



KommR  
**Karl FICHTINGER**  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien und  
Immobilientreuhänder



## GUTACHTEN

**Zweck: Feststellung des Verkehrswertes der Wohnungen  
Waltergasse 3, Top 3, 4, 6, 1040 Wien,  
EZ 863, KG 01011 Wieden, Mindestanteile 157/1874**



**Auftraggeber: RA Dr. Ulla Reisch,  
als Insolvenzverwalterin im Konkurs der  
VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 1a,  
1030 Wien**

**GKZ: 9S 203/24b**

**Eigene GZ: 202437**

**Stichtag: 12.04.2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>ALLGEMEINE DATEN .....</b>	<b>3</b>
<b>I. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1. AUFTRAG .....	3
<b>II. GRUNDLAGEN DES GEGENSTÄNDLICHEN GUTACHTENS .....</b>	<b>3</b>
1. LOKALAUGENSCHEIN .....	3
2. GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 19.05.2024 .....	3
3. ÜBERMITTELTE UNTERLAGEN .....	3
4. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN DER STADT WIEN .....	3
5. VERGLEICHSPREISE .....	4
6. LITERATUR .....	4
7. INHALT, UMFANG UND GEWÄHR DES GUTACHTENS .....	4
<b>III. BEFUNDAUFNAHME .....</b>	<b>6</b>
1. ADRESSE .....	6
2. GRUNDBUCHSTAND UND GRÖÖÖ .....	6
3. WIDMUNG .....	7
4. LAGE UND FORM .....	7
a) Demographische Daten .....	9
b) Infrastruktureinrichtungen .....	10
c) Beurteilung der Wohnlage innerhalb des Bezirks .....	11
d) Grundstücksform .....	11
5. ANSCHLÜÖÖ .....	11
6. WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE .....	11
a) Wohnung/Büro Top 3 .....	11
b) Wohnung Top 4 .....	12
c) Wohnung Top 6 .....	12
7. BESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG UND ERHALTUNG .....	13
a) Wohnhaus allgemein .....	13
b) Wohnung/Büro Top 3 .....	14
c) Wohnung Top 4 .....	15
d) Wohnung Top 6 .....	17
<b>IV. GUTACHTEN .....</b>	<b>19</b>
1. ALLGEMEINES .....	19
2. BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES .....	19
a) Ermittlung des jährlichen Rohertrages .....	19
b) Bewirtschaftungskosten .....	19
c) Kapitalisierungszinssatz: .....	20
3. RECHENWEG ERTRAGSWERT .....	21
a) Büro/Wohnung Top 3 .....	21
b) Wohnung Top 4 .....	22
c) Wohnung Top 6 .....	22
4. VERKEHRSWERT DER GEGENSTÄNDLICHEN WOHNUNGEN .....	23
a) Verkehrswert Wohnung Top 3 .....	24
b) Verkehrswert Wohnung Top 4 .....	24
c) Verkehrswert Wohnung Top 6 .....	25
5. ANLAGEN .....	25
a) Grundbuchauszug .....	26
b) Grundrisspläne .....	27
c) Flächenwidmungsplan .....	31
d) Mietvertrag Top 3 .....	32
.....	32
e) Mietvertrag Top 4 .....	41
.....	41
f) Mietvertrag Top 6 .....	50

## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	RA Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalterin der VMF Vermögensverwaltungs GmbH Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien
<b>Liegenschaft</b>	Kennung: GA 202437 Waltergasse 3, Top 3,4,6, 1040 Wien, EZ 863, 01011 Wieden, gesamte Anteile: 157/1874, WE begründet
<b>Stichtag</b>	12.04.2024
<b>Sachverständige</b>	DI Wolfdietrich Ühleln, KR Karl Fichtinger
<b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b>	VMF Vermögensverwaltungs GmbH Heinrich Bablik- Straße 17, 2345 Brunn am Gebirge, 202/1164 Anteile

Alle Preise sind angegeben in Euro und ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer.

## I. Allgemeines

### 1. Auftrag

Am 14.05.2024 einlangend, wurden die Verfasser dieses Gutachtens von RA Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalterin der VMF Vermögensverwaltungs GmbH beauftragt den Wert von insgesamt 157/1874 Anteilen der Liegenschaft mit EZ 863, KG 01011 Wieden und der Adresse Waltergasse 3, Top 3,4,6, 1040 Wien, zu ermitteln. Dabei soll der Verkehrswert der Eigentumswohnungen zum Stichtag 12.04.2024 festgestellt werden.  
Die Preise sind exkl. MwSt. angegeben.

## II. Grundlagen des gegenständlichen Gutachtens

### 1. Lokalaugenschein

Eine Begehung der Liegenschaft wurde am 09.06.2024 von 12:00 bis 12:30 durchgeführt, anwesend waren:  
Die verfassenden Sachverständigen DI W. Ühleln, KR Karl Fichtinger  
Es konnte keine Besichtigung der Wohnungen gemacht werden, da kein Zutritt möglich war.  
Fotos der Hausanlage wurden gemacht.

### 2. Grundbuchsauszug vom 19.05.2024

Anlage 1 unter 6.a

### 3. Übermittelte Unterlagen

Eine Kopie der Verkaufspläne wurde übergeben. (Anlage 2)

### 4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

Anlage 3 unter 6.c

## 5. Vergleichspreise

Einsicht in die Urkundensammlung beim BG Innere Stadt

Auskünfte aus dem Kreis der Sachverständigen für das Immobilienwesen

Immobilienpreisspiegel 2020 bis 2023

## 6. Literatur

- Ross – Brachmann – Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag 1997
- Naegeli/Wenger  
Der Liegenschaftenschätzer; Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 1997
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen, Austrian Standards International, 2022, Wien
- Heimo Kranewitter  
Liegenschaftsbewertung, Manz'sche Verlagsbuchhandlung, 7. Auflage 2017
- Bienert/Funk (Hrsg)  
Immobilienbewertung Österreich; ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage 2014
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH 10. Auflage, 2023
- Stabentheiner  
LBG; Manz Verlag, 2005

## 7. Inhalt, Umfang und Gewähr des Gutachtens

- Das gegenständliche Objekt wurde besichtigt und begangen, für die Feststellung der Nutzflächen wurden die vorhandenen Planunterlagen herangezogen. Eine Überprüfung der Nutzfläche in natura erfolgte nicht, sollte eine Naturmaßaufnahme andere Flächen hervorbringen, behält sich der verfassende Gutachter eine Ergänzung oder Änderung des Gutachtens vor.
- Der Bau- und Erhaltungszustand wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Begehung festgestellt. Es wurden keine tiefgehenden Untersuchungen des Bauzustandes und der technischen Einrichtungen durchgeführt, die Funktionalität von Heizung, Elektroinstallationen etc. wird vorausgesetzt.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Aussagen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.
- Der Grund wurde nicht auf Kontaminierungen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen

Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen.

Der verfassende Gutachter hat jedoch eine Anfrage bei dem vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster für das gegenständliche Grundstück durchgeführt, wobei die Information erteilt wurde, dass dieses Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurden lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Lokalausganschein auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

- Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweist der verfassende SV darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine von der Gemeinde dinglich gegen jeden Eigentümer durchsetzbaren Abgabenrückstände vorliegen, wie z.B. Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, etc.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mit bewertet.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten und Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens, oder eine Neubewertung vor.

### III. Befundaufnahme

#### 1. Adresse

Die zu bewertende Liegenschaft hat die Adresse Waltergasse 3, Top 3,4,6, 1040 Wien

#### 2. Grundbuchstand und Größe

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden

EINLAGEZAHL 863

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2915/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424		GST-Fläche	670	
		Bauf.(10)	391	
		Bauf.(20)	279	Waltergasse 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

3 a 5944/1980 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 424

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

83 ANTEIL: 31/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345

a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, ER 3

b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht

c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

84 ANTEIL: 60/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345

a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4, Garten  
Top 4, ER 5

b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht

c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

85 ANTEIL: 66/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345

a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6, ER 20

b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht

c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

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

18 a 6712/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 gem. Punkt VII und VIII

Wohnungseigentumsvertrag 2021-05-17

19 auf Anteil B-LNR 83 84 85

a 8869/2021 Pfandurkunde 2021-07-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.600.000,--

für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)

b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

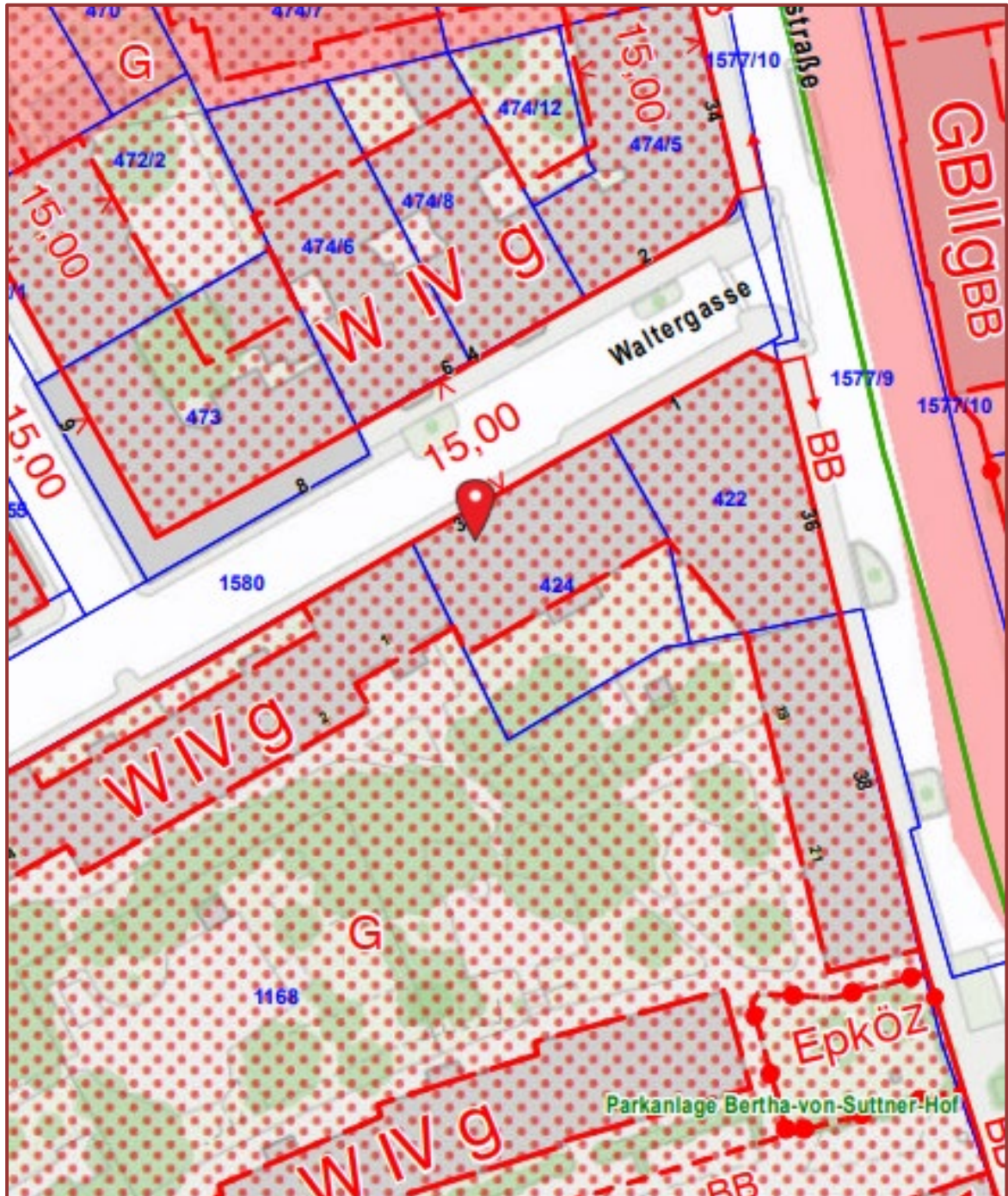
\*\*\*\*\*

Grundbuch 19.05.2024 18:38:16

eingetragen. Details siehe 6.a

### 3. Widmung

Entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, handelt es sich um Wohngebiet Bkl. IV g, max. 21 m hoch, Trakttiefe 14 m.



### 4. Lage und Form

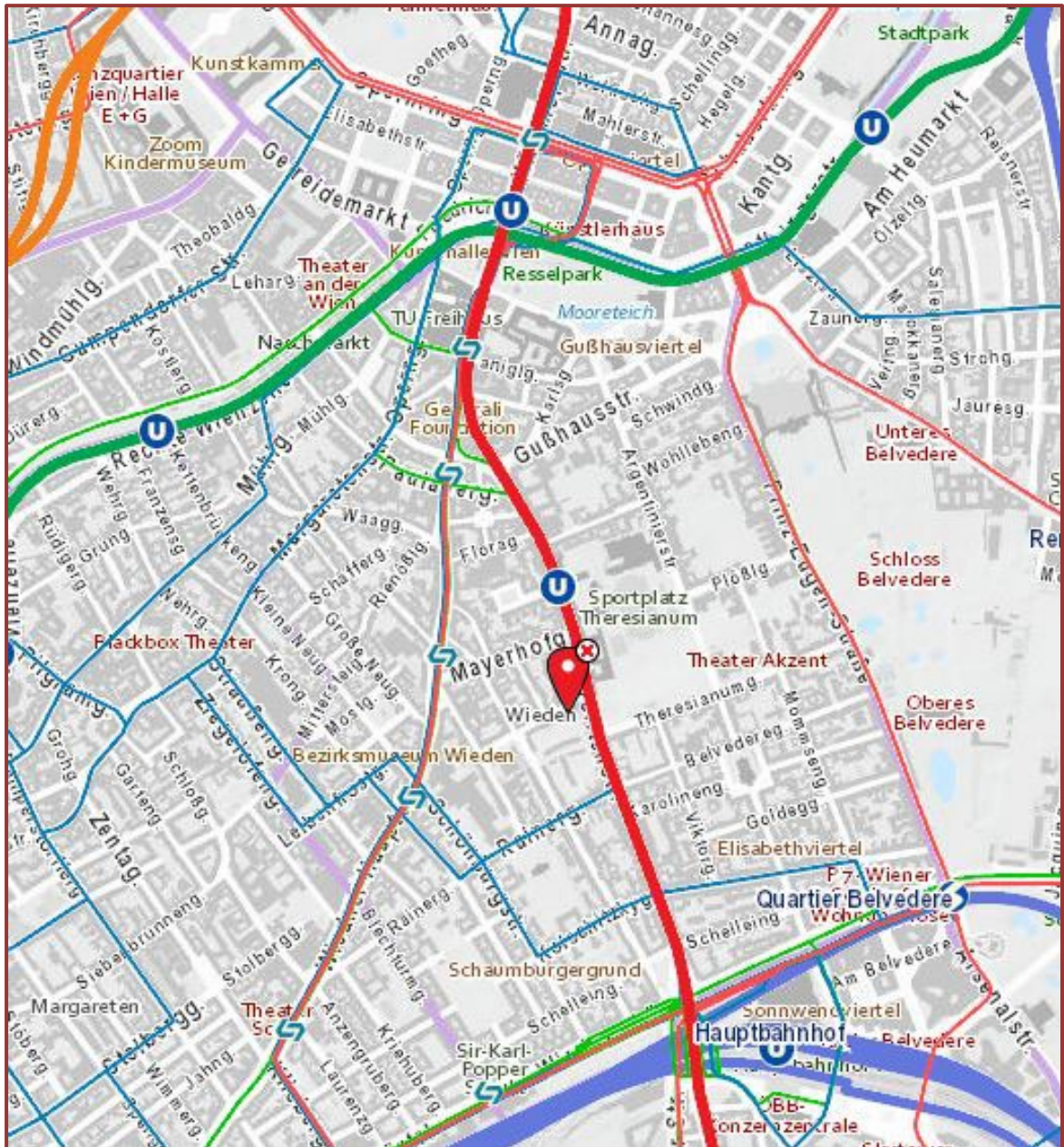
Die Liegenschaft befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit einer Straßenlänge von ca. 26 m und einer Tiefe von ca. 25m, in der Waltergasse 3, einer Nebenstraße der Favoritenstraße (Höhe Theresianum,) 120 m stadtauswärts vom U1-Ausgang Mayerhofgasse. Das Grundstück mit einer Größe von 670 m<sup>2</sup> liegt zwischen Favoritenstraße und der ca. 350 m entfernten Wiedner Hauptstraße. Der Karlsplatz an der 2er Linie und der

Naschmarkt sind nur ca. 1000 m entfernt, womit klar wird, dass es aufgrund der zahlreichen Geschäfte in der nächsten Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur gibt.

Individual-Verkehr: Der Anschluss an das Individualverkehrsnetz erfolgt einerseits über die Favoritenstraße nach Norden zum Stadtzentrum und nach Süden Richtung Hauptbahnhof, Gürtel und die Stadtautobahn A-23.

Aufgrund der zentralen Lage im 4. Bezirk kann man sagen, dass es sich um eine sehr gute Lage handelt. Geschäfte, die für den täglichen Lebensunterhalt erforderlich sind, Supermarkt, Einkaufszentrum, Restaurants, Post und Bank findet man in kurzer Gehdistanz.

Der nachfolgende Kartenausschnitt dokumentiert die öffentliche Verkehrsanbindung.



## a) Demographische Daten

	Bezirk Wien 4. Wieden	Mikroraster 250x250m	Wien
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung <sup>1</sup> )	33 633 (21%)	1 549 (21%)	1 982 097 (13,5%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	47,7%	48,3%	53,5%
EU	62,9%	61,5%	65,8%
Nicht-EU	37,1%	38,5%	34,2%
<b>Gebäude und Wohnungen</b>			
Anzahl der Gebäude <sup>2</sup> gesamt	1 515	57	184 370
Anzahl der Wohngebäude <sup>3</sup>	1 187 (78,3%)	49 (86%)	156 086 (84,7%)
Anzahl der Wohnungen <sup>4</sup> (pro Wohngebäude)	19 415 (16,4)	932 (19)	1 100 442 (7,1)
<b>Kaufkraft</b>			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen <sup>5</sup>	€ 2.315,01	-	€ 2.140,62
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich <sup>6</sup>	108,14	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria  
 Datenstand: 2023 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

<sup>1</sup> Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

<sup>2</sup> Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

<sup>3</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

<sup>4</sup> Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

<sup>5</sup> Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

<sup>6</sup> Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

## b) Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

### *Bildungseinrichtungen:*

Bibliothek:	62 m
Fahrschule:	327 m
Kindergarten:	101 m
Musikschule:	1250 m
Schule:	148 m
Sprachschule:	2220 m
Universität / Hochschule:	305 m

### *Nahversorgung:*

Bäckerei:	107 m
Drogerie:	429 m
Fleischer:	348 m
Gemischtwaren:	204 m
Getränkeverkauf:	679 m
Konditorei:	625 m
Supermarkt:	143 m
Süßwaren:	925 m

### *Gesundheitsversorgung:*

Apotheke:	238 m
Arzt:	82 m
Klinik:	1780 m
Krankenhaus:	715 m
Rettungsstützpunkt:	1240 m
Seniorenwohnheim:	2350 m
Tierarzt:	264 m
Zahnarzt:	622 m

### *Sonstiges:*

Bank:	263 m
Bankomat:	265 m
Friseur:	223 m
Polizeidienststelle:	381 m
Postamt:	402 m
Rechtsanwalt:	345 m
Versicherung:	626 m
Wechselstube:	1380 m

Datenquelle: © OpenStreetMap contributors  
Datenstand: halbjährlich aktuell

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Gehdistanz erreichbar oder die Erreichbarkeit von zentralen- und Freizeit-Einrichtungen beträgt weniger als 5 Minuten Fahrzeit im motorisierten Verkehr.

Man kann sagen, dass eine sehr gute Infrastruktur besteht.

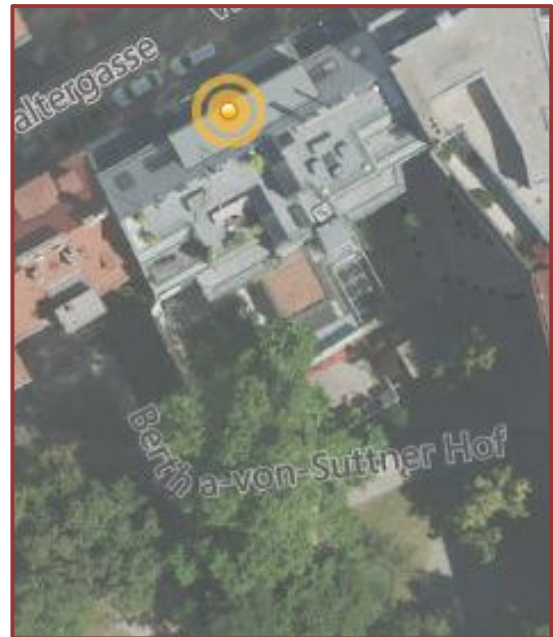
### c) Beurteilung der Wohnlage innerhalb des Bezirks

Die Wohnlage nahe dem Zentrum von Wien in einer 5-teiligen Bewertungsskala von ausgezeichnet – sehr gut – gut – mittel – mäßig, würde wie folgt aussehen:

Nach Meinung der Sachverständigen kann man die Wohnlage in der Waltergasse als **sehr gut** bezeichnen.

### d) Grundstücksform

Auf einem ebenen, eher rechteckigen Grundstück mit einer Länge von ca. 26 m an der Waltergasse und einer Tiefe von 25 m steht ein komplett aufwändig saniertes und teilweise mit neuen Grundrissen ausgestattetes Mittelzinshaus mit 7 Wohnebenen und 20 Wohnungen.



## 5. Anschlüsse

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, das heißt, dass es Strom-, Gas-, Wasser-, Kanal- und Kommunikationsanschlüsse gibt. Die Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung der gegenständlichen Wohnung erfolgen über eine Gaszentralheizung. Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit Klimageräten ausgestattet.

## 6. Wohnungseigentumstaugliche Objekte

### a) Wohnung/Büro Top 3

Die zu bewertende Einheit liegt im EG und ist straßenseitig ausgerichtet.

Derzeit wird die Einheit als Büro unbefristet vermietet. Sie hat eine berechnete Wohnfläche von ca. 36,86 m<sup>2</sup>, einen Mindestanteil 31/1874 NW und besteht aus Vorraum, Bad/WC, Zimmer. Ein Kellerabteil ist als Zubehör zur Wohnung parifiziert.

Die Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnflächenermittlung Waltergasse 3 T 3; Flächen lt. NWGA v. 28.01.2021				
Ebene	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	anteilig %	Fläche (m <sup>2</sup> )
EG	Vorraum/Küche			6,83
	Bad/WC			2,73
	Zimmer			27,30
<b>Summe</b>				<b>36,86</b>
<b>berechnete Wohnfläche</b>				<b>36,86</b>

## b) Wohnung Top 4

Die zu bewertende Einheit liegt im EG und verfügt über Terrasse und Eigengarten.

Die Einheit ist unbefristet vermietet. Sie hat eine berechnete Wohnfläche von 67,92 m<sup>2</sup>, einen Mindestanteil 60/1874 NW und besteht aus Vorraum, Wohnküche, Bad/WC und Schlafzimmer. Die vor dem kleinen Eigengarten (46,47 m<sup>2</sup>) liegende Terrasse hat eine Größe von 22,69 m<sup>2</sup>. Ein Kellerabteil ist als Zubehör zur Wohnung parifiziert.

Die Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Wohnflächenermittlung Walterg.3 T 4; Flächen lt. NWGA v. 28.01.2021</b>				
<b>Ebene</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>anteilig %</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>EG</b>	Vorraum			1,75
	Wohnküche			28,76
	Bad + WC			7,35
	Zimmer			19,74
<b>Summe</b>				<b>57,60</b>
	Terrasse	22,69	25%	5,67
	Garten	46,47	10%	4,65
<b>Summe Terrassen</b>		<b>69,16</b>		<b>10,32</b>
<b>berechnete Wohnfläche</b>				<b>67,92</b>

Die berechnete Wohnfläche ergibt 67,92 m<sup>2</sup>, die für die Bewertung herangezogen wird.

## c) Wohnung Top 6

Die zu bewertende Einheit liegt im 1.OG.

Die Einheit ist unbefristet vermietet. Sie hat eine berechnete Wohnfläche von 68,51 m<sup>2</sup>, einen Mindestanteil 66/1874 NW und besteht aus Vorraum, WC, AR, Wohnküche, Bad und Schlafzimmer. Ein Kellerabteil ist als Zubehör zur Wohnung parifiziert.

Die Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Wohnflächenermittlung Waltergasse 3 T 6; Flächen lt. NWGA v. 28.01.2021</b>				
<b>Ebene</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>anteilig %</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.OG</b>	Vorraum			5,74
	WC			2,01
	AR			2,39
	Wohnküche			33,00
	Bad			7,21
	Zimmer			18,16
<b>Summe</b>				<b>68,51</b>
<b>berechnete Wohnfläche</b>				<b>68,51</b>

## 7. Beschreibung, Ausstattung und Erhaltung

### a) Wohnhaus allgemein

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1855 errichtet und zwischen 2018 und 2020 im Zuge eines DG-Ausbaues generalsaniert. Dabei wurde aus statischen Gründen eine neue Stahlbetonfundamentplatte im KG installiert.

Bauweise: Massivbauweise, Ziegelmauerwerk; Geschoßdecken Doppelbaumdecken und im Dachgeschoß Stahlbetondecken;

Dach: neue Holz/Stahlkonstruktion, Flachdächer mit Elastomer Bitumenbahn, Gaube mit Aluminiumblecheindeckung,

Steildach mit Eternitdeckung über wärmegeämmter Holzkonstruktion ausgeführt; Fenster: Holzfenster mit, 3-fach Isolierverglasung, Dachflächenfenster: Velux Holz/Alu, 3-fach Isolierverglasung;

Heizung: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung mit Raumthermostat.

Böden: Steinzeugfliesen in den Nassräumen, Parkett in den Aufenthaltsräumen

Wohnungsstation für Warmwasser und FB-Heizung: Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.

Die Aufenthaltsräume sind klimatisiert.

Die Aufzugsanlage ist maschinenraumlos mit Riemenantrieb behindertengerecht ausgeführt.

Außenanlagen: Gartenflächen im EG, Verlegung eines Rollrasens.



## b) Wohnung/Büro Top 3

Die Wohnung/das Büro liegt im EG. Die Fenster sind straßenseitig ausgerichtet.

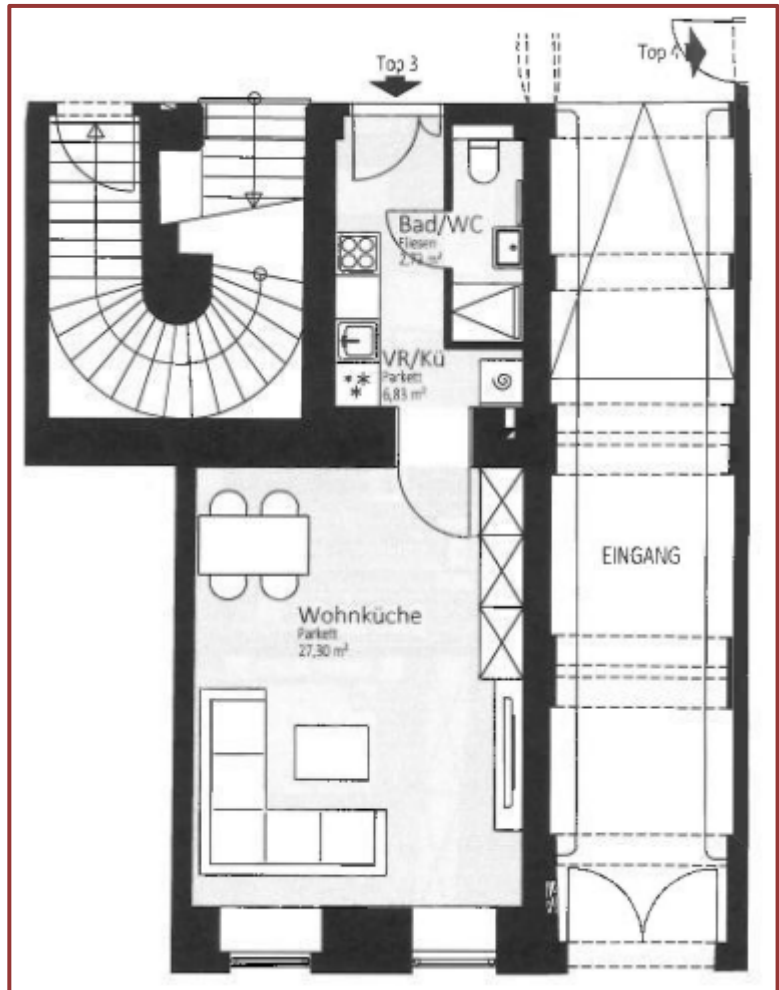
Man betritt sie über einen **Vorraum/Küche** (6,83 m<sup>2</sup>), von dem links das **Bad/WC** (2,73 m<sup>2</sup>) zu betreten ist. Vom Vorraum gelangt man in das straßenseitig gelegene **Zimmer/Wohnküche** (27,30 m<sup>2</sup>). Insgesamt ergibt sich eine **berechnete Wohnfläche** von 36,86 m<sup>2</sup>.

Die Einheit Top 3 ist als Büro an die Mieterin Valerie M. Voithofer mit Vertragsbeginn 01.01.2022, und Verrechnung ab 01.01.2023 um netto € 222,27/Monat, **unbefristet vermietet**, was einer Miete von € 6,03/m<sup>2</sup> entspricht, wenn man von einer Wfl. von 36,86 m<sup>2</sup> ausgeht. Im Mietvertrag ist unrichtigerweise angegeben, dass es

sich um ein Gebäude, das nach dem 09.05.1945 errichtet worden sei, und somit zu einem frei vereinbarten Mietzins zu vermieten sei, handelt.

Der Mietvertrag ist unter 6.d Anlagen ersichtlich.

Die Mietzinsabrechnung folgt auf der nächsten Seite.

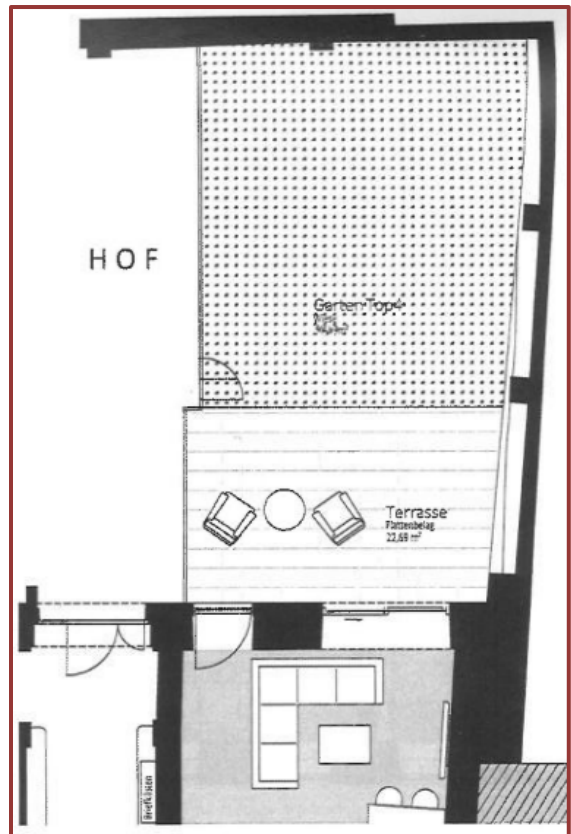
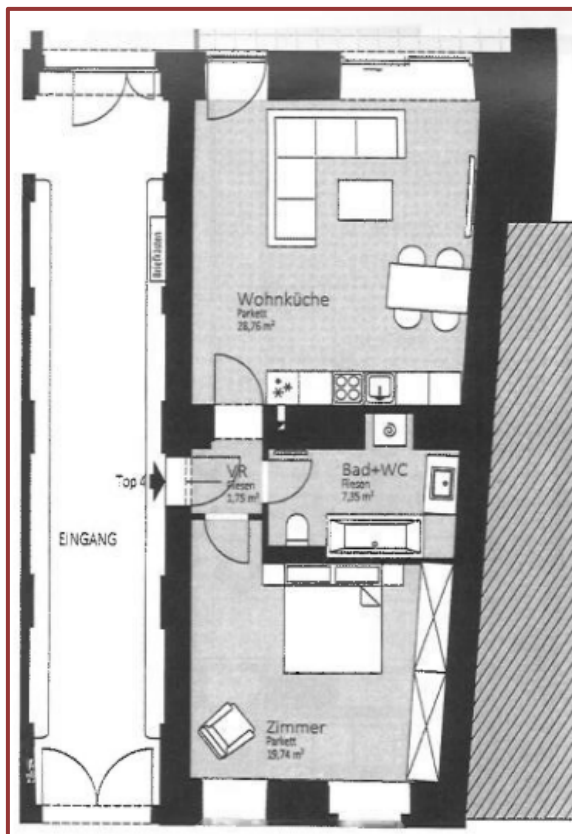


EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
<b>BE-Nr. 38 Valerie Maire Voithofer</b>					
<b>Top-Nr. 3</b>					
Nutzungsart:	Büro		Geschoß:	-	
Adresse:	1040 Wien, Waltergasse 3		Stiege/Tür-Nr.:	/3	
Kunden-Nr.:	01192 0038 001	Art:	Mieter(in)		
Nutzfläche:	36,86 m <sup>2</sup>				
Vertragsbeginn:	01.01.2022	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.01.2023	Kündungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				
<b>Vorschreibungsart: Einzelverrechnung</b>					
19992	Betriebskostenabrechnung Nachzahlung UST 20%	Direktwert		20	112,87
Summe	Einzelverrechnung		(Netto:	112,87)	<b>135,44</b>
<b>Vorschreibungsart: Standardvorschreibung</b>					
12	Hauptmietzins	Direktwert	VO	20	<b>222,27</b>
10002	Betriebskosten UST 20%	Direktwert		20	81,09
Summe	Standardvorschreibung		(Netto:	303,36)	<b>364,03</b>
<b>Summe</b>			(Netto:	416,23)	<b>499,47</b>

### c) Wohnung Top 4

Die Wohnung liegt im EG und verfügt über Terrasse und Eigengarten. Die Fenster sind garten- und straßenseitig ausgerichtet.

Man betritt sie über einen kleinen **Vorraum** (1,75 m<sup>2</sup>), der geradeaus in das **Bad mit WC** (7,35 m<sup>2</sup>) führt. Rechts befindet sich das straßenseitige **Schlafzimmer** (19,74 m<sup>2</sup>). Links vom Vorzimmer betritt man die gartenseitige **Wohnküche** (28,76 m<sup>2</sup>) mit der davorliegenden **Terrasse** (22,69 m<sup>2</sup>), die in den **Garten** (46,47 m<sup>2</sup>) übergeht.





Die Einheit Top 4 ist als Wohnung an den Mieter Julian Seiler mit Vertragsbeginn 01.05.2022, und Verrechnung ab 01.01.2023 um netto € 801,46/Monat, **unbefristet vermietet**, was einer Miete von € 13,90/m<sup>2</sup> entspricht, wenn man von einer Wohnfläche von 57,60 m<sup>2</sup> im Mietvertrag ausgeht. Die verfassenden Sachverständigen greifen aber bei ihren Berechnungen auf die berechnete Wohnfläche von 67,92 m<sup>2</sup> zurück, einem Mietpreis von € 11,80/m<sup>2</sup> entsprechend, was einer Mietzinsüberprüfung standhalten könnte. Im Mietvertrag ist unrichtigerweise angegeben, dass es sich um ein Gebäude, das nach dem 09.05.1945 errichtet worden sei, und somit zu einem frei vereinbarten Mietzins zu vermieten sei, handelt.

Der Mietvertrag ist unter 6.d Anlagen ersichtlich.

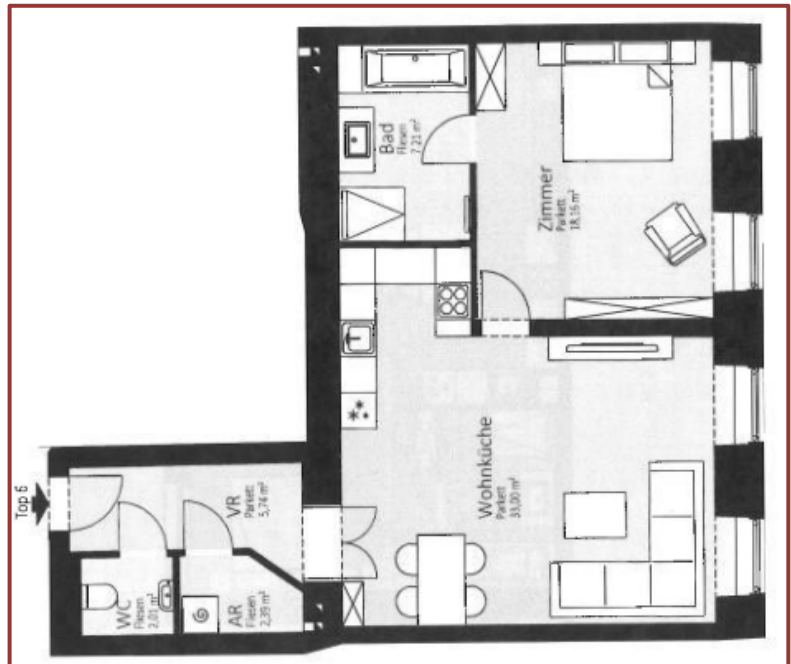
<b>BE-Nr.</b>	<b>39</b>	<b>Julian Seiler</b>			
<b>Top-Nr.</b>	<b>4</b>				
Nutzungsart:	Wohnung	Geschoß:	-		
Adresse:	1040 Wien, Waltergasse 3	Stiege/Tür-Nr.:	/4		
Kunden-Nr.:	01192 0039 001	Art:	Mieter(in)		
Nutzfläche:	57,60 m <sup>2</sup>				
Vertragsbeginn:	01.05.2022	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.01.2023	Kündungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				
<b>EP-Nr.</b>	<b>Entgeltposten</b>	<b>Verteilungsschlüssel</b>	<b>Index Menge</b>	<b>USt %</b>	<b>Betrag</b>
Vorschreibungsart: Einzelverrechnung					
19991	Betriebskostenabrechnung Nachzahlung USt 10%	Direktwert		10	176,37 17,64
Summe	Einzelverrechnung			(Netto: 176,37)	<b>194,01</b>
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	<b>Hauptmietzins</b>	Direktwert	VO	10	<b>801,46</b>
10001	Betriebskosten	Direktwert		10	115,20
11002	Betriebskosten Heizung	Direktwert		20	54,58
14051	Betriebskosten Warmwasser USt 10%	Direktwert		10	15,74 93,24
	USt 20%				10,92
Summe	Standardvorschreibung			(Netto: 986,98)	<b>1.091,14</b>
<b>Summe</b>				(Netto: 1.163,35)	<b>1.285,15</b>

### d) Wohnung Top 6

Die Wohnung liegt im 1.OG.  
 Die Fenster sind straßen-  
 seitig ausgerichtet.

Man betritt sie über einen  
**Vorraum** (5,74 m<sup>2</sup>), wo  
 rechts **WC** (2,01 m<sup>2</sup>) und  
**Abstellraum** (2,39 m<sup>2</sup>) lie-  
 gen. Geradeaus gelangt  
 man in die **Wohnküche**  
 (33,00 m<sup>2</sup>) an die sich das  
 ebenfalls straßenseitige  
**Schlafzimmer** (18,16 m<sup>2</sup>)  
 anschließt.

Die Einheit Top 6 ist als  
 Wohnung an die Mieterin  
 Valerie M. Voithofer mit



Vertragsbeginn 01.01.2022 und Verrechnung ab 01.01.2023 um netto € 397,74/Monat, **unbefristet vermietet**, was einer Miete von € 5,80/m<sup>2</sup> entspricht, wenn man von einer Wfl. von 68,51 m<sup>2</sup> ausgeht. Im Mietvertrag ist unrichtigerweise angegeben, dass es sich um ein Gebäude, das nach dem 09.05.1945 errichtet worden sei, und somit zu einem frei vereinbarten Mietzins zu vermieten sei, handelt. Die Miethöhe, die dem Richtwertmietzins unterliegen müsste, liegt deutlich unter der Höhe des Richtwertes von € 6,67/m<sup>2</sup>, wobei hier noch kein Lagezuschlag oder Zuschlag für Ausstattung und Lage im Haus etc. (entsprechend RWG) berücksichtigt sind.

Der Mietvertrag ist unter 6.d Anlagen ersichtlich.

Nachfolgend die Mietzinsabrechnung.

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
<b>BE-Nr. 40 Valerie Maire Voithofer</b>						
<b>Top-Nr. 6</b>						
Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß:	-		
Adresse:	1040 Wien, Waltergasse 3		Stiege/Tür-Nr.:	/6		
Kunden-Nr.:	01192 0040 001	Art:	Mieter(in)			
Nutzfläche:	68,51 m <sup>2</sup>					
Vertragsbeginn:	01.01.2022	Befristung:	-		Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.01.2023	Kündungsverzicht bis:	-			
Zahlungsart:	Zahlschein					
Vorschreibungsart:	Einzelverrechnung					
19991	Betriebskostenabrechnung Nachzahlung UST 10%	Direktwert			10	189,54
						18,95
Summe	Einzelverrechnung				(Netto: 189,54)	<b>208,49</b>
Vorschreibungsart:	Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert		VO	10	<b>397,74</b>
10001	Betriebskosten	Direktwert			10	150,72
15001	Betriebskosten Lift	Direktwert			10	13,70
	UST 10%					56,22
Summe	Standardvorschreibung				(Netto: 562,16)	<b>618,38</b>
<b>Summe</b>					(Netto: 751,70)	<b>826,87</b>

Das nachfolgende Foto zeigt die Lage der gegenständlichen Wohnungen im Haus.



Zusammenfassend muss man die Wohnungen aufgrund der aufwändigen Gesamtsanierung und dem von außen erkennbaren sehr guten Gesamtzustand des Wohnhauses als sehr gut gepflegt beurteilen, der Zustand der Wohnung in einer 5-teiligen Bewertungsskala von **ausgezeichnet - sehr gut - gut - mittel - mäßig**, würde wie folgt aussehen: Der Bauzustand der Wohnungen ist als **sehr gut** zu bezeichnen, man kann von einer pfleglichen Behandlung sprechen.

## IV. Gutachten

### 1. Allgemeines

- Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.
- Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
- Der Verkehrswert von vermieteten Objekten wird in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da es sich um eine Liegenschaft handelt, die einen Ertrag abwirft. Man geht davon aus, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht.
- Im speziellen Fall wird das abgekürzte Ertragswertverfahren angewendet, wo bei sehr langer Restnutzungsdauer des Gebäudes auf die Verzinsung des Bodenwertes verzichtet wird, da der Bodenwert bei derartiger Restnutzungsdauer eine zu vernachlässigende Größe darstellt und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen als Barwert einer jährlich nachschüssigen Rente auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

### 2. Berechnung des Ertragswertes

Es werden folgende Parameter angesetzt

#### a) Ermittlung des jährlichen Rohertrages

Grundlage für die Ermittlung des jährlichen Rohertrages ist die Mietzinsliste der gegenständlichen Wohnungen, wo der tatsächliche Nettomietzins angegeben ist.

#### Jahresroherträge

<b>Top 3 EG, Büro, Voithofer</b>	
36,86 m <sup>2</sup> à monatlich 6,03 (effektiv)	2.667,19
<b>Top 4 EG, Wohnung, Seiler</b>	
67,92 m <sup>2</sup> à monatlich 11,80 (effektiv)	9.617,47
<b>Top 6 1.OG, Wohnung Voithofer</b>	
68,51 m <sup>2</sup> à monatlich 5,80 (effektiv)	4.768,30

#### b) Bewirtschaftungskosten

Dazu gehören:

**Verwaltungskosten**, die nicht in den Betriebskosten enthalten sind und sich auf Kosten beziehen, die abseits der Hausverwaltung die Planung und Überwachung der Instandhaltung,- Wartungs- und Pflegearbeiten, Organisation von Personalangelegenheiten, Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr betreffen. Sie werden mit € 160,-/a pro Wohnung von der HV Teamneunzehn verrechnet.

**Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten**: machen bei Zinshäusern üblicherweise zwischen 1,0 und 2,0 % der Herstellungskosten aus. Im speziellen Fall werden die Kosten für die Reparaturrücklage gem. § 31 WEG zum Ansatz gebracht, die in der Größenordnung von € 0,8 - 1,0/m<sup>2</sup> Wfl. eingehoben werden.

**Mietausfallswagnis**: berücksichtigt die Ertragsminderung, bei Uneinbringlichkeit von Mieten, oder Leerstehung des Mietgegenstandes. Das Mietausfallswagnis wird in Prozenten des Rohertrages berechnet und schwankt bei Wohnobjekten von 2 % bis zu

4 % bei gewerblich genutzten Objekten. Im speziellen Fall setzen die verfassenden Sachverständigen das Mietausfallswagnis symbolisch mit 0,1 % an, weil im Fall der Aufkündigung des unbefristeten Mietvertrages der Wert der Wohnung deutlich steigen würde und ein Verkauf kein Problem wäre.

### c) Kapitalisierungszinssatz:

Es ist dies die zentrale Rechengröße beim Ertragswertverfahren. Er drückt die Verzinsung aus, die ein Anleger für sein investiertes Kapital erwarten kann.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Man kann ganz einfach sagen, dass ein geringes Risiko eine kleine Verzinsung bringt und ein großes Risiko eine hohe Verzinsung bringt.

Zum Herleiten eines Ertragswertes wird dieser Zinssatz zur Diskontierung des verbleibenden Reinertrages eines Gebäudes herangezogen.

Bei Mietwohnhäusern liegt in Abhängigkeit von der Lage (sehr gute Lage - geringes Risiko, entspricht niedrige Verzinsung) der Kapitalisierungszinssatz gegenwärtig bei ca. 0,5 % bis 2,5 %.

Entsprechend höhere Zinssätze haben Liegenschaften mit höherem Risiko, wie beispielsweise Bürogebäude, Gewerbeimmobilien, Lager und Logistikimmobilien.

Bei Eigentumswohnungen galten über die Jahre hinweg 3 – 4 % als gängiger Kapitalisierungszinssatz, der sich durch die marktgängige Miethöhe ergab. Durch die drastischen Steigerungen auf dem Markt für Eigentumswohnungen über die letzten Jahre haben sich diese Zahlen aber als unrealistisch erwiesen, da die Mieten nicht im gleichen Maß gestiegen sind wie die Preise für Eigentumswohnungen. Das Beispiel der **underrented** Wohnung Top 6 mit verschiedenen Kapitalisierungszinssätzen soll die Problematik der Bewertung aufzeigen.

Änderung des Wertes der Wohnung Top 6 bei unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätzen										
Wohnung	Wohnfläche	Nettomiete Monat (€)	Miete/m <sup>2</sup>	Jahresrohertrag	ca. Bewirtschaftungsaufwand in %	Jahresreinertrag (€)	Zinssatz	Vervielfältiger 96 Jahre RND	fiktiver Wert (€)	Wert €/m <sup>2</sup>
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	4,00%	24,42	94 525,1	1 379,7
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	3,50%	25,52	98 783,0	1 441,9
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	3,00%	31,38	121 469,8	1 773,0
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	2,50%	36,26	140 355,4	2 048,7
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	2,00%	42,53	164 625,4	2 402,9
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	1,50%	50,70	196 249,8	2 864,5
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	1,00%	61,53	238 159,1	3 476,3
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	0,66%	70,94	274 595,0	4 008,1
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	0,40%	79,59	308 064,3	4 496,6
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	0,75%	68,26	264 213,5	3 856,6
Top 6	68,51	397,74	5,81	4 772,9	18,9%	3 870,81	0,01%	95,54	369 801,3	5 397,8
ca. Richtwertmiete für Whg.	68,51	800,00	11,68	9 600,0	18,9%	7 785,60	1,5%	50,70	394 729,9	5 761,6

Zum Ersten muss festgestellt werden, dass das Büro Top 3 und die Wohnung Top 6 **underrented** sind. Die obige Tabelle zeigt in der letzten Zeile auf, dass eine Nettomiete von € 800,-/Monat einen nicht ausgereizten Richtwertmietzins (€ 6,67/m<sup>2</sup> plus ein Lagezuschlag von 5,01/m<sup>2</sup>, ohne weitere Zu- oder Abschläge) ergeben würde, mit einem Kapitalisierungszinssatz von 1,5 %. Tatsächlich macht der eingehobene Mietzins (€ 397,4) weniger als 50 % des Richtwertmietzinses aus. Um zu einem Wert der Wohnung bei der gegenwärtigen Miete in der Größenordnung von € 5.000 – 6.000/m<sup>2</sup> zu kommen, würde der Kapitalisierungszinssatz **0,01 %** sein (siehe vorletzte Zeile der Tabelle), was denkunmöglich ist. Die Wahrheit wird im Bereich von € 3.500 – bis € 4.000,-/m<sup>2</sup> liegen.

Im speziellen Fall handelt es sich um Eigentumswohnungen, daher wird der Kapitalisierungszinssatz für die gegenständlichen Liegenschaften Top 3 und Top 6, die unter dem normale Mietzinsniveau vermietet sind zwischen 0,66 und 0,69 % festgesetzt, da ein noch niedrigerer Zinssatz, unrealistisch wäre.

Für die zu einem etwas höheren Mietzins vermietete Wohnung Top 4 wird ein Kapitalisierungszinssatz von 2,6 % als angemessen erachtet.

### 3. Rechenweg Ertragswert

#### a) Büro/Wohnung Top 3

96 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 0,69 %

##### Jahresroherträge

##### Top 3

36,86 m<sup>2</sup> monatlich € 6,03/m<sup>2</sup> (effektiv)

UNDERRENTED 2.667,19

##### Jahresrohertrag

**2.667,19**

21,02 % Bewirtschaftungsaufwand (4)

-560,76

##### Jahresreinertrag

**2.106,43**

##### (4) Bewirtschaftungsaufwand

0,10 % Mietausfallwagnis, symbolischer Wert, wenn Mieter auszieht, erhöht sich der Wert der Wohnung beträchtlich

-2,67

nicht umlegbare Verwaltungskosten, sonstige Verwaltungskosten für HV-Teamneunzehn, pro Wohnung € 160,-/a

-160,00

36,86 m<sup>2</sup> à 10,80; Reparaturrücklage gem. § 31 WEG, € 0,9/m<sup>2</sup> x 12 = € 10,80/m<sup>2</sup>, 36,86 m<sup>2</sup> x 10,8 = € 398,-

-398,09

Summe (Basis Prozentwerte: 2.667,19)

**-560,76**

##### Ertragswert des Objektes

Jahresreinertrag 2.106,43, Kapitalisierungszins 0,69 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 96,00 Jahre, Vervielfältiger 70,03092

**Ertragswert**

**147.515,37**

## b) Wohnung Top 4

96 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,60 %

### Jahresroherträge

#### Top 4

67,92 m<sup>2</sup> monatlich € 11,80/m<sup>2</sup> (effektiv) 9.617,47

**Jahresrohertrag 9.617,47**

9,39 % Bewirtschaftungsaufwand (5) -903,16

**Jahresreinertrag 8.714,31**

#### (5) Bewirtschaftungsaufwand

0,10 % Mietausfallwagnis, symbolischer Wert,  
wenn Mieter auszieht, erhöht sich der Wert der  
Wohnung beträchtlich -9,62

nicht umlegbare Verwaltungskosten, sonstige  
Verwaltungskosten für HV-Teamneunzehn, pro  
Wohnung € 160,-/a -160,00

67,92 m<sup>3</sup> à 10,80; Reparaturrücklage gem. § 31  
WEG, € 0,9/m<sup>2</sup> x 12 = € 10,80/m<sup>2</sup>, 67,92 m<sup>2</sup> x  
10,8 = € 733,54 -733,54

**Summe (Basis Prozentwerte: 9.617,47) -903,16**

### Ertragswert des Objektes

Jahresreinertrag 8.714,31, Kapitalisierungszins 2,60 %, wirtschaftliche Restnutzungs-  
dauer 96,00 Jahre, Vervielfältiger 35,18904

**Ertragswert 306.648,34**

## c) Wohnung Top 6

96 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 0,66 %

### Jahresroherträge

#### Top 6

68,51 m<sup>2</sup> monatlich € 5,81/m<sup>2</sup> (effektiv) 4.776,52

**Jahresrohertrag 4.776,52**

18,94 % Bewirtschaftungsaufwand (6) -904,69

**Jahresreinertrag 3.871,83**

#### (6) Bewirtschaftungsaufwand

0,10 % Mietausfallwagnis, symbolischer Wert,  
wenn Mieter auszieht, erhöht sich der Wert der  
Wohnung beträchtlich -4,78

nicht umlegbare Verwaltungskosten, sonstige Ver-  
waltungskosten für HV Teamneunzehn, pro Woh-  
nung € 160,-/a -160,00

68,51 m<sup>3</sup> à 10,80; Reparaturrücklage gem. § 31  
WEG -739,91

**Summe (Basis Prozentwerte: 4.776,52) -904,69**

### Ertragswert des Objektes

Jahresreinertrag 3.871,83, Kapitalisierungszins 0,66 %, wirtschaftliche Restnutzungs-  
dauer 96,00 Jahre, Vervielfältiger 70,94185

**Ertragswert 274.674,92**

#### 4. Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungen

Der ermittelte Ertragswert stellt einen Rechenwert dar, der daraufhin überprüft werden muss, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation bei einem Verkauf erzielt werden kann.

Es handelt sich um drei Eigentumswohnungen, welche in einer sehr guten Lage vom 4. Bezirk gelegen sind.

Sowohl der Zustand der Wohnungen als auch das komplett sanierte Wohnhaus sind als ausgezeichnet zu beurteilen, sodass die verfassenden Sachverständigen aus diesem Grund keinerlei Abstriche vornehmen müssen, um zum Verkehrswert zu kommen.

Allerdings stellt sich die Situation auf dem Wohnungs-, Häusermarkt im Jahr 2024 etwas besorgniserregend dar.

Es ist zu einem Einbruch auf dem Markt gekommen, der sich an verschiedensten Kennzahlen dokumentieren lässt.

So zum Beispiel teilt die Firma Immo United mit, dass es seit Beginn des Jahres 2024 gesamt gesehen um 17,3 % weniger Verbücherungen von Kaufverträgen verglichen zum Vorjahr gegeben hat.

Im 4. Bezirk gab es seit 2022 einen drastischen Einbruch an Transaktionen für Eigentumswohnungen:

Folgende Zahlen stehen für den Vergleichszeitraum Jan. – Juni zur Verfügung

2022:	137	Wohnungsverkäufe	
2023:	78	Wohnungsverkäufe	-43,1 %
2024:	76	Wohnungsverkäufe	-2,5 %

Der Rückgang beim Wohnbau für baubewilligte Wohnungen von 2022 auf 2023 wird von der Statistik Austria mit 27,5 % angegeben.

Ergänzend berichtet die Statistik Austria am 23. 6. 2024, dass sich die höheren Zinsen und somit die höheren Finanzierungskosten deutlich auf die Nachfrage auswirken: Laut einer Auswertung der vorläufigen Transaktionszahlen (inkl. Schätzung von Nachlieferungen) ging die Zahl der Wohnimmobilienkäufe um 28,2 % zurück. Insbesondere die Käufe von neuem Wohnraum brachen im Vergleich zu 2022 um mehr als die Hälfte ein (-51,6 %). Die Zahl der Transaktionen von bestehendem Wohnraum ging um 20,7 % zurück.

Der Obmann des Immobilienfachverbands, Gerald Gollenz informiert, dass der Neubau- markt derzeit tot sei, es werde kaum noch eine Wohnung verkauft. Die Prognose für das Jahr 2025 werde von Tag zu Tag schlechter. Diese und ähnliche Informationen werden in den letzten Wochen regelmäßig in den Medien verbreitet.

Ein Grund für den Einbruch beim Wohnungsverkauf liegt sicher bei den strengeren Kredit- regeln der Finanzmarktaufsicht, wo die Kreditvergabe für Privatpersonen und auch Bauträ- ger sehr stark erschwert wurde. Darlehenszinsen in der Größenordnung von 4 % und dras- tische Steigerungen der Baupreise, die sich auf die Verkaufspreise niederschlagen, bewir- ken, dass sich Privatpersonen nur mehr schwer Immobilien leisten können.

Durch die jahrelange Nullzinspolitik der EZB hat sich in Österreich nach Ansicht der FMA eine Immobilienblase gebildet, von der behauptet wird, dass Mitte 2022 Immobilien in Ös- terreich um 36 % überbewertet gewesen seien, in Wien sogar um mehr als 40 %.

Unter Berücksichtigung dieser Informationen haben die verfassenden Sachverständigen bereits bei der Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes, der bei den stark unter Marktniveau vermieteten Einheiten Top 3 und Top 6 mit 0,66 – 0,69 % und für die zu einem marktgerechteren Mietzins vermietete Top 4 mit 2,6 % nicht noch weiter gesenkt werden konnte, eine entsprechende Anpassung der Wohnungen an den Marktpreis durchgeführt.

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

#### **a) Verkehrswert Wohnung Top 3**

Bei einer Wohnfläche von berechneten **36,86 m<sup>2</sup>** für die Wohnung Top 3 in der Waltergasse 3, 1040 Wien im EG ergibt sich ein **Verkehrswert von € 147.515,-**, das sind gerundet € 4.000,-/m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag 12.04.2024 beträgt der geldlastenfreie **Verkehrswert** ob der Liegenschaft EZ 863, KG 01011, Wieden, mit der Anschrift  
Waltergasse 3, 1040 Wien, Top 3 mit Kellerabteil,  
31/1874 Anteile, an denen Wohnungseigentum begründet ist, gerundet

**€ 148.000,-**

(in Worten einhundertachtundvierzigtausend Euro).

#### **b) Verkehrswert Wohnung Top 4**

Bei einer Wohnfläche von berechneten **67,92 m<sup>2</sup>** für die Wohnung Top 4 in der Waltergasse 3, 1040 Wien im EG ergibt sich ein **Verkehrswert von € 306.648,-**, das sind gerundet € 4.515,-/m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag 12.04.2024 beträgt der geldlastenfreie **Verkehrswert** ob der Liegenschaft EZ 863, KG 01011, Wieden, mit der Anschrift  
Waltergasse 3, 1040 Wien, Top 4 mit Kellerabteil,  
60/1874 Anteile, an denen Wohnungseigentum begründet ist, gerundet

**€ 307.000,-**

(in Worten dreihundertsiebentausend Euro).

### c) Verkehrswert Wohnung Top 6

Bei einer Wohnfläche von berechneten **68,51 m<sup>2</sup>** für die Wohnung Top 6 in der Walgasse 3, 1040 Wien im 1. OG ergibt sich ein **Verkehrswert von € 274.675,-**, das sind gerundet € 4.009,-/m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag 12.04.2024 beträgt der geldlastenfreie **Verkehrswert** ob der Liegenschaft EZ 863, KG 01011, Wieden mit der Anschrift Walgasse 3, 1040 Wien, Top 6 mit Kellerabteil, 66/1874 Anteile, an denen Wohnungseigentum begründet ist, gerundet

**€ 275.000,-**

(in Worten zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

## 5. Anlagen

Auf den folgenden Seiten befinden sich die Anlagen

Wien, 12.08.2024



*Dipl. Ing. Wolfdietrich Ühlein*  
Dipl. Ing. Wolfdietrich Ühlein  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen



## a) Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden EINLAGEZAHL 863  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2915/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424	GST-Fläche	670	
	Bauf.(10)	391	
	Bauf.(20)	279	Waltergasse 3

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
3 a 5944/1980 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat Gst 424

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
83 ANTEIL: 31/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345  
a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, ER 3  
b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht  
c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

84 ANTEIL: 60/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345  
a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4, Garten  
Top 4, ER 5  
b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht  
c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

85 ANTEIL: 66/1874

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Liebermannstraße F05/302, Brunn am Gebirge 2345  
a 6712/2021 IM RANG 7005/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6, ER 20  
b 8869/2021 IM RANG 6634/2021 Kaufvertrag 2021-05-19 Eigentumsrecht  
c 2915/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien - 9 S 203/24 b)

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

18 a 6712/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem. Punkt VII und VIII  
Wohnungseigentumsvertrag 2021-05-17

19 auf Anteil B-LNR 83 84 85

a 8869/2021 Pfandurkunde 2021-07-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.600.000,--  
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)

b gelöscht

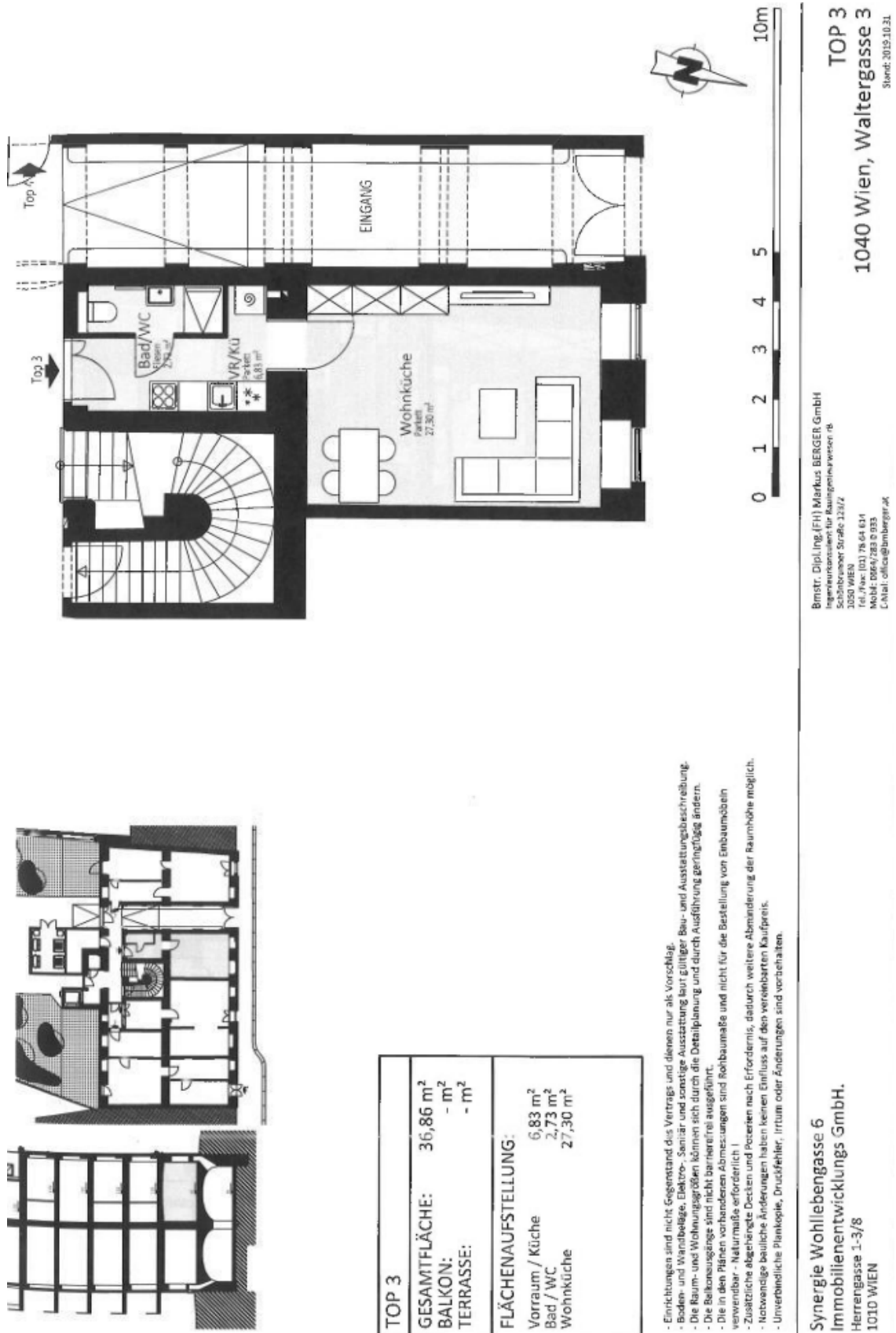
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.05.2024 18:38:16

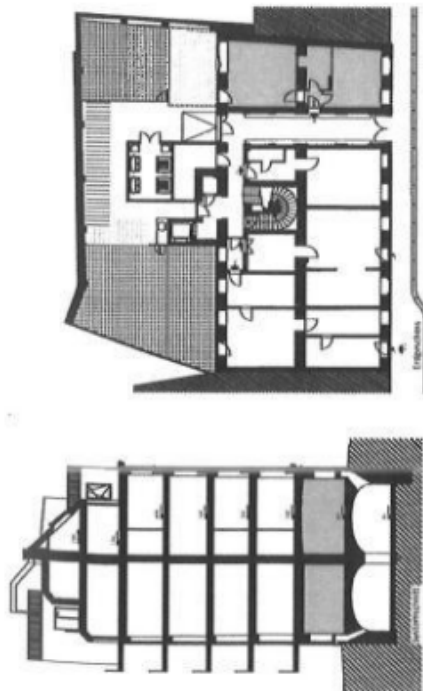
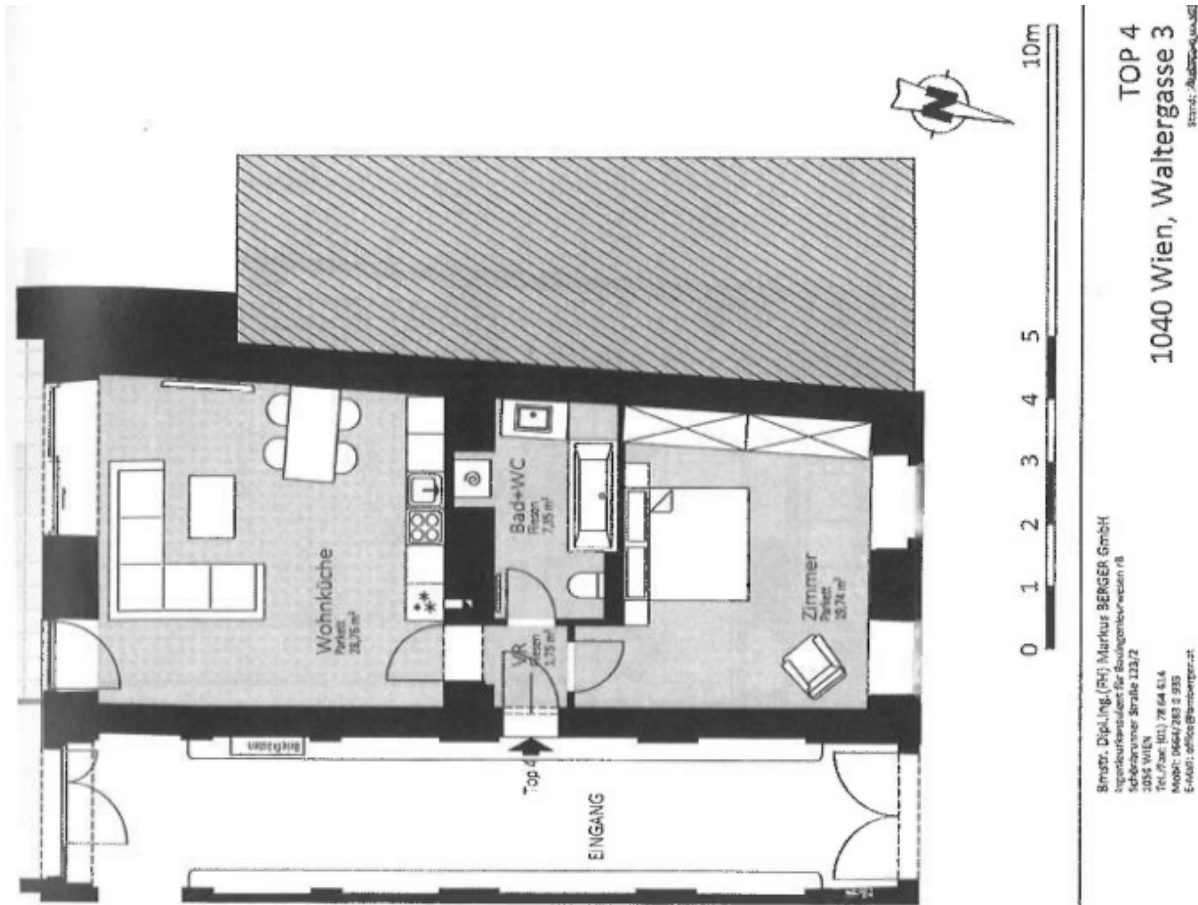
## b) Grundrisspläne

Anlage 2

Plan Wohnung Top 3



Plan Wohnung Top 4



<b>TOP 4</b>	<b>GESAMTFLÄCHE:</b>	57,60 m <sup>2</sup>
	<b>GARTEN:</b>	46,47 m <sup>2</sup>
	<b>TERRASSE:</b>	22,69 m <sup>2</sup>
	<b>FLÄCHENAUFSTELLUNG:</b>	
	Vorraum	1,75 m <sup>2</sup>
	Bed / WC	7,35 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	28,75 m <sup>2</sup>
	Zimmer	19,74 m <sup>2</sup>

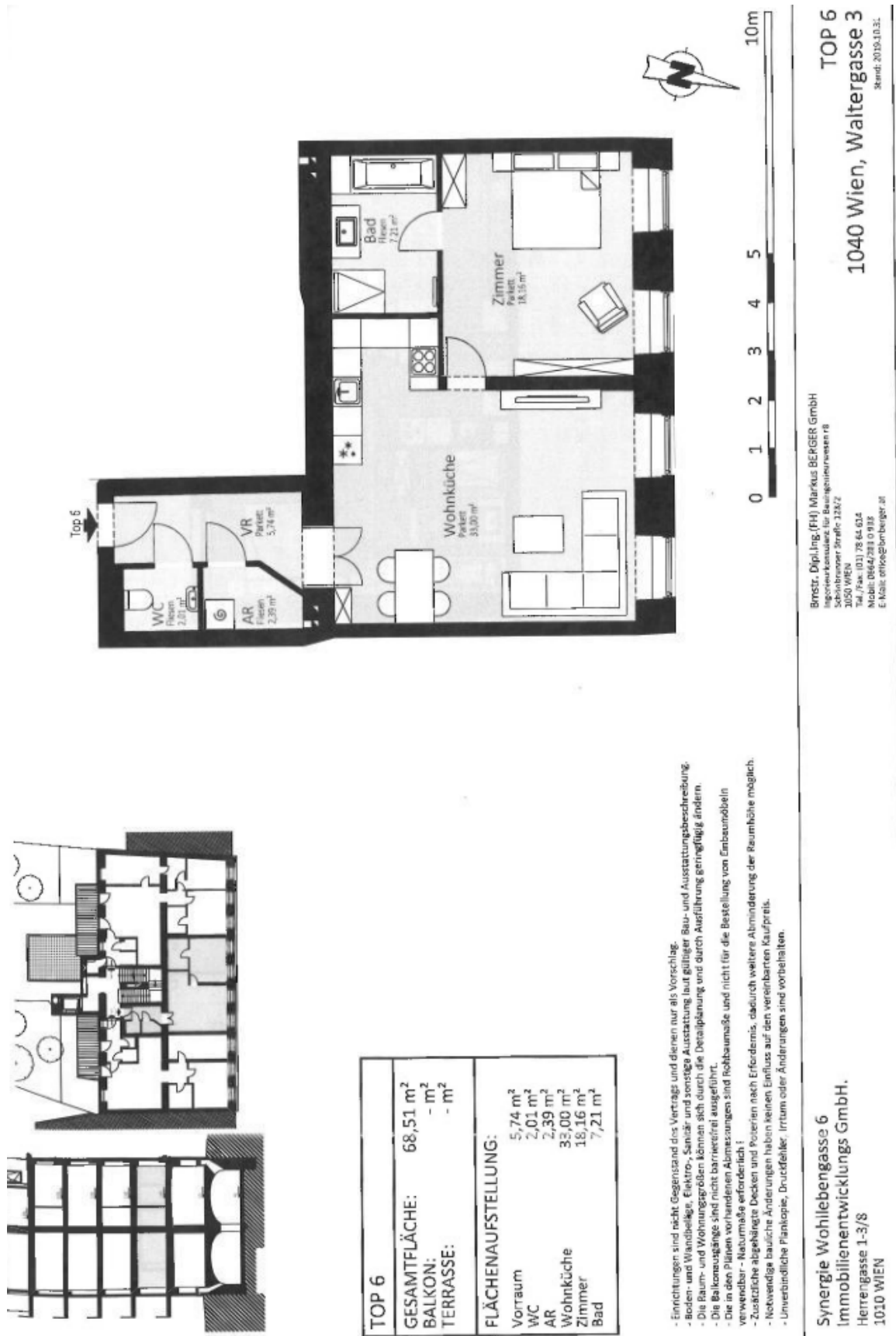
- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.
- Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung und durch Ausführung geringfügig ändern.
- Die Balkonausgänge sind nicht barrierefrei ausgeführt.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abhängige Decken und Potenzen nach Erfordernis, dadurch weitere Abminderung der Raumböhe möglich.
- Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
- Unverändliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen sind vorbehalten.

**Synergie Wohlbengasse 6**  
 Immobilienentwicklungs GmbH,  
 Herrngasse 1-3/8  
 1010 WIEN

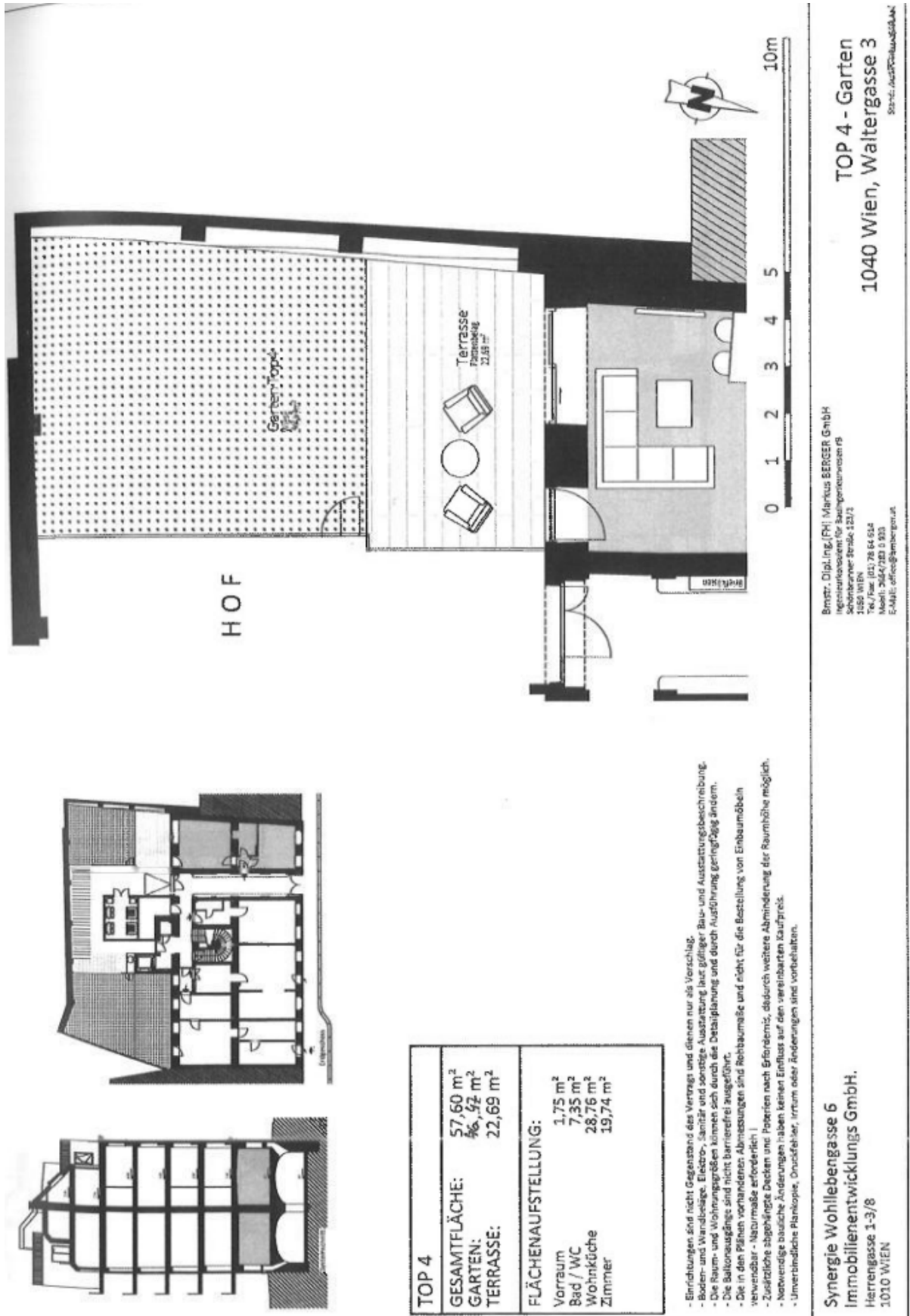
Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Markus BERGER GmbH  
 Ingenieurbüro für Bauplanungswesen 18  
 Schönbrunner Straße 123/2  
 1050 WIEN  
 TEL: (0664) 78 64 614  
 FAX: (0664) 288 1 935  
 E-MAIL: office@berger.at

**TOP 4**  
 1040 Wien, Waltergasse 3  
 Strasse: Ausstellungsquadrat

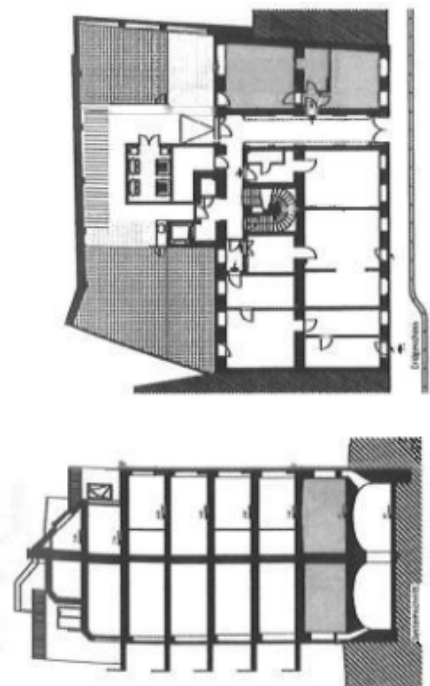
## Plan Wohnung Top 6



### Plan Top 4 Garten



**TOP 4 - Garten**  
 1040 Wien, Waltergasse 3  
 Büro: [office@fichtinger.at](mailto:office@fichtinger.at)  
 Bmstr. Dipl.-Ing.(FH) Markus BERGER GmbH  
 Ingenieurkollaborat für Bauingenieurwesen 05  
 Scheitraner Straße 122/3  
 1080 WIEN  
 Tel./Fax: (01) 78 64 614  
 Mobil: 2467203 3 933  
 E-Mail: [office@fichtinger.at](mailto:office@fichtinger.at)



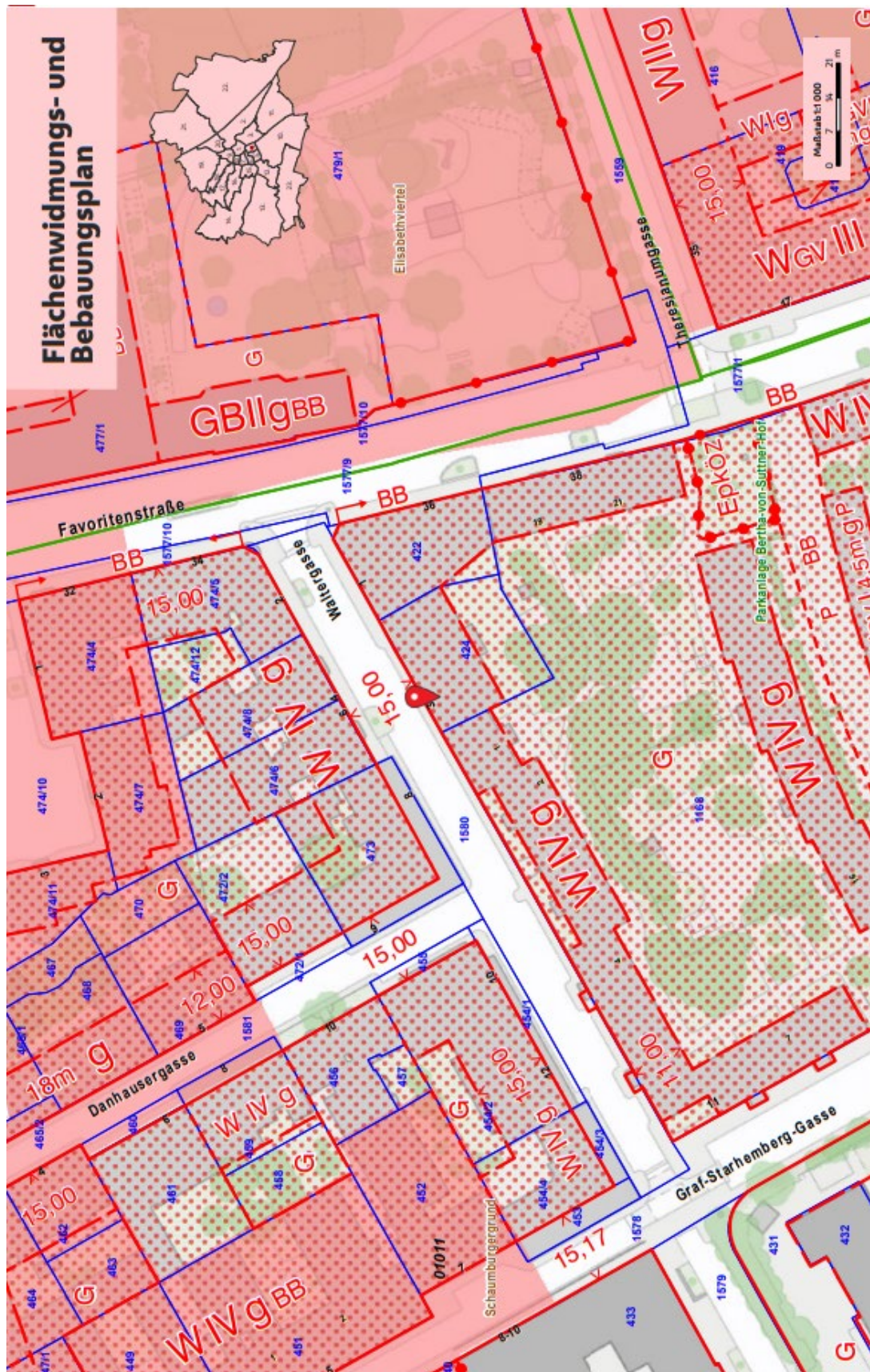
<b>TOP 4</b>	
<b>GESAMTFLÄCHE:</b>	57,60 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN:</b>	22,69 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE:</b>	22,69 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHENAUFSTELLUNG:</b>	
Vorraum	1,75 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,35 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,74 m <sup>2</sup>

- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.
- Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung einer geringeren Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung und durch Ausführung geringfügig ändern.
- Die Balkonausgänge sind nicht barrierefrei ausgeführt.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Reihbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Partien nach Erfordernis, dadurch weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.
- Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
- Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen sind vorbehalten.

**Synergie Wohllebensasse 6**  
 Immobilienentwicklungs GmbH.  
 Herrngasse 1-3/8  
 1010 WIEN

### c) Flächenwidmungsplan

### Anlage 3



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellangaben: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 07.08.2024 13:44  
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Stadt  
Wien

## d) Mietvertrag Top 3

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**VMF Vermögensverwaltung GmbH, FN 521624 w  
2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstraße F05/302**

als „**Vermieter**“ einerseits

und

**Valerie Marie Voithofer, geb. 07.02.1999  
1040 Wien, Waltergasse 3/3**

als „**Mieterin**“ andererseits

wie folgt:

### KURZÜBERSICHT

1. Mietgegenstand:	<b>1040 Wien, Waltergasse 3 Wohnung Top 3</b>
2. Nutzfläche:	<b>36,86 m<sup>2</sup></b>
3. Mietbeginn:	<b>01.01.2022</b>
3a. Übergabetermin:	<b>01.01.2022</b>
4. Mietdauer:	<b>unbefristet</b>
4a. Kündigungsfrist:	3 Monate
4b. Kündigungstermin:	Ende eines Kalendermonats
5. monatlicher Bruttogesamtmietzins (derzeit):	<b>EUR 300,00</b>
6. monatl. Hauptmietzins pro m <sup>2</sup> netto (derzeit):	<b>EUR 5,15</b>
7. monatlicher Hauptmietzins netto (derzeit):	<b>EUR 190,00</b>
8. Betriebs- und Nebenkosten netto (derzeit):	<b>EUR 60,00</b>
9. Vertragszweck:	<b>BÜRO</b>
10. Bankverbindung Vermieter: lautend auf:	IBAN AT07 3286 5000 0068 4332 VMF Vermögensverwaltung GmbH
11. Kautions:	<b>EUR 900,00</b>
12. Bankverbindung Kautions: lautend auf:	IBAN AT07 3286 5000 0068 4332 VMF Vermögensverwaltung GmbH
13. Mietvertragsgebühr	<b>EUR 108,00</b>

## I. MIETGEGENSTAND

1. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die auf der Liegenschaft 1040 Wien, Waltergasse 3 gelegene **Wohnung Top 3** mit einer Nutzfläche von **ca. 36,86 m<sup>2</sup>**. Der gegenständlichen Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Allfällige Minderungen der Flächenausmaße, die sich durch Einbauten oder sonstige Veränderungen ergeben, sind unbeachtlich.
2. Festgehalten wird, dass der gegenständliche Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, weshalb für dieses Mietverhältnis gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG eine Teilausnahme vom MRG gilt.
3. Der Mietgegenstand wurde durchgreifend saniert und befinden sich daher die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen, insbesondere die Einbauküche samt Geräten und das Badezimmer in ausgezeichnetem Zustand.
4. Vermietet wird nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie insbesondere die Gänge, Stiegen sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht mitvermietet.

## II. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDS

1. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt an dem unter Punkt 3a. der Kurzübersicht genanntem Datum, sofern nicht in einem gemeinsamen Übergabeprotokoll ein anderer Termin von beiden Seiten bestätigt wird.
2. Anlässlich der Übergabe des Mietgegenstands ist ein gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen, in dem etwaige Mängel und Beanstandungen aufzunehmen sind. Die darin angeführten Mängel sind vom Vermieter innerhalb angemessener Frist zu beheben.
3. Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen und der Mieterin nicht zur Ausübung eines etwaigen ihr zustehenden gesetzlichen Rücktrittsrecht berechtigen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme, vor allem dann nicht, wenn deren Behebung innerhalb angemessener Frist erfolgen kann.

## III. MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem in Punkt 3. der Kurzübersicht genannten Zeitpunkt. Das Mietverhältnis wird **auf unbestimmte Zeit** abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß Punkt 4a. jeweils zum Endtermin gemäß Punkt 4b. gekündigt werden, von Vermieter jedoch nur aus wichtigem Grund gemäß §30 oder §31 MRG.
2. Davon unberührt bleibt das Recht der vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB.

3 von 10

#### IV. MIETZWECK

1. Der Vermieter vermietet und übergibt den oben näher bezeichneten Mietgegenstand an die Mieterin und diese mietet und übernimmt den Mietgegenstand zur Nutzung als **Büro**.
2. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen, ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Bei fehlender Zustimmung liegt ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Mietrechtsgesetz („kurz MRG“) vor. Aus Beweisgründen wird der Mieterin die Schriftlichkeit empfohlen.

#### V. MIETZINS, NEBENKOSTEN

1. Der Mietzins besteht aus:
  - dem Hauptmietzins,
  - dem Anteil an Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) sowie den laufenden öffentlichen Abgaben,
  - der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Der monatliche Bruttogesamtmietzins inkl. anteiligen Betriebs- und Nebenkosten und laufenden öffentlichen Abgaben hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die unter Punkt 5. der Kurzübersicht genannte Höhe.
3. Heiz- und Warmwasserkosten sind im genannten Mietzins als vorläufige Akontozahlung berücksichtigt. Eine Abrechnung entsprechend den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes erfolgt mit der Jahresabrechnung. Allfällige Nachforderungen aus der Jahresabrechnung sind von der Mieterin bis zum übernächsten Zinstermin zu bezahlen. Ebenso steht der Mieterin bei Überzahlung ein entsprechendes Guthaben innerhalb dieser Frist zu.

#### 4. HAUPTMIETZINS

- a. Der monatliche Hauptmietzins für den Mietgegenstand hat derzeit netto die unter Punkt 6. der Kurzübersicht genannte Höhe pro m<sup>2</sup> – das ist monatlich netto der unter Punkt 7. der Kurzübersicht genannte Betrag.
- b. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend den Veränderungen des von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Sollte ein derartiger Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die der vorangegangenen Vereinbarung entspricht, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.

- c. Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer automatisch ein, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Die Aufwertung wird nach Bekanntgabe der Wertanpassung von der Mieterin nachbezahlt und in der Folge der aufgewertete Mietzins entrichtet. Die Berechnung nimmt der Vermieter vor. Eine auch längere Zeit nicht geltend gemachte Aufwertungsforderung durch den Vermieter bedeutet nach dem Willen der Vertragsteile keinen Verzicht auf die Geltendmachung der Aufwertung des Mietzinses. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge von der Mieterin innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Aus der Entgegennahme von Hauptmietzinszahlungen ist weiters kein konkludenter Verzicht auf die sich aus der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungs- oder Herabsetzungsbeträge abzuleiten.

## 5. **BETRIEBS- und NEBENKOSTEN**

- a. Die Mieterin hat neben dem vereinbarten Mietzins gemäß vorstehendem Punkt V.1. sämtliche Betriebskosten des Mietgegenstandes und den hierauf entfallenden Anteil an Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) und öffentlichen Abgaben für die allgemeinen Bereiche des Gebäudes zu tragen.
- b. Soweit Zählerleinrichtungen vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach tatsächlichem Verbrauch der Mieterin, im Übrigen werden die Betriebs- und Heizkosten auf Basis der Wohnnutzfläche (exkl. Außenflächen) berechnet. Der auf den Mietgegenstand entfallende Akontoanteil (Jahrespauschalverrechnung) entspricht derzeit netto dem unter Punkt 8. der Kurzübersicht genannten Betrag. Darin enthalten ist auch die Akontozahlung für Heizungs- und Warmwasserkosten.
- c. Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen des Vermieters zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Verwaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes samt vorhandenen technischen Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen und Zubehör erforderlich oder zweckmäßig sind. Zu diesen Aufwendungen gehören jedenfalls auch alle in den § 21 bis § 24 MRG (der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) angeführten bzw. sonst unter diese §§ fallenden Aufwendungen.
- d. Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird die Mieterin dem Vermieter monatliche Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten. Im Falle einer Erhöhung dieser Kosten behält sich der Vermieter jederzeit eine entsprechende Erhöhung der Akontobeträge vor. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30.06. des folgenden Jahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind spätestens zu dem der Rechnungslegung zweitfolgenden Zinstermin zu berichtigen.
- e. Die Mieterin haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes entstandenen Nebenkosten; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.
- f. Nicht in den Akontozahlungen enthalten und daher von der Mieterin darüber hinaus zu tragen sind die Kosten für Strom und diverse sonstige Nebenkosten wie Radio-, und

Rundfunkgebühren sowie Telefon-, Internet- und Telekabelkosten. Die Mieterin erklärt den Vermieter hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schadlos zu halten.

## 6. UMSATZSTEUER

- a. Gleichzeitig mit der Vorschreibung des Hauptmietzinses und der Betriebs- und Nebenkosten verpflichtet sich die Mieterin zur Zahlung der darauf entfallenden Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Derzeit beträgt die auf das Büro entfallende USt 20%.
- b. Im Falle einer Änderung des Umsatzsteuersatzes erhöht oder vermindert sich die zu zahlende Umsatzsteuer im entsprechenden Verhältnis.

## 7. MIETZINSAHLUNGSVERPFLICHTUNG

Die Mieterin ist verpflichtet, ab Mietbeginn gemäß Punkt 3. der Kurzübersicht den jeweiligen Bruttogesamtmietzins zu entrichten. Er ist bis spätestens 5. eines jeden Monats im Vorhinein an den Vermieter auf ein gesondert bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. zu verlangen.

## 8. AUFRECHNUNGSVERBOT

Forderungen der Mieterin gegenüber dem Vermieter können nicht gegen das Entgelt oder sonstige Ansprüche des Vermieters aus der Eingehung, der Abwicklung oder den Nachwirkungen dieses Vertrages aufgerechnet werden, es sei denn der Vermieter ist zahlungsunfähig oder die Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der Mieterin stehen, sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt.

## 9. TAUGLICHKEIT, ANFECHTUNGSAUSSCHLUSS

Die Mieterin hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und die Tauglichkeit für ihre Mietzwecke geprüft. Die Parteien verzichten wechselseitig auf Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums und wegen Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes.

## VI. STÖRUNGEN BEI TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN

1. Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen, vom Vermieter nicht verschuldeten Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung oder Gebrechen an Strom-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen oder dergleichen keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden abzuleiten, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig oder

vorsätzlich gehandelt hat.

2. Die Mieterin verpflichtet sich, ernste Schäden des Hauses dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist – sofern die Störungen in seinem Einflussbereich liegen – verpflichtet, mit der Behebung der Störungen und Gebrechen unverzüglich zu beginnen.

## **VII. ERHALTUNG UND INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDS/ UMBAUTEN DES MIETERS**

1. Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand in ausgezeichnetem und mängelfreiem Zustand (Erstbezug) übernommen zu haben. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Ausstattung während der Dauer des Mietvertrags pfleglich zu behandeln und in gutem Zustand – unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung infolge des bestimmungsgemäßen Gebrauchs – zu erhalten. Die Mieterin hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen (insbesondere Armaturen, Fenster, Türen, Glasscheiben und Schlösser) und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) in Abänderung des § 1096 Abs 1 ABGB zu warten, instandzuhalten und gegebenenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Die Verpflichtung der Mieterin, den Mietgegenstand zu erhalten, wurde bei der Mietzinshöhe entsprechend berücksichtigt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Bestandsobjekt geräumt von eigenen Fahrnissen, vollkommen gereinigt und neu ausgemalt an den Vermieter zurückzustellen.

2. Jeden im Mietgegenstand entstandenen und von der Mieterin wahrnehmbaren ersten Schaden, der die Substanz des Gebäudes betrifft, wird die Mieterin unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz dem Vermieter anzeigen.
3. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. aufgrund mangelnder Wartung durch die Mieterin oder sonst von diesem in die gemieteten Räume mitgenommenen Personen entstehen.
4. Kommt die Mieterin ihren vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- oder Erneuerungspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die Durchführung der unbedingt erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.
5. Von der Mieterin beabsichtigte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen im Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf jegliche im Zusammenhang mit diesen Veränderungen stehenden Ersatzansprüche, insbesondere auf solche nach § 1097 iVm § 1036 und § 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben solche Veränderungen entschädigungslos im Mietgegenstand zu verbleiben. Wahlweise steht dem Vermieter jedoch die Möglichkeit zu, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren, wobei dies bis spätestens 14 Tage vor dem Endtermin bzw. bei späterer Kenntnisnahme binnen 14 Tagen ab dieser durch den Vermieter schriftlich

7 von 10

mitzuteilen ist.

6. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die für die von der Mieterin beabsichtigte Veränderung/Verbesserung erforderlich sind, sind von der Mieterin auf eigene Kosten und Risiko einzuholen.
7. Der Vermieter ist von der Mieterin iZm den vorstehenden Absätzen jedenfalls vollkommen schadlos zu halten.
8. Ausdrücklich abbedungen werden sohin jegliche sonstige Ansprüche der Mieterin für geleistete Investitionen gemäß §§ 1096 (1) erster Satz, 1097, 1036 und 1037 ABGB.

### **VIII. VERSICHERUNGEN**

1. Die Mieterin verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung mit einem Versicherungsschutz für die gesamte Mietdauer abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Die Mieterin hat auf Verlangen des Vermieters den aufrecht bestehenden Versicherungsschutz und die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertrag nachzuweisen.
2. Erhält die Mieterin Versicherungsleistungen aus dem zu VIII.1. genannten Versicherungsvertragsverhältnis, ist sie verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden unverzüglich beheben zu lassen, sofern und soweit die Mieterin aufgrund gesetzlicher und/oder vertraglicher Bestimmungen zur Behebung dieser Schäden verpflichtet ist.
3. Der Vermieter haftet der Mieterin gegenüber nicht für Schäden, die diese an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet, außer diese Schäden wurden vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

### **IX. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE**

1. Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe, Verpfändung oder Übertragung der Mietrechte an Dritte oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.
2. Im Falle der Zustimmung durch den Vermieter in Bezug auf die Untervermietung des Mietgegenstandes hat die (Haupt-)Mieterin den Untermieter zur Einhaltung der Bestimmungen dieses (Haupt-)Mietvertrages zu verpflichten, sofern und soweit die Bestimmungen des (Haupt-)Mietvertrages auch auf das Untermietverhältnis Anwendung finden. Die (Haupt-)Mieterin haftet jedenfalls für das rechtswidrige und schuldhaftige Verhalten des Untermieters.
3. Der Vermieter hat das Recht den Mietvertrag vermietenseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

## **X. KAUTION**

1. Bei Übergabe des Mietgegenstandes hat die Mieterin zur Besicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Vertragsverhältnis eine Kaution in Höhe des unter Punkt 11. der Kurzübersicht angegebenen Betrages auf das in der Kurzübersicht unter Punkt 12. der Kurzübersicht angegebene Konto zu überweisen.
2. Der Kautionsbetrag samt angefallener Zinsen ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und vertragskonformer Rückstellung des Mietgegenstands an die Mieterin unverzüglich auszuführen, sofern und soweit der Vermieter keinerlei berechtigten Ansprüche gegenüber der Mieterin aus der Beendigung des Mietverhältnisses und/oder der Rückstellung des Mietgegenstandes hat.
3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen die Mieterin sowohl aus Mietzinsrückständen samt Anhang (Verfahrenskosten etc.) als auch aus Ersatz wegen Schäden am Mietgegenstand und/oder am mitvermieteten Inventar, die die Mieterin verschuldet hat oder die in deren Erhaltungs-/Instandhaltungspflicht fallen, daraus zu decken.
4. Sollte die Kaution während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, oder zufolge einer berechtigten Mietzinserhöhung nicht mehr der vereinbarten Höhe entsprechen, ist die Mieterin – auch mehrmals - zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
5. Sollte die Mieterin dieser Auffüllungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt – neben etwaiger sonstiger daraus resultierender Ansprüche - insbesondere der klagsweisen Geltendmachung dieser Verpflichtung – die gesetzlichen Verzugszinsen von der Mieterin zu fordern.
6. Die Kaution hat auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum übertragbar zu sein.

## **XI. ZUTRITT/BESICHTIGUNGSRECHT**

Die Mieterin hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Gefahr in Verzug, zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen der Mieterin nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.

## **XII. WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT**

Wird der Mietgegenstand durch Zufall oder höhere Gewalt zur Gänze oder zum Teil unbenutzbar, ist der Vermieter zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, auch wenn entsprechende Versicherungsleistungen zur Verfügung stünden. Vielmehr ist der Vermieter in diesem Falle berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aufzulösen, wobei der Mieterin keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstiger Aufwandsersatz zustehen. Die Mieterin ist danach auch nicht mehr zur Entrichtung des Mietzinses samt Zuschlägen verpflichtet.

### XIII. SONSTIGES

1. Die Mieterin hat dem Vermieter die Änderung ihrer Anschrift bekannt zu geben.
2. Gemäß § 4 EAVG ist der Vermieter verpflichtet bei der Inbestandgabe eines Gebäudes dem Mietinteressenten einen Energieausweis vorzulegen und zu übergeben. Die Mieterin bestätigt einen Energieausweis erhalten zu haben.
3. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das Bezirksgericht Innere Stadt Wien als Bestandsgericht vereinbart.
4. Abänderungen, Nachträge oder Ähnliches zu diesem Vertrag bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von der Schriftform selbst unterliegt dem vorstehenden Formgebot.
5. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Mit Abschluss dieses Vertrags verlieren jedenfalls alle bisherigen Zusagen des Vermieters oder dessen Beauftragten ihre Wirksamkeit.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen verbleibenden Bestimmungen davon nicht berührt. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist, soweit gesetzlich zulässig, als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich aus Sicht redlicher Vertragsparteien am nächsten kommt.
7. Der gegenständliche Mietvertrag wird in 2 Originalen errichtet, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.
8. Die für den Mietvertrag anfallende Rechtsgeschäftsgebühr gemäß Punkt 13. ist von der Mieterin zu tragen. Die entsprechende Meldung wird vom Vermieter vorgenommen.

Wien am 22.12.2021  
VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Liebermannstraße F05/302  
A-2345 Brunn am Gebirge  
UID: ATU 74867049  
FN 521624w  
VMF Vermögensverwaltung GmbH

Wien am 22.12.2021  
  
Valerie Marie Voithofer

## e) Mietvertrag Top 4

### MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**VMF Vermögensverwaltung GmbH, FN 521624 w  
2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstraße F05/302**

als „Vermieter“ einerseits

und

**Julian Seiler, geb. 26.04.1992  
2500 Baden, Kaiser Franz-Ring 8 Stg. 2/4**

als „Mieter“ andererseits

wie folgt:

#### KURZÜBERSICHT

1. Mietgegenstand:	<b>1040 Wien, Waltergasse 3 Wohnung Top 4</b>
2. Nutzfläche:	<b>ca. 57,60 m<sup>2</sup> zzgl. 22,69 m<sup>2</sup> Terrasse, 46,47 m<sup>2</sup> Garten</b>
3. Mietbeginn:	<b>01.05.2022</b>
3a. Übergabetermin:	<b>voraussichtlich 19.04.2022</b>
4. Mietdauer:	<b>unbefristet</b>
4a. Kündigungsfrist:	<b>3 Monate</b>
4b. Kündigungstermin:	<b>Ende eines Kalendermonats</b>
5. monatlicher Bruttogesamtmietzins (derzeit):	<b>EUR 982,81</b>
6. monatlicher Hauptmietzins netto (derzeit):	<b>EUR 720,26</b>
7. Betriebs- und Nebenkosten Wohnung netto (10%):	EUR 97,92
Lift (20%)	EUR 0,00
Heizkostenkonto netto (20%)	EUR 54,58
Kaltwasserkonto netto (10%)	EUR 0,00
Warmwasserkonto netto (10%):	EUR 15,74
8. Vertragszweck:	<b>WOHNZWECKE</b>
9. Bankverbindung Vermieter: lautend auf:	IBAN AT25 3436 3000 0112 4270 VMF Vermögensverwaltung GmbH
10. Kautions:	<b>EUR 2.700,00</b>
11. Bankverbindung Kautions: lautend auf:	IBAN AT07 3286 5000 0068 4332 VMF Vermögensverwaltung GmbH
12. Mietvertragsgebühr	<b>keine</b>

## I. MIETGEGENSTAND

1. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die auf der Liegenschaft 1040 Wien, Waltergasse 3 gelegene **Wohnung Top 4** mit einer Nutzfläche von **ca. 57,60 m<sup>2</sup>**. Der gegenständlichen Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Allfällige Minderungen der Flächenausmaße, die sich durch Einbauten oder sonstige Veränderungen ergeben, sind unbeachtlich.
2. Festgehalten wird, dass der gegenständliche Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, weshalb für dieses Mietverhältnis gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG eine Teilausnahme vom MRG gilt.
3. Der Mietgegenstand wurde durchgreifend saniert und befinden sich daher die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen, insbesondere die Einbauküche samt Geräten und das Badezimmer in ausgezeichnetem Zustand.
4. Vermietet wird nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie insbesondere die Gänge, Stiegen sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht mitvermietet.

## II. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDS

1. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt an dem unter Punkt 3a. der Kurzübersicht genanntem Datum, sofern nicht in einem gemeinsamen Übergabeprotokoll ein anderer Termin von beiden Seiten bestätigt wird.
2. Anlässlich der Übergabe des Mietgegenstands ist ein gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen, in dem etwaige Mängel und Beanstandungen aufzunehmen sind. Die darin angeführten Mängel sind vom Vermieter innerhalb angemessener Frist zu beheben.
3. Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen und den Mieter nicht zur Ausübung eines etwaigen ihm zustehenden gesetzlichen Rücktrittsrecht berechtigen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme, vor allem dann nicht, wenn deren Behebung innerhalb angemessener Frist erfolgen kann.

## III. MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem in Punkt 3. der Kurzübersicht genannten Zeitpunkt. Das Mietverhältnis wird **auf unbestimmte Zeit** abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß Punkt 4a. jeweils zum Endtermin gemäß Punkt 4b. gekündigt werden, von Vermieter jedoch nur aus wichtigem Grund gemäß §30 oder §31 MRG.
2. Davon unberührt bleibt das Recht der vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB.

3 von 10

#### IV. MIETZWECK

1. Der Vermieter vermietet und übergibt den oben näher bezeichneten Mietgegenstand an den Mieter und dieser mietet und übernimmt den Mietgegenstand ausschließlich zu **Wohnzwecken**. Ausdrücklich ausgenommen ist die Nutzung des Mietgegenstandes für Homeoffice-Tätigkeiten, die ohne gesonderte Zustimmung des Vermieters jederzeit zulässig ist.
2. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen, ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Bei fehlender Zustimmung liegt ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Mietrechtsgesetz („kurz MRG“) vor. Aus Beweisgründen wird dem Mieter die Schriftlichkeit empfohlen.

#### V. MIETZINS, NEBENKOSTEN

1. Der Mietzins besteht aus:
  - dem Hauptmietzins,
  - dem Anteil an Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) sowie den laufenden öffentlichen Abgaben,
  - der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Der monatliche Bruttogesamtmietzins inkl. anteiligen Betriebs- und Nebenkosten und laufenden öffentlichen Abgaben hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die unter Punkt 5. der Kurzübersicht genannte Höhe.
3. Heiz- und Warmwasserkosten sind im genannten Mietzins als vorläufige Akontozahlung berücksichtigt. Eine Abrechnung entsprechend den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes erfolgt mit der Jahresabrechnung. Allfällige Nachforderungen aus der Jahresabrechnung sind vom Mieter bis zum übernächsten Zinstermin zu bezahlen. Ebenso steht dem Mieter bei Überzahlung ein entsprechendes Guthaben innerhalb dieser Frist zu.

#### 4. HAUPTMIETZINS

- a. Der monatliche Hauptmietzins für den Mietgegenstand hat derzeit netto die unter Punkt 6. der Kurzübersicht genannte Höhe pro m<sup>2</sup> – das ist monatlich netto der unter Punkt 7. der Kurzübersicht genannte Betrag.
- b. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend den Veränderungen des von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Sollte ein derartiger Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln,

4 von 10

die der vorangegangenen Vereinbarung entspricht, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.

- c. Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer automatisch ein, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Die Aufwertung wird nach Bekanntgabe der Wertanpassung vom Mieter nachbezahlt und in der Folge der aufgewertete Mietzins entrichtet. Die Berechnung nimmt der Vermieter vor. Eine auch längere Zeit nicht geltend gemachte Aufwertungsforderung durch den Vermieter bedeutet nach dem Willen der Vertragsteile keinen Verzicht auf die Geltendmachung der Aufwertung des Mietzinses. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Aus der Entgegennahme von Hauptmietzinszahlungen ist weiters kein konkludenter Verzicht auf die sich aus der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungs- oder Herabsetzungsbeträge abzuleiten.

## 5. **BETRIEBS- und NEBENKOSTEN**

- a. Der Mieter hat neben dem vereinbarten Mietzins gemäß vorstehendem Punkt V.1. sämtliche Betriebskosten des Mietgegenstandes und den hierauf entfallenden Anteil an Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) und öffentlichen Abgaben für die allgemeinen Bereiche des Gebäudes zu tragen.
- b. Soweit Zählerleinrichtungen vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach tatsächlichem Verbrauch des Mieters, im Übrigen werden die Betriebs- und Heizkosten auf Basis der Wohnnutzfläche (exkl. Außenflächen) berechnet. Der auf den Mietgegenstand entfallende Akontoanteil (Jahrespauschalverrechnung) entspricht derzeit netto dem unter Punkt 8. der Kurzübersicht genannten Betrag. Darin enthalten ist auch die Akontozahlung für Heizungs- und Warmwasserkosten.
- c. Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen des Vermieters zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Verwaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes samt vorhandenen technischen Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen und Zubehör erforderlich oder zweckmäßig sind. Zu diesen Aufwendungen gehören jedenfalls auch alle in den § 21 bis § 24 MRG (der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) angeführten bzw. sonst unter diese §§ fallenden Aufwendungen.
- d. Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird der Mieter dem Vermieter monatliche Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten. Im Falle einer Erhöhung dieser Kosten behält sich der Vermieter jederzeit eine entsprechende Erhöhung der Akontobeträge vor. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30.06. des folgenden Jahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind spätestens zu dem der Rechnungslegung zweitfolgenden Zinstermin zu berichtigen.
- e. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes entstandenen Nebenkosten; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

5 von 10

- f. Nicht in den Akontozahlungen enthalten und daher vom Mieter darüber hinaus zu tragen sind die Kosten für Strom und diverse sonstige Nebenkosten wie Radio-, und Rundfunkgebühren sowie Telefon-, Internet- und Telekabelkosten. Der Mieter erklärt den Vermieter hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schadlos zu halten.

#### 6. **UMSATZSTEUER**

- a. Gleichzeitig mit der Vorschreibung des Hauptmietzinses und der Betriebs- und Nebenkosten verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung der darauf entfallenden Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Derzeit beträgt die auf die Wohnung entfallende USt 10%.
- b. Im Falle einer Änderung des Umsatzsteuersatzes erhöht oder vermindert sich die zu zahlende Umsatzsteuer im entsprechenden Verhältnis.

#### 7. **MIETZINSAHLUNGSVERPFLICHTUNG**

Der Mieter ist verpflichtet, ab Mietbeginn gemäß Punkt 3. der Kurzübersicht den jeweiligen Bruttogesamtmietzins zu entrichten. Er ist bis spätestens 5. eines jeden Monats im Vorhinein an den Vermieter auf ein gesondert bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. zu verlangen.

#### 8. **AUFRECHNUNGSVERBOT**

Forderungen des Mieters gegenüber dem Vermieter können nicht gegen das Entgelt oder sonstige Ansprüche des Vermieters aus der Eingehung, der Abwicklung oder den Nachwirkungen dieses Vertrages aufgerechnet werden, es sei denn der Vermieter ist zahlungsunfähig oder die Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt.

#### 9. **TAUGLICHKEIT, ANFECHTUNGSAUSSCHLUSS**

Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und die Tauglichkeit für seine Mietzwecke geprüft. Die Parteien verzichten wechselseitig auf Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums und wegen Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes.

### **VI. STÖRUNGEN BEI TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN**

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen, vom Vermieter nicht verschuldeten Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung oder Gebrechen an Strom-, Wasser- und

6 von 10

Kanalisierungsleitungen oder dergleichen keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden abzuleiten, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

2. Der Mieter verpflichtet sich, ernste Schäden des Hauses dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist – sofern die Störungen in seinem Einflussbereich liegen – verpflichtet, mit der Behebung der Störungen und Gebrechen unverzüglich zu beginnen.

## **VII. ERHALTUNG UND INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDS/ UMBAUTEN DES MIETERS**

1. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in ausgezeichnetem und mängelfreiem Zustand (Erstbezug) übernommen zu haben. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Ausstattung während der Dauer des Mietvertrags pfleglich zu behandeln und in gutem Zustand – unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung infolge des bestimmungsgemäßen Gebrauchs – zu erhalten. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen (insbesondere Armaturen, Fenster, Türen, Glasscheiben und Schlösser) und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) in Abänderung des § 1096 Abs. 1 ABGB zu warten, instandzuhalten und gegebenenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Bestandsobjekt geräumt von eigenen Fahrnissen, vollkommen gereinigt und neu ausgemalt an den Vermieter zurückzustellen.

2. Jeden im Mietgegenstand entstandenen und vom Mieter wahrnehmbaren ersten Schaden, der die Substanz des Gebäudes betrifft, wird der Mieter unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz dem Vermieter anzeigen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. aufgrund mangelnder Wartung durch den Mieter oder sonst von diesem in die gemieteten Räume mitgenommenen Personen entstehen.
4. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- oder Erneuerungspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die Durchführung der unbedingt erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
5. Vom Mieter beabsichtigte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen im Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jegliche im Zusammenhang mit diesen Veränderungen stehenden Ersatzansprüche, insbesondere auf solche nach § 1097 iVm §§ 1036 und 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben solche Veränderungen entschädigungslos im Mietgegenstand zu verbleiben. Wahlweise steht dem Vermieter die Möglichkeit zu, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren, wobei dies bis spätestens 14 Tage vor dem Endtermin bzw. bei späterer Kenntnisnahme binnen 14 Tagen ab dieser durch den Vermieter schriftlich mitzuteilen ist.

7 von 10

6. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die für die vom Mieter beabsichtigte Veränderung/Verbesserung erforderlich sind, sind vom Mieter auf eigene Kosten und Risiko einzuholen.
7. Der Vermieter ist vom Mieter iZm den vorstehenden Absätzen jedenfalls vollkommen schadlos zu halten.
8. Ausdrücklich abbedungen werden sohin jegliche sonstige Ansprüche des Mieters für geleistete Investitionen gemäß §§ 1096 (1) erster Satz, 1097, 1036 und 1037 ABGB.

### **VIII. VERSICHERUNGEN**

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung mit einem Versicherungsschutz für die gesamte Mietdauer abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters den aufrecht bestehenden Versicherungsschutz und die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertrag nachzuweisen.
2. Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus dem zu VIII.1. genannten Versicherungsvertragsverhältnis, ist er verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden unverzüglich beheben zu lassen, sofern und soweit der Mieter aufgrund gesetzlicher und/oder vertraglicher Bestimmungen zur Behebung dieser Schäden verpflichtet ist.
3. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber nicht für Schäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet, außer diese Schäden wurden vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

### **IX. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE**

1. Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe, Verpfändung oder Übertragung der Mietrechte an Dritte oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.
2. Im Falle der Zustimmung durch den Vermieter in Bezug auf die Untervermietung des Mietgegenstandes hat der (Haupt-)Mieter den Untermieter zur Einhaltung der Bestimmungen dieses (Haupt-)Mietvertrages zu verpflichten, sofern und soweit die Bestimmungen des (Haupt-)Mietvertrages auch auf das Untermietverhältnis Anwendung finden. Der (Haupt-)Mieter haftet jedenfalls für das rechtswidrige und schuldhafte Verhalten des Untermieters.
3. Der Vermieter hat das Recht den Mietvertrag vermietenseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

## X. KAUTION

1. Bei Übergabe des Mietgegenstandes hat der Mieter zur Besicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Vertragsverhältnis eine Kaution in Höhe des unter Punkt 11. der Kurzübersicht angegebenen Betrages auf das in der Kurzübersicht unter Punkt 12. der Kurzübersicht angegebene Konto zu überweisen.
2. Der Kautionsbetrag samt angefallener Zinsen ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und vertragskonformer Rückstellung des Mietgegenstands an den Mieter unverzüglich auszufolgen, sofern und soweit der Vermieter keinerlei berechtigten Ansprüche gegenüber dem Mieter aus der Beendigung des Mietverhältnisses und/oder der Rückstellung des Mietgegenstandes hat.
3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietzinsrückständen samt Anhang (Verfahrenskosten etc.) als auch aus Ersatz wegen Schäden am Mietgegenstand und/oder am mitvermieteten Inventar, die der Mieter verschuldet hat oder die in dessen Erhaltungs-/Instandhaltungspflicht fallen, daraus zu decken.
4. Sollte die Kaution während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, oder zufolge einer berechtigten Mietzinserhöhung nicht mehr der vereinbarten Höhe entsprechen, ist der Mieter – auch mehrmals - zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
5. Sollte der Mieter dieser Auffüllungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt – neben etwaiger sonstiger daraus resultierender Ansprüche – insbesondere der klagsweisen Geltendmachung dieser Verpflichtung – die gesetzlichen Verzugszinsen vom Mieter zu fordern.
6. Die Kaution hat auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum übertragbar zu sein.

## XI. ZUTRITT/BESICHTIGUNGSRECHT

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Gefahr in Verzug, zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.

## XII. WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT

Wird der Mietgegenstand durch Zufall oder höhere Gewalt zur Gänze oder zum Teil unbenutzbar, ist der Vermieter zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, auch wenn entsprechende Versicherungsleistungen zur Verfügung stünden. Vielmehr ist der Vermieter in diesem Falle berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aufzulösen, wobei dem Mieter keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstiger Aufwendersatz zustehen. Der Mieter ist danach auch nicht mehr zur Entrichtung des Mietzinses samt Zuschlägen verpflichtet.

### XIII. SONSTIGES

1. Der Mieter hat dem Vermieter die Änderung seiner Anschrift bekannt zu geben.
2. Gemäß § 4 EAVG ist der Vermieter verpflichtet bei der Inbestandgabe eines Gebäudes dem Mietinteressenten einen Energieausweis vorzulegen und zu übergeben. Der Mieter bestätigt einen Energieausweis erhalten zu haben.
3. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das Bezirksgericht Innere Stadt Wien als Bestandsgericht vereinbart.
4. Abänderungen, Nachträge oder Ähnliches zu diesem Vertrag bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von der Schriftform selbst unterliegt dem vorstehenden Formgebot.
5. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Mit Abschluss dieses Vertrags verlieren jedenfalls alle bisherigen Zusagen des Vermieters oder dessen Beauftragten ihre Wirksamkeit.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen verbleibenden Bestimmungen davon nicht berührt. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist, soweit gesetzlich zulässig, als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich aus Sicht redlicher Vertragsparteien am nächsten kommt.
7. Der gegenständliche Mietvertrag wird in 2 Originalen errichtet, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

Wien am 12.4.22  
**VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
Heinrich-Bablik-Straße 17  
A-2345 Brunn am Gebirge  
UID: ATU74867249  
**VMF Vermögensverwaltung GmbH**

Wien am 19.06.2022  
**Julian Seiler**

## f) Mietvertrag Top 6

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**VMF Vermögensverwaltung GmbH, FN 521624 w  
2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstraße F05/302**

als „**Vermieter**“ einerseits

und

**Valerie Marie Voithofer, geb. 07.02.1999  
1040 Wien, Waltergasse 3/6**

als „**Mieterin**“ andererseits

wie folgt:

### KURZÜBERSICHT

1.	Mietgegenstand:	<b>1040 Wien, Waltergasse 3 Wohnung Top 6</b>
2.	Nutzfläche:	<b>68,51 m<sup>2</sup></b>
3.	Mietbeginn:	<b>01.01.2022</b>
3a.	Übergabetermin:	<b>01.01.2022</b>
4.	Mietdauer:	<b>unbefristet</b>
4a.	Kündigungsfrist:	3 Monate
4b.	Kündigungstermin:	Ende eines Kalendermonats
5.	monatlicher Bruttogesamtmietzins (derzeit):	<b>EUR 462,00</b>
6.	monatl. Hauptmietzins pro m <sup>2</sup> netto (derzeit):	<b>EUR 4,96</b>
7.	monatlicher Hauptmietzins netto (derzeit):	<b>EUR 340,00</b>
8.	Betriebs- und Nebenkosten netto (derzeit):	<b>EUR 80,00</b>
9.	Vertragszweck:	<b>WOHNZWECKE</b>
10.	Bankverbindung Vermieter: lautend auf:	IBAN AT07 3286 5000 0068 4332 VMF Vermögensverwaltung GmbH
11.	Kautions:	<b>EUR 1.386,00</b>
12.	Bankverbindung Kautions: lautend auf:	IBAN AT07 3286 5000 0068 4332 VMF Vermögensverwaltung GmbH
13.	Mietvertragsgebühr	<b>keine</b>

## I. MIETGEGENSTAND

1. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die auf der Liegenschaft 1040 Wien, Waltergasse 3 gelegene **Wohnung Top 6** mit einer Nutzfläche von **ca. 68,51 m<sup>2</sup>**. Der gegenständlichen Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Allfällige Minderungen der Flächenausmaße, die sich durch Einbauten oder sonstige Veränderungen ergeben, sind unbeachtlich.
2. Festgehalten wird, dass der gegenständliche Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, weshalb für dieses Mietverhältnis gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG eine Teilausnahme vom MRG gilt.
3. Der Mietgegenstand wurde durchgreifend saniert und befinden sich daher die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen, insbesondere die Einbauküche samt Geräten und das Badezimmer in ausgezeichnetem Zustand.
4. Vermietet wird nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie insbesondere die Gänge, Stiegen sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht mitvermietet.

## II. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDS

1. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt an dem unter Punkt 3a. der Kurzübersicht genanntem Datum, sofern nicht in einem gemeinsamen Übergabeprotokoll ein anderer Termin von beiden Seiten bestätigt wird.
2. Anlässlich der Übergabe des Mietgegenstands ist ein gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen, in dem etwaige Mängel und Beanstandungen aufzunehmen sind. Die darin angeführten Mängel sind vom Vermieter innerhalb angemessener Frist zu beheben.
3. Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen und der Mieterin nicht zur Ausübung eines etwaigen ihr zustehenden gesetzlichen Rücktrittsrecht berechtigen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme, vor allem dann nicht, wenn deren Behebung innerhalb angemessener Frist erfolgen kann.

## III. MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem in Punkt 3. der Kurzübersicht genannten Zeitpunkt. Das Mietverhältnis wird **auf unbestimmte Zeit** abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß Punkt 4a. jeweils zum Endtermin gemäß Punkt 4b. gekündigt werden, von Vermieter jedoch nur aus wichtigem Grund gemäß §30 oder §31 MRG.
2. Davon unberührt bleibt das Recht der vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB.

#### IV. MIETZWECK

1. Der Vermieter vermietet und übergibt den oben näher bezeichneten Mietgegenstand an die Mieterin und diese mietet und übernimmt den Mietgegenstand ausschließlich zu **Wohnzwecken**. Ausdrücklich ausgenommen ist die Nutzung des Mietgegenstandes für Homeoffice-Tätigkeiten, die ohne gesonderte Zustimmung des Vermieters jederzeit zulässig ist.
2. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen, ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Bei fehlender Zustimmung liegt ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Mietrechtsgesetz („kurz MRG“) vor. Aus Beweisgründen wird der Mieterin die Schriftlichkeit empfohlen.

#### V. MIETZINS, NEBENKOSTEN

1. Der Mietzins besteht aus:
  - dem Hauptmietzins,
  - dem Anteil an Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) sowie den laufenden öffentlichen Abgaben,
  - der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
2. Der monatliche Bruttogesamtmietzins inkl. anteiligen Betriebs- und Nebenkosten und laufenden öffentlichen Abgaben hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die unter Punkt 5. der Kurzübersicht genannte Höhe.
3. Heiz- und Warmwasserkosten sind im genannten Mietzins als vorläufige Akontozahlung berücksichtigt. Eine Abrechnung entsprechend den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes erfolgt mit der Jahresabrechnung. Allfällige Nachforderungen aus der Jahresabrechnung sind von der Mieterin bis zum übernächsten Zinstermin zu bezahlen. Ebenso steht der Mieterin bei Überzahlung ein entsprechendes Guthaben innerhalb dieser Frist zu.

#### 4. HAUPTMIETZINS

- a. Der monatliche Hauptmietzins für den Mietgegenstand hat derzeit netto die unter Punkt 6. der Kurzübersicht genannte Höhe pro m<sup>2</sup> – das ist monatlich netto der unter Punkt 7. der Kurzübersicht genannte Betrag.
- b. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend den Veränderungen des von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Sollte ein derartiger Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln,

4 von 11

die der vorangegangenen Vereinbarung entspricht, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.

- c. Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer automatisch ein, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Die Aufwertung wird nach Bekanntgabe der Wertanpassung von der Mieterin nachbezahlt und in der Folge der aufgewertete Mietzins entrichtet. Die Berechnung nimmt der Vermieter vor. Eine auch längere Zeit nicht geltend gemachte Aufwertungsforderung durch den Vermieter bedeutet nach dem Willen der Vertragsteile keinen Verzicht auf die Geltendmachung der Aufwertung des Mietzinses. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge von der Mieterin innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Aus der Entgegennahme von Hauptmietzinszahlungen ist weiters kein konkludenter Verzicht auf die sich aus der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungs- oder Herabsetzungsbeträge abzuleiten.

## 5. **BETRIEBS- und NEBENKOSTEN**

- a. Die Mieterin hat neben dem vereinbarten Mietzins gemäß vorstehendem Punkt V.1. sämtliche Betriebskosten des Mietgegenstandes und den hierauf entfallenden Anteil an Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten (ausgenommen Großreparaturen der Wohnhausanlage) und öffentlichen Abgaben für die allgemeinen Bereiche des Gebäudes zu tragen.
- b. Soweit Zählerinrichtungen vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach tatsächlichem Verbrauch der Mieterin, im Übrigen werden die Betriebs- und Heizkosten auf Basis der Wohnnutzfläche (exkl. Außenflächen) berechnet. Der auf den Mietgegenstand entfallende Akontoanteil (Jahrespauschalverrechnung) entspricht derzeit netto dem unter Punkt 8. der Kurzübersicht genannten Betrag. Darin enthalten ist auch die Akontozahlung für Heizungs- und Warmwasserkosten.
- c. Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen des Vermieters zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Verwaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes samt vorhandenen technischen Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen und Zubehör erforderlich oder zweckmäßig sind. Zu diesen Aufwendungen gehören jedenfalls auch alle in den § 21 bis § 24 MRG (der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) angeführten bzw. sonst unter diese §§ fallenden Aufwendungen.
- d. Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird die Mieterin dem Vermieter monatliche Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten. Im Falle einer Erhöhung dieser Kosten behält sich der Vermieter jederzeit eine entsprechende Erhöhung der Akontobeträge vor. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30.06. des folgenden Jahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind spätestens zu dem der Rechnungslegung zweitfolgenden Zinstermin zu berichtigen.
- e. Die Mieterin haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes entstandenen Nebenkosten; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

- f. Nicht in den Akontozahlungen enthalten und daher von der Mieterin darüber hinaus zu tragen sind die Kosten für Strom und diverse sonstige Nebenkosten wie Radio-, und Rundfunkgebühren sowie Telefon-, Internet- und Telekabelkosten. Die Mieterin erklärt den Vermieter hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schadlos zu halten.

## 6. UMSATZSTEUER

- a. Gleichzeitig mit der Vorschreibung des Hauptmietzinses und der Betriebs- und Nebenkosten verpflichtet sich die Mieterin zur Zahlung der darauf entfallenden Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Derzeit beträgt die auf die Wohnung entfallende USt 10%.
- b. Im Falle einer Änderung des Umsatzsteuersatzes erhöht oder vermindert sich die zu zahlende Umsatzsteuer im entsprechenden Verhältnis.

## 7. MIETZINSAHLUNGSVERPFLICHTUNG

Die Mieterin ist verpflichtet, ab Mietbeginn gemäß Punkt 3. der Kurzübersicht den jeweiligen Bruttogesamtmietzins zu entrichten. Er ist bis spätestens 5. eines jeden Monats im Vorhinein an den Vermieter auf ein gesondert bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. zu verlangen.

## 8. AUFRECHNUNGSVERBOT

Forderungen der Mieterin gegenüber dem Vermieter können nicht gegen das Entgelt oder sonstige Ansprüche des Vermieters aus der Eingehung, der Abwicklung oder den Nachwirkungen dieses Vertrages aufgerechnet werden, es sei denn der Vermieter ist zahlungsunfähig oder die Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der Mieterin stehen, sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt.

## 9. TAUGLICHKEIT, ANFECHTUNGSAUSSCHLUSS

Die Mieterin hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und die Tauglichkeit für ihre Mietzwecke geprüft. Die Parteien verzichten wechselseitig auf Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums und wegen Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes.

## **VI. STÖRUNGEN BEI TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN**

1. Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen, vom Vermieter nicht verschuldeten Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung oder Gebrechen an Strom-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen oder dergleichen keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden abzuleiten, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, ernste Schäden des Hauses dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist – sofern die Störungen in seinem Einflussbereich liegen – verpflichtet, mit der Behebung der Störungen und Gebrechen unverzüglich zu beginnen.

## **VII. ERHALTUNG UND INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDS/ UMBAUTEN DES MIETERS**

1. Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand in ausgezeichnetem und mängelfreiem Zustand (Erstbezug) übernommen zu haben. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Ausstattung während der Dauer des Mietvertrags pfleglich zu behandeln und in gutem Zustand – unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung infolge des bestimmungsgemäßen Gebrauchs – zu erhalten. Die Mieterin hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen (insbesondere Armaturen, Fenster, Türen, Glasscheiben und Schlösser) und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) in Abänderung des § 1096 Abs 1 ABGB zu warten, instandzuhalten und gegebenenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Die Verpflichtung der Mieterin, den Mietgegenstand zu erhalten, wurde bei der Mietzinshöhe entsprechend berücksichtigt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Bestandsobjekt geräumt von eigenen Fahrnissen, vollkommen gereinigt und neu ausgemalt an den Vermieter zurückzustellen.

2. Jeden im Mietgegenstand entstandenen und von der Mieterin wahrnehmbaren ernsten Schaden, der die Substanz des Gebäudes betrifft, wird die Mieterin unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz dem Vermieter anzeigen.
3. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. aufgrund mangelnder Wartung durch die Mieterin oder sonst von diesem in die gemieteten Räume mitgenommenen Personen entstehen.
4. Kommt die Mieterin ihren vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- oder Erneuerungspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die Durchführung der unbedingt erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.
5. Von der Mieterin beabsichtigte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen im Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf jegliche im Zusammenhang mit diesen

7 von 11

Veränderungen stehenden Ersatzansprüche, insbesondere auf solche nach § 1097 iVm § 1036 und § 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben solche Veränderungen entschädigungslos im Mietgegenstand zu verbleiben. Wahlweise steht dem Vermieter jedoch die Möglichkeit zu, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren, wobei dies bis spätestens 14 Tage vor dem Endtermin bzw. bei späterer Kenntnisnahme binnen 14 Tagen ab dieser durch den Vermieter schriftlich mitzuteilen ist.

6. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die für die von der Mieterin beabsichtigte Veränderung/Verbesserung erforderlich sind, sind von der Mieterin auf eigene Kosten und Risiko einzuholen.
7. Der Vermieter ist von der Mieterin iZm den vorstehenden Absätzen jedenfalls vollkommen schadlos zu halten.
8. Ausdrücklich abbedungen werden sohin jegliche sonstige Ansprüche der Mieterin für geleistete Investitionen gemäß §§ 1096 (1) erster Satz, 1097, 1036 und 1037 ABGB.

#### **VIII. VERSICHERUNGEN**

1. Die Mieterin verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung mit einem Versicherungsschutz für die gesamte Mietdauer abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Die Mieterin hat auf Verlangen des Vermieters den aufrecht bestehenden Versicherungsschutz und die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertrag nachzuweisen.
2. Erhält die Mieterin Versicherungsleistungen aus dem zu VIII.1. genannten Versicherungsvertragsverhältnis, ist sie verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden unverzüglich beheben zu lassen, sofern und soweit die Mieterin aufgrund gesetzlicher und/oder vertraglicher Bestimmungen zur Behebung dieser Schäden verpflichtet ist.
3. Der Vermieter haftet der Mieterin gegenüber nicht für Schäden, die diese an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet, außer diese Schäden wurden vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

#### **IX. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE**

1. Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe, Verpfändung oder Übertragung der Mietrechte an Dritte oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.
2. Im Falle der Zustimmung durch den Vermieter in Bezug auf die Untervermietung des Mietgegenstandes hat die (Haupt-)Mieterin den Untermieter zur Einhaltung der Bestimmungen dieses (Haupt-)Mietvertrages zu verpflichten, sofern und soweit die Bestimmungen des (Haupt-)Mietvertrages auch auf das Untermietverhältnis Anwendung finden. Die (Haupt-)Mieterin haftet jedenfalls für das rechtswidrige und schuldhaftes Verhalten des Untermieters.

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

## **X. KAUTION**

1. Bei Übergabe des Mietgegenstandes hat die Mieterin zur Besicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Vertragsverhältnis eine Kaution in Höhe des unter Punkt 11. der Kurzübersicht angegebenen Betrages auf das in der Kurzübersicht unter Punkt 12. der Kurzübersicht angegebene Konto zu überweisen.
2. Der Kautionsbetrag samt angefallener Zinsen ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und vertragskonformer Rückstellung des Mietgegenstands an die Mieterin unverzüglich auszufolgen, sofern und soweit der Vermieter keinerlei berechtigten Ansprüche gegenüber der Mieterin aus der Beendigung des Mietverhältnisses und/oder der Rückstellung des Mietgegenstandes hat.
3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen die Mieterin sowohl aus Mietzinsrückständen samt Anhang (Verfahrenskosten etc.) als auch aus Ersatz wegen Schäden am Mietgegenstand und/oder am mitvermieteten Inventar, die die Mieterin verschuldet hat oder die in deren Erhaltungs-/Instandhaltungspflicht fallen, daraus zu decken.
4. Sollte die Kaution während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, oder zufolge einer berechtigten Mietzinserhöhung nicht mehr der vereinbarten Höhe entsprechen, ist die Mieterin – auch mehrmals - zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
5. Sollte die Mieterin dieser Auffüllungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt – neben etwaiger sonstiger daraus resultierender Ansprüche - insbesondere der klagsweisen Geltendmachung dieser Verpflichtung – die gesetzlichen Verzugszinsen von der Mieterin zu fordern.
6. Die Kaution hat auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum übertragbar zu sein.

## **XI. ZUTRITT / BESICHTIGUNGSRECHT**

Die Mieterin hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Gefahr in Verzug, zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen der Mieterin nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.

## **XII. WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT**

Wird der Mietgegenstand durch Zufall oder höhere Gewalt zur Gänze oder zum Teil unbenutzbar, ist der Vermieter zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, auch wenn entsprechende Versicherungsleistungen zur Verfügung stünden. Vielmehr ist der Vermieter in diesem Falle berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aufzulösen, wobei der Mieterin keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstiger Aufwandsersatz zustehen. Die Mieterin ist danach auch nicht mehr zur Entrichtung des Mietzinses samt Zuschlägen verpflichtet.

## **XIII. SONSTIGES**

1. Die Mieterin hat dem Vermieter die Änderung ihrer Anschrift bekannt zu geben.
2. Gemäß § 4 EAVG ist der Vermieter verpflichtet bei der Inbestandgabe eines Gebäudes dem Mietinteressenten einen Energieausweis vorzulegen und zu übergeben. Die Mieterin bestätigt einen Energieausweis erhalten zu haben.
3. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das Bezirksgericht Innere Stadt Wien als Bestandsgericht vereinbart.
4. Abänderungen, Nachträge oder Ähnliches zu diesem Vertrag bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von der Schriftform selbst unterliegt dem vorstehenden Formgebot.
5. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Mit Abschluss dieses Vertrags verlieren jedenfalls alle bisherigen Zusagen des Vermieters oder dessen Beauftragten ihre Wirksamkeit.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen verbleibenden Bestimmungen davon nicht berührt. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist, soweit gesetzlich zulässig, als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich aus Sicht redlicher Vertragsparteien am nächsten kommt.
7. Der gegenständliche Mietvertrag wird in 2 Originalen errichtet, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

Wien am 22.12.2021  
**VMF Vermögensverwaltung GmbH**  
Liebermannstraße F05/302  
A-2345 Brunn am Gebirge  
UID: ATU 74867049  
FN 52142414  
**VMF Vermögensverwaltung GmbH**

Wien am 22.12.2021  
  
.....  
**Valerie Marie Voithofer**