auch eine allfällige Vereinbarung der Abweichung von der Schriftform ist zu Beweis Zwecken schriftlich zu treffen.

§ 11 Wertsicherung

1.

Der oben unter § 2 vereinbarte Mietzins wird wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise (VPI) 2020 oder einem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Nachfolgeindex, der an die Stelle des VPI tritt, sollte der VPI nicht mehr verlautbart werden. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat der Vertragsunterzeichnung verlautbarte Indexzahl.

2.

Der Mietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert.

3.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Mietzinses wird dem Mieter von der Vermieterin schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Mietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der Vermieterin spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

4.

Wird von der Vermieterin längere Zeit keine Indexnachberechnung vorgenommen, so ist darin kein Verzicht zu erblicken; für Indexbeträge, die älter als drei Jahre sind, wird ausdrücklich von Seiten des Mieters auf den Einwand der Verjährung verzichtet.

§ 12 Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses

Die Vertragsparteien sind zu einer sofortigen vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt und zwar:

1.

Die Vermieterin, insbesondere wenn die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG oder die im § 1118 ABGB normierten Umstände eintreten, wobei ein Verzug mit der Miete insbesondere auch dann vorliegt, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses, des Betriebs- oder Nebenkostenakontos, einer eventuellen (jährlichen) Betriebs- oder Nebenkostennachverrechnung säumig ist, und er von der Vermieterin unter Setzung einer mindestens 14 tägigen Nachfrist gemahnt worden ist, und

2.

der Mieter, wenn die im § 1117 ABGB normierten Umstände eintreten, wobei die Einschränkungen des § 8 dieses Mietvertrages gelten.

§ 13 Betreten der Mietsache durch die Vermieterin

Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und, sofern nicht Gefahr in Verzug vorliegen sollte, nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Rückgabe der Mietsache:

Der Mieter hat der Vermieterin die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, das heißt wie bei Mietbeginn übernommen – ausgenommen Beeinträchtigungen durch übliche und sachgemäße Abnutzung - gereinigt und geräumt von allen nicht den Mietern zum Gebrauch während des Mietverhältnisses überlassenen Fahrnissen und mit sämtlichen, auch den von den Mietern beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin – jedoch spätestens am Endtermin des Mietverhältnisses - zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

2.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser, Strom odgl.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist der Vermieterin bei der Übergabe auszuhändigen.

3.

Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen der Vermieterin vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

§ 15 Schriftform/Salvatorische Klausel

1.

Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Dies gilt aus Beweis-zwecken auch für ein allfälliges Abgehen vom Schriftformerfordernis.

2.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst allfälligen Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§ 16 Sonstige Klauseln

1.

Der Mieter wurden über die Bestimmungen des Energieausweisvorlagegesetzes (EAVG) belehrt. Danach ist die Vermieterin verpflichtet bei Vermietung von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Bestandnehmer (dem Mieter) einen Energieausweis binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 4 Abs. 1 EAVG). Wird dem Mieter entgegen dieser Bestimmung nicht bis spätestens vor Abgabe der Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung dieses Vertrages den beigegeführten Energieausweis erhalten zu haben.

2.

Für den Fall, dass diese Verpflichtung nicht schon von der Eigentümergemeinschaft bzw. bestehenden Hausverwaltung übernommen sein sollte, verpflichtet sich der Mieter gegenüber der Vermieterin für die Verpflichtungen gemäß § 93 StVO (Schneeräumung und Sicherungsmaßnahmen bei Glatteis im Winter und Säuberung von Verunreinigungen auf Gehsteig/Gehweg vor der Liegenschaft) Sorge zu tragen und übernimmt die korrespondierende Haftung. Er hält die Vermieterin diesbezüglich voll- kommen schad- und klaglos.

Sollte die Eigentümergemeinschaft bzw. bestehende Hausverwaltung Vorsehung dafür getroffen haben, sind die korrespondierenden Kosten vom Mieter zu übernehmen bzw. können diese im Wege der Nebenkosten nach § 2 des Mietvertrages weiterverrechnet werden.

3.

Dieser Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung errichtet, wobei eine für die Vermieterin und eine für den Mieter bestimmt ist.

4.

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung dieses Mietvertrages gleichzeitig, dass er 3 Schlüssel übergeben erhalten haben:

.....
.....
.....

Diese Schlüssel sind im Falle der Beschädigung oder des Verlustes durch den Mieter zu ersetzen bzw. zu erneuern und bei Beendigung des Mietverhältnisses in eben der übernommenen Anzahl zu retournieren, sofern es vorzeitig zu keiner weiteren Verlängerung des Mietverhältnisses kommen sollte.

5.

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

6.

Der Mieter stimmt ausdrücklich der Verwendung seiner in dieser Vereinbarung enthaltenen Daten zu. Für den Fall, dass er seinen Pflichten vereinbarungsgemäß und vollständig nachkommen sollte, wird die Vermieterin die von ihr verarbeiteten Daten des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses auf schriftliches Verlangen des Mieters sofort und unwiderruflich löschen.

7.

Die Parteien vereinbaren als Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten, die in Zusammenhang mit diesem Mietvertrag stehen, den Ort Wien.

8.

Eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, wird einvernehmlich ausgeschlossen.

§ 17 Kosten und Gebühren

1.

Eine Vergebührung dieses Mietvertrages entfällt (§ 33 TP5 Abs. 4 Z. 1 GebührenG).

Deutsch Wagram, 01.04.2025

.....
Ort, Datum

MODERN NORD.M BAU GMBH
ANGEBOTER BUNDESSTR. 1C
Solmaz Şahan
2032 DEUTSCH WAGRAM
NORDMANNBAU@GMX.AT

.....
Vermieterin
(Modern Nord.M BauGmbH)

.....
Mieter
(Solmaz Şahan)

Anlage zum Mietvertrag:

- Energieausweis
- Hausordnung

4.4 Fotoanhang



Foto 1



Foto 4

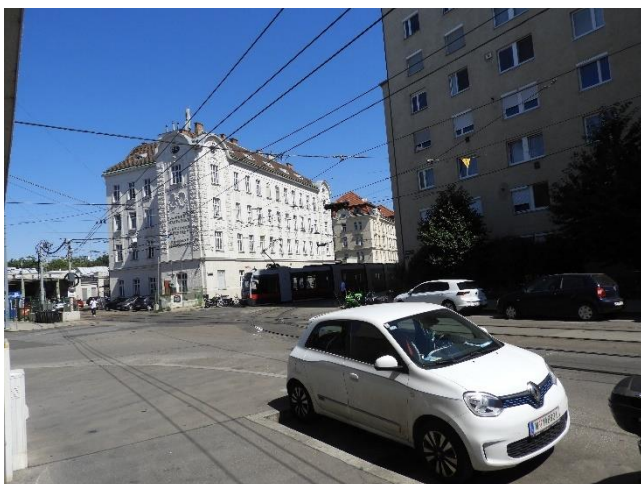


Foto 2 Umfeld



Foto 3 Umfeld



Foto 5



Foto 6



Foto 8



Foto 7



Foto 9



Foto 10



Foto 13



Foto 11

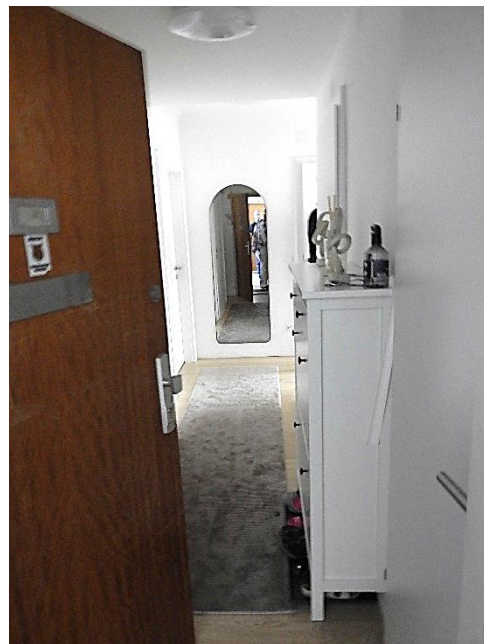


Foto 14

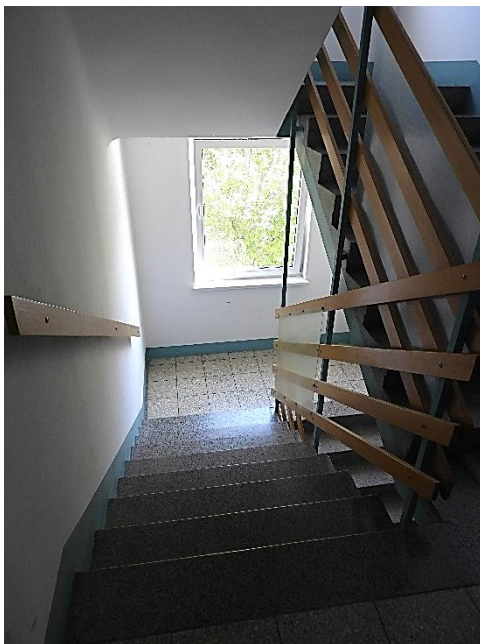


Foto 12



Foto 15



Foto 17



Foto 16



Foto 18



Foto 19



Foto 20

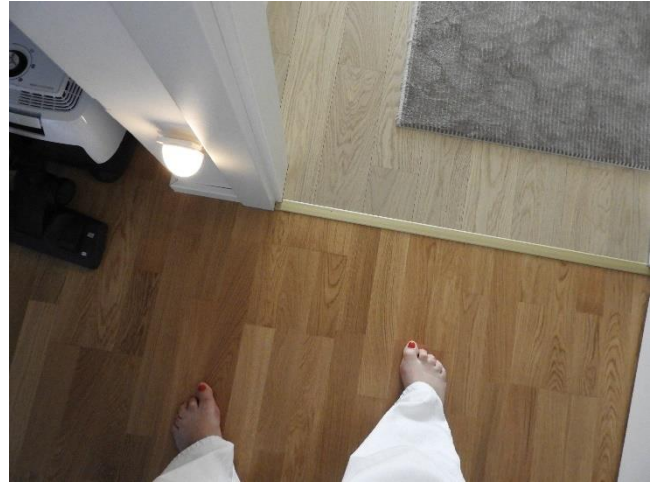


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 26



Foto 25



Foto 27



Foto 28



Foto 30



Foto 29

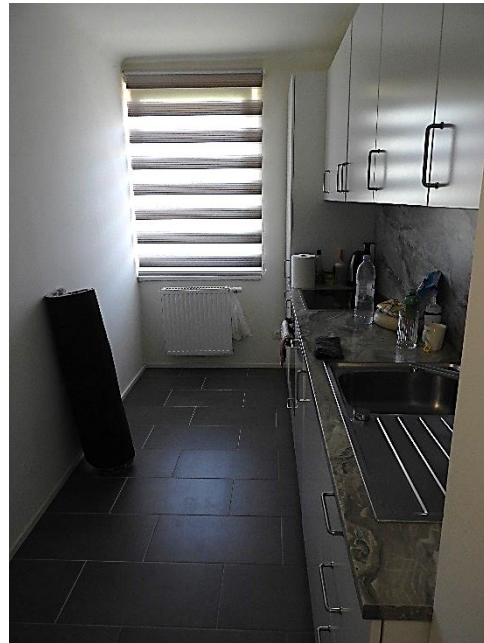


Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39

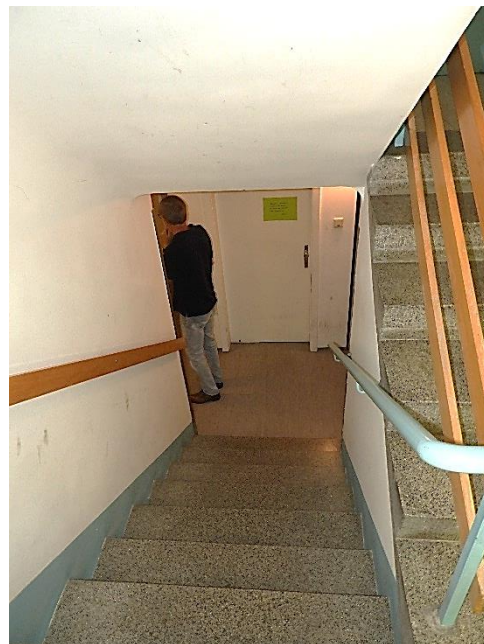


Foto 40



Foto 41



Foto 43



Foto 42